

OBČINA HRPELJE - KOZINA

NADZORNI ODBOR

Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Številka: 011-7/2023-28

Datum: 15.07.2026

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi ZLS-UPB2 (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 41. člena Statuta Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list RS, št. 51/15) in 11. in 42. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list 75/15 – uradno prečiščeno besedilo), je Nadzorni odbor Občine Hrpelje - Kozina na 22. redni seji 15.07.2026 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM REDNEM NADZORU »Oddajanje nepremičnega premoženja Občine Hrpelje – Kozina v najem in v uporabo v letu 2023«

I. SPLOŠNO

1. Sestava Nadzornega odbora Občine Hrpelje - Kozina (NO) in način dela:

NO ima pet članov, in sicer:

- Anamarija Stančič, predsednica
- Breda Filipovič, članica
- Elizabeta Geržina, članica
- mag. Jana Barba, članica
- mag. Franko Godina, član

Na seji NO, ki je potekala 27. 5. 2025 so bili prisotni vsi člani ter poročevalka Maja Korošec, sekretarka na Občini Hrpelje-Kozina.

2. Nadzorovan organ

Ime: Občina Hrpelje - Kozina

Sedež: Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina

II. UVOD

Na podlagi Sklepa o določitvi letnega programa nadzora Nadzornega odbora Občine Hrpelje - Kozina (NO) za leto 2025 št. 011-7/2023-21 z dne, 04.02.2025, je NO opravljal nadzor v prostorih Občine Hrpelje – Kozina, na naslovu, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina.

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Občina Hrpelje - Kozina je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naslednjih naselij: Artviže, Brezovica, Bač pri Materiji, Brezovo Brdo, Beka, Gradišče pri Materiji, Gradiščica, Golac, Hrpelje, Hotična, Javorje, Kozina, Krvavi Potok, Klanec pri Kozini, Kovčice, Mihele, Materija, Markovščina, Mrše, Nasirec, Ostrovia, Odolina, Obrov, Ocizla, Orehek pri Materiji, Povžane, Poljane pri Podgradu, Prešnica, Petrinje, Rodik, Ritomeče, Rožice, Slope, Skadanščina, Slivje, Tublje pri Hrpeljah, Tatre, Velike Loče in Vrhpolje. Je pravna oseba javnega prava, ki v okviru ustave in zakona opravlja lokalne zadeve javnega pomena, vključno s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Premoženje Občine sestavljajo premične in nepremične stvari v lasti Občine, denarna sredstva in pravice. Občina mora s premoženjem ravnati kot dober gospodar.

V skladu z določili statuta Občine Hrpelje - Kozina Občina upravlja občinsko premoženje, tako da ureja način in pogoje upravljanja z občinskim premoženjem, pridobiva ter razpolaga z vsemi vrstami premoženja, sklepa pogodbe o pridobitvi in odtujitvi nepremičnin ter premičnin in sestavlja premoženjsko bilanco, s katero izkazuje vrednost svojega premoženja.

Kontaktna oseba pri nadzorovanem organu je bila Maja Korošec, sekretarka – vodja režijskega obrata na Občini Hrpelje - Kozina.

Na zahtevo NO je bila NO posredovana dokumentacija v fizični in elektronski obliki ter podani odgovori na zastavljena vprašanja.

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Na podlagi sklepa o določitvi letnega programa nadzora Nadzornega odbora Občine Hrpelje - Kozina za leto 2025 št. 011-7/2023-21, z dne, 04.02.2025, je NO opravil nadzor **oddajanje nepremičnega premoženja Občine Hrpelje - Kozina v najem in v uporabo v letu 2023.**

Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora:

- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3)

- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPSLS)
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS)
- Zakon o najemu in nakupu nepremičnin (ZNN)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPSLS-1, Ur. L. RD, št 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Statut Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list RS, št. 51/15)
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list 75/15 – uradno prečiščeno besedilo)
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09)
- Pravilnik o občasni uporabi prostorov Občine Hrpelje-Kozina (Ur. L. RS št. 90/2021)

3. Predmet, namen in cilj nadzora

Predmet nadzora je pregled področja oddajanja nepremičnega premoženja Občine Hrpelje – Kozina v najem in uporabo v letu 2023.

Namen in cilj nadzora je preveritev skladnosti poslovanja Občine z zakoni in podzakonskimi akti, preveritev gospodarnosti ravnanja s premoženjem občine, preveritev finančnega poslovanja, pregled sklenjenih pogodb, aneksov in druge dokumentacije, ugotavljanje morebitnih odstopanj ter razlogov zanje, preveritev transparentnosti poslovanja na izbranem področju, preveritev namenske in smotrne porabe sredstev občinskega proračuna, poročanje o ugotovljenih nepravilnostih in dajanje priporočil ter predlogov za nadaljnje poslovanje Občine Hrpelje-Kozina.

4. Sodelovanje med NO in nadzorovano osebo

Sodelovanje med NO in nadzorovanim organom je potekalo korektno.

III. UGOTOVITVENI DEL

Nadzor je obsegal pregled skladnosti postopkov z zakonodajo pri oddajanju nepremičnega premoženja Občine Hrpelje-Kozina v najem oz. uporabo pri dveh zadnjih zadevah, ki sta bili izvedeni v letu 2023, za katere Občina dne 16.11.2022 sprejela Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrpelje-Kozina za leto 2023.

Občina Hrpelje-Kozina z nepremičnim premoženjem upravlja tako, da:

- oddaja v poslovni najem naslednje nepremičnine:
 - o staro šolo v Obrovu, na naslovu Obrov 63, 6243 Obrov
 - o štiri prostore v stavbi Občine Hrpelje-Kozina, na naslovu Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina
 - o dva prostora v stavbi na naslovu Istrska ulica 17, 6240 Kozina,

- oddaja v občasno uporabo svoje poslovne prostore, ki so opredeljeni v 8. členu pravilnika o občasni uporabi prostorov Občine Hrpelje-Kozina:
 - Osrednja dvorana, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina
 - Razstavni prostor, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina
 - Večnamenski prostor, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina
 - Društveni prostori, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina in
 - Sejna doba, Reška cesta 14, Hrpelje, 6240 Kozina,
 - kar vse se nahaja v stavbi Občine Hrpelje-Kozina
 - Vaški dom Hrpelje, na naslovu Na Gorici 2a, Hrpelje, 6240 Kozina
 - Ostali vaški domovi in drugi prostori, ki ne predstavljajo športne infrastrukture.

Na vprašanje NO, ali razpolaga Občina Hrpelje-Kozina z načrtom za oddajo v najem, smo pridobili od kontaktne osebe odgovor, da načrt oddaje v najem ne obstaja. V kolikor obstoji interes, se izvede postopek, skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in istoimenske uredbe.

S strani občine je bilo pojasnjeno, da prvi odstavek 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti vsebuje:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Občina Hrpelje-Kozina je zagotovila pregled vsega nepremičnega premoženja. V seznamu status nepremičnin (najem, v uporabi, opuščeno, prazno) ni naveden, saj s tako kategoriziranim seznamom občina ne razpolaga.

Kontaktna oseba nam je po kriteriju zadnjih dveh primerov oddaje nepremičnin v najem, ki jih je izvedla Občina Hrpelje-Kozina, posredovala naslednja primera, pri katerih je Nadzorni organ (NO) izvedel nadzor:

1. **del stavbe Z ID oznako 2560-457**, na parc. št. *164 k.o. 2560, ki je bila na podlagi poočitve z dne 1. 3. 2024 preoblikovana **v parc. št. 31 k.o. 2560 Hrpelje**, ki v naravi predstavlja poslovni prostor v skupni izmeri 70 m², na naslovu Istrska ulica 17, Kozina,
2. **del nepremičnine z ID oznako 2576*50/2**, ki v naravi predstavlja prostor v izmeri 55 m² in prostor v izmeri 41 m² v stari šoli v Obrovu na naslovu Obrov 63, 6243 Obrov.

V okviru nadzora nad oddajo v najem dela stavbe *2560-457 na parc. št. 31 k.o. 2560 Obrov je NO pregledal naslednjo dokumentacijo:

- dokaze o lastništvu nepremičnine (zemljiškoknjižni izpis za parc. št. 31 k.o. 2560 Hrpelje).
- dokumentacijo o javnem zbiranju ponudb z dne, 28.2.2023 za oddajo nepremičnine,
- prijavo na razpis z dne, 21.3.2023: *Tamara Perhavec*,
- sklenjeno najemno pogodbo z dne, 13.4.2023: *Tamara Perhavec*.

Občina Hrpelje-Kozina je dne, 28.02.2023, objavila Javni razpis za oddajo nepremičnine v najem (del nepremičnine z ID znakom 2560-457 na zemljišču *164 K.O. 2560 Hrpelje (sedaj parc.št. 31 k.o. 2560 Hrpelje) z rokom prejema ponudbe do 20.3.2023 z naslednjimi elementi:

- poslovni prostor v izmeri 70 m²,
- naslov: Istrska ulica 17, 6240 Kozina
- izklicna najemnina: 7 EUR/m²,
- trajanje najema: nedoločen čas,
- najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi obratovalne stroške in druge stroške, vezane na uporabo prostora (npr. stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, ...).
- Prostor je potreben celovite obnove oz. prenove, zaradi česar so za najem potrebna obsežna vlaganja, ki jih zagotovi najemnik:
 - potrebna vlaganja iz prejšnje alineje znašajo okvirno 50.000,00 EUR in se nanašajo na:
 - izvedbo nove elektro in vodovodne instalacije,
 - ureditev ogrevanja,
 - ureditev sanitarij,
 - gradbeno – obrtniška dela,
 - nabavo in vgradnjo notranjega stavbnega pohištva.
- Izbrani najemnik, s katerim bo občina sklenila pogodbo o oddaji nepremičnine, se zavezuje, da bo vlaganja iz prejšnjega odstavka izvedel najkasneje v 2 letih od dneva pričetka najemnega razmerja. Občina Hrpelje – Kozina bo najemniku priznala vlaganja na podlagi računov, ki jih bo ta predložil najemodajalcu. Vlaganja so bistvena sestavina najemne pogodbe. V kolikor najemnik vlaganj ne zagotovi ali jih ne zagotovi v postavljenem roku ne zagotovi, se šteje pogodba za razdrto po samem zakonu. V kolikor najemnik ne more zagotoviti vlaganj v roku iz razlogov, ki niso na njegovi strani, se lahko rok za izvedbo vlaganj podaljša, vendar ne več kot 1 leto.
- Najemodajalec odpove najemno pogodbo, v kolikor najemnik ne spoštuje vsebine le te, v kolikor ne poravnava redne najemnine ali del nepremičnine rabi v nasprotju z vsebino pogodbe.
- Najemodajalec lahko od najemne pogodbe predčasno odstopi tudi v primeru nastopa spremenjenih prostorskih potreb občine, in sicer z odpovednim rokom 6 mesecev.
- V primeru neupoštevanja navodil najemodajalca bo le ta od najemne pogodbe odstopil in zahteval takojšnji umik najemnika ter izpraznitev dela nepremičnine.
- Oddaja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ni dopustna.

NO je z vpogledom v zemljiško knjigo ugotovil, da so nepremičnine, ki se oddajajo v najem oz. uporabo v lasti Občine Hrpelje-Kozina, do celote.

Občina Hrpelje-Kozina je dne, 6. 3. 2023 prejela prijavo Tamare Perhavec, dr. dent. medicine, zobna ambulanta, Borova ulica 2, Hrpelje, 6240 Kozina, registrirane za zobozdravstveno dejavnost, v kateri je kandidatka sprejela vse pogoje razpisa in ponudila najemnino 7 EUR/m², kar ustreza minimalni zahtevani višini v razpisu.

Na podlagi prijave je Občina dne, 13. 4. 2023 s Tamaro Perhavec sklenila najemno pogodbo za nedoločen čas za 65,90 m² poslovnih prostorov za opravljanje zobozdravstvene dejavnosti, z mesečno najemnino 461,30 EUR. Najemnik posebej krije tudi obratovalne stroške.

Na vprašanje o določanju višine najemnine je Občina Hrpelje-Kozina pojasnila (29. 8. 2025), da se najemnina določi izkustveno, saj občina ne oddaja nepremičnin, katerih najemnina bi v enem letu presegla 10.000 EUR, pri čemer cenitev najemnine po 38. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni bila izvedena. Pri določitvi najemnine

se upoštevajo: stanje najemnih cen na trgu, stanje in opremljenost prostorov, lokacija nepremičnine....

Ugotovitev:

NO ugotavlja, da je Občina Hrpelje-Kozina poslovne prostore na Istrski ulici 17, Kozina – del nepremičnine parc. št. 31 k.o. 2560 Hrpelje – oddala v najem v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti..

Nadalje je v okviru nadzora nad oddajo v najem dveh delov nepremičnine parc.št. *50/2 k.o. 2576 Obrov, v izmerah 55 m² in 41 m², ki v naravi predstavlja staro šolo v Obrovu, NO pregledal naslednjo dokumentacijo:

- dokaze o lastništvu nepremičnine (zemljiškoknjižni izpis za parc. št. *50/2 k.o. 2576 Obrov),
- javno objavo namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji dela nepremičnin v najem z dne, 25.9.2023,
- izjavo o interesu z dne, 16.10.2025,
- sklenjeno najemno pogodbo z dne, 20.10.2023: *Katja Tomažič*.

Občina Hrpelje-Kozina je dne, 25.09.2023, objavila Namero o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji dela nepremičnine v najem z rokom prejema ponudbe do 16.10.2023 in sicer za:

1. del nepremičnine z ID znakom parcela 2576 *50/2 (ID 2400697), ki se nahaja v pritličju stavbe z identifikacijsko številko stavbe 75 k.o. Obrov, poslovni prostor v izmeri 55 m². Najemnina znaša 250,00 EUR na mesec. V znesek iz prejšnjega stavka so vključeni tudi obratovalni stroški in
2. del nepremičnine z ID znakom parcela 2576 *50/2 (ID 2400697), ki se nahaja v pritličju stavbe z identifikacijsko številko stavbe 75 k.o. Obrov, poslovni prostor v izmeri 41 m². Najemnina znaša 82,00 EUR na mesec. V znesek iz prejšnjega stavka so vključeni tudi obratovalni stroški.

Občina Hrpelje-Kozina je 16.10.2025 prejela izjavo o interesu za najem obeh delov nepremičnine v stavbi z oznako 75 k.o. Obrov od Katje Tomažič s.p. Kozmetični studio Katja, Gabrk 2, 6243 Obrov.

Občina Hrpelje-Kozina je dne, 20.10.2023 sklenila s Kozmetičnim studiom Katja, Gabrk 2, 6243 Obrov, ki ga zastopa Katja Tomažič najemno pogodbo, s katero oddaja v najem:

- del nepremičnine z ID znakom parcela 2576 *50/2 (ID 2400697), ki se nahaja v pritličju stavbe z identifikacijsko številko stavbe 75 k.o. Obrov, poslovni prostor v izmeri 55 m² in
- del nepremičnine z ID znakom parcela 2576 *50/2 (ID 2400697), ki se nahaja v pritličju stavbe z identifikacijsko številko stavbe 75 k.o. Obrov, poslovni prostor v izmeri 41 m².

Pogodba je sklenjena za določen čas in sicer za obdobje od 1.12.2023 do 30.11.2028, višina najemnine mesečno znaša 332,00 EUR in vključuje pavšalni znesek 30,00 EUR za obratovalne stroške.

Ugotovitev:

NO ugotavlja, da je Občina Hrpelje-Kozina poslovne prostore v Obrovu z ID oznako 2576*50/2 v stavbi k.o. 2576 oddala v najem v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI

ZSPDSLS-1 določa obveznost sprejetja načrta pridobivanja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ne določa pa obveznosti sprejetja načrta oddaje nepremičnega premoženja v najem. Oddaja v najem predstavlja obliko upravljanja s stvarnim premoženjem, zato se zakonitost oddaje presoja po določbah ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ne pa glede na obstoj ali neobstoj posebnega načrta oddajanja v najem.

NO priporoča, da Občina Hrpelje-Kozina sprejme načrt oddaje ustreznih nepremičnin v najem.

Občina naj zagotovi, da bodo vse namere za oddajo nepremičnin predhodno evidentirane v načrtu, s čimer se bo zagotovila uporaba dobre prakse upravljanja nepremičnega premoženja.

Predsednica Nadzornega odbora:

Anamarija Stančič



Vročiti:

1. Županja
2. Občinski svet