



Številka: 06210-31/2024/55 42201

Datum: 17. 1. 2025

Na podlagi drugega odstavka 11. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri; v nadaljevanju: ZIntPK) ter 33. in 35. člena Poslovnika Komisije za preprečevanje korupcije (Uradni list RS, št. 156/21; Poslovník Komisije) senat Komisije za preprečevanje korupcije (v nadaljevanju: Komisija) v sestavi: dr. Robert Šumi, predsednik, David Lapornik, namestnik predsednika, in Martina Divjak, namestnica predsednika, v zadevi št. 06210-31/2024, v postopku v zvezi z očitki o nepravilnostih glede nakupa stavbe Ministrstva za pravosodje (v nadaljevanju: MP) na Litijski cesti 51 v Ljubljani, na 3. seji 17. 1. 2025 sprejema naslednje

UGOTOVITVE

Postopek pred Komisijo se v predmetni zadevi ustavi, ker je zaznan sum storitve kaznivih dejanj, katerih storilec se preganja po uradni dolžnosti in ki jih pristojni organi odkrivanja in pregona kaznivih dejanj že obravnavajo, ni pa razlogov za ločen postopek pred Komisijo.

Zaradi zaznanih korupcijskih tveganj se Vladi Republike Slovenije (v nadaljevanju: Vlada), Ministrstvu za finance (v nadaljevanju: MF) in MP izdajo priporočila.

OBRAZLOŽITEV

A. DEJSTVA IN OKOLIŠČINE

- 1 Komisija je postopek predhodnega preizkusa zaradi suma kršitve določb ZIntPK pričela na podlagi prijave z dne 21. 1. 2024.¹ Iz prijave so izhajali očitki o domnevnih nepravilnostih pri nakupu stavbe na naslovu Litijska cesta 51, 1000 Ljubljana, ki ga je izvedel MP za namene ureditve prostorov za sodišča. Iz prijave so izhajali tudi očitki o vpletenosti politične stranke

¹ Evidentirano pod št. 06210-31/2024-1.

Socialni demokrati (v nadaljevanju: SD) v predmetni nakup, v zvezi s tem pa je bil posebej izpostavljen tedanji glavni tajnik SD Klemen Žibert.

2 Komisija je podatke in dokumentacijo v okviru predhodnega preizkusa prijave na podlagi 16. člena ZIntPK pridobila od MP, Državnega odvetništva Republike Slovenije (v nadaljevanju: DODV) in na podlagi javno dostopnih podatkov. Komisija je tako med drugim prejela in pridobila naslednjo dokumentacijo:

- Dokumentacijo stečajnega postopka nad stečajnim dolžnikom NIKOM, d.o.o. – v stečaju, Litijska cesta 51, Ljubljana, opr. št. St 1803/2017.²
- Revizijsko poročilo »Nova sodna stavba v Ljubljani« Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju: Računsko sodišče) št. 320-7/2020/33 z dne 30. 3. 2022.³
- Porevizijsko poročilo »Popravljalni ukrepi pri reviziji nove sodne stavbe v Ljubljani« št. 320-7/2020/41 z dne 8. 8. 2022.⁴
- Zapis 13. nujne seje Odbora za pravosodje, ki je potekala 11. 10. 2023.⁵
- Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic za poslovni objekt s pripadajočim zemljiščem na dan 13. 12. 2023 cenilca Antona Riglerja.⁶
- Sklep Vlade št. 41013-120/2023/5 z dne 28. 12. 2023.⁷
- Prodajno pogodbo št. C2030-23-298772 za nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani z dne 28. 12. 2023.⁸
- Aneks št. 1 k prodajni pogodbi z dne 16. 1. 2024.⁹
- Zapis 27. nujne seje Komisije za nadzor javnih financ, ki je potekala 7. 2. 2024.¹⁰
- Izvedeniško mnenje z dne 9. 2. 2024, ki ga je podal mag. Branko Kovač, pooblaščen inženir geodezije.¹¹

² Dokumentacija je javno dostopna na spletnih straneh Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju: AJPES).

³ https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Revizije/2022/SodnaStavba/Sodna_stavba_RSP_RevizijskoP.pdf

⁴ https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Revizije/2022/SodnaStavba_porev/SodnaStavba_RSP_PorevizijskoPorocilo_P.pdf

⁵ http://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/seje/evidenca!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zivSy9Hb283Q0N3E3dLQwCQ7z9g7w8nAwsPE31w9EUGAWZGgS6GDn5BhsYGwQHG-IHEaPfaAdwNCBOPx4FUfiNL8gNDQ11VFQEAf8pdGQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?mandat=IX&type=magdt&uid=AE22B5A91DEF5EFC1258A45002BC9E8#

⁶ <https://images.24ur.com/media/document/Jan2024/63176780.pdf?v=a986>

⁷ [http://vrs-3.vlada.si/imis/imisnet.nsf/0/43D20A0FC42D5CEDC1258B65001E4D73/\\$FILE/t6237381.PDF?OpenElement](http://vrs-3.vlada.si/imis/imisnet.nsf/0/43D20A0FC42D5CEDC1258B65001E4D73/$FILE/t6237381.PDF?OpenElement)

⁸ <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Dokumenti/Litijska-51/Kupoprodajna-pogodba.pdf>

⁹ https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Dokumenti/Litijska-51/Aneks_k_pogodbi.pdf

¹⁰ https://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/seje/evidenca!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zivSy9Hb283Q0N3E3dLQwCQ7z9g7w8nAwsPE31w9EUGAWZGgS6GDn5BhsYGwQHG-IHEaPfaAdwNCBOPx4FUfiNL8gNDQ11VFQEAf8pdGQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?mandat=IX&type=pmagdt&uid=C8306380D00458C7C1258ABC00502605

¹¹ <https://vega.si/ol.net/media/files/2024-07/izvedeniskommenjedrzavnodvetnistvorajskivrtdoo2024-2-11.pdf>

- Pojasnilo in dokumentacija, predložena s strani MP 16. 2. 2024.¹²
- Pojasnilo DODV z dne 6. 3. 2024.¹³
- Poročilo družbe DSU, d.o.o., z dne 22. 3. 2024¹⁴ glede poslovne stavbe na Litijski cesti 51, Ljubljana.¹⁵
- Izvedeniško poročilo in poročilo o oceni tržne vrednosti stavbe 1732 802 s pripadajočim zemljiščem na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana, izvajalca Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (v nadaljevanju: SICGRAS) z dne 25. 4. 2024.¹⁶
- Končno revizijsko poročilo RNR-01/2024 z dne 14. 6. 2024.¹⁷
- Evidenco obiskov na MP.
- Pojasnilo trenutne ministrice za pravosodje Andreje Katič z dne 29. 4. 2024 glede nakupa zadevne stavbe in cenilnega poročila.¹⁸

3 Iz pridobljenih podatkov in dokumentacije izhajajo naslednja ključna dejstva:

Iz pridobljene dokumentacije izhaja, da je MP v zvezi z reševanjem prostorske problematike sodnih organov na območju Ljubljane že v Beli knjigi o prostorskih pogojih dela slovenskih sodišč iz leta 2006 med prioritete postavil aktivnosti za zagotovitev delovanja sodišč na eni lokaciji v kraju, kjer imajo sedež. Lokacije, na katerih delujejo pravosodni organi, so namreč razpršene, bodisi v najetih prostorih bodisi v prostorih, ki so v lasti ministrstva, ki pa so večinoma stari in energetske neučinkoviti ter neprimerni za funkcionalno ovirane osebe.

Tedanja ministrica za pravosodje dr. Dominika Švarc Pipan je 7. 2. 2023 podpisala Sklep o potrditvi načrta aktivnosti na proračunski postavki 298710 – »Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov« za leto 2023, št. 410-9/2022/60 (352-20/2023-2030-56), z dne 06.02.2023, v katerega nakup poslovnih prostorov za potrebe sodišč na območju Ljubljane ni bil vključen.

MP¹⁹ je 29. 3. 2023 z družbo JHP projektne rešitve, d.o.o. (v nadaljevanju: JHP, d.o.o.), sklenil pogodbo št. C2030-23-556308.²⁰ Predmet pogodbe je bila izdelava projektne naloge z analizo stanja javne infrastrukture na področju pravosodja – segment sodišč z usmeritvami za nadaljnje ukrepanje do 2030, cilj katere je opredelitev optimalnega načina prihodnjih vlaganj v infrastrukturo sodišč, tj. obnov, novogradenj ter nakupov prostorov in opreme. Namen projektne naloge je bila priprava izhodišč za oblikovanje strategije za dolgoročen razvoj javne infrastrukture sodišč s ciljnimi vlaganji v bolj kakovosten, varčen, nizkoogljičen, energetske učinkovit in s sodobno opremo opremljen stavbni fond, ki bo zagotavljal učinkovito, varno in uspešno delovanje sodne veje oblasti. Za zaključek izdelave projektne

¹² Evidentirano pod št. 06210-31/2024-18.

¹³ Evidentirano pod št. 06210-31/2024-23.

¹⁴ Mnenje o prostorskih rešitvah pravosodja na območju Mestne občine Ljubljane (v nadaljevanju: MOL).

¹⁵ <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Dokumenti/Litijska-51/DSU-22.3.24.pdf>

¹⁶ https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Dokumenti/Litijska-51/SKM_C300i24050614070.pdf

¹⁷ Evidentirano pod št. 06210-31/2024-49.

¹⁸ <https://www.gov.si/novice/2024-04-29-ministrice-predstavila-glavne-ugotovitve-cenilnega-porocila-za-stavbo-na-litijski-51/>

¹⁹ Podpisnik pogodbe na strani MP je bil generalni sekretar dr. Uroš Gojkovič.

²⁰ Skupna vrednost pogodbe znaša 33.500 evrov brez DDV oziroma 40.870 evrov z DDV.

naloge v okviru pogodbe št. C2030-23-556308 sta bila 14. 7. 2023 izdelana dva prevzemna zapisnika za 1. (analiza stanja in potreb) in 2. (izveden pregled financiranja) fazo naročila po pogodbi št. C2030-23-556308²¹. Na strani MP je dokumenta podpisal dr. Simon Starček (vodja Službe za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov). Projektna naloga je analizirala zatečeno stanje infrastrukture sodišč v Ljubljani in možne usmeritve umeščanja posameznih sodišč oziroma njihovih notranjih organizacijskih enot v prostor, zajela pa je tudi stroškovno primerjavo obravnavanih možnosti reševanja prostorske problematike, pri čemer je identificirala dve možnosti: (1) novogradnja sodne palače z ohranitvijo obstoječega stanja preostale infrastrukture in vlaganj in (2) združevanje sodišč v nove oziroma novo kupljene prostore na območju Ljubljane. Glede na podatke iz končnega revizijskega poročila št. RNR-01/2024 je bilo vodstvo MP z omenjeno analizo seznanjeno na predstavitvi z dne 5. 10. 2023.

MP je 28. 6. 2023 objavil povabilo k predložitvi ponudbe zainteresiranim ponudnikom (Informativno javno zbiranje ponudb za nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov št. 352-20/2023-2030-3). Iz povabila, ki ga je podpisal generalni sekretar dr. Uroš Gojkovič, med drugim izhaja, da je skupna potrebna površina poslovnih prostorov ocenjena na okvirno 5.000 m², da mora objekt omogočiti ureditev ene velike razpravne dvorane in pet srednjih razpravnih dvoran, v katere se vstopa preko skupnega prostora – čakalnice. Nadalje iz povabila izhaja, da morajo imeti pisarne najmanj ustrezno dnevno svetlobo, okna, ki se odpirajo, ustrezno zunanje ali notranje senčenje, urejeno hlajenje in ogrevanje, dostop do interneta, mrežo UTP in elektro instalacije, vsaka pisarna naj ima svoj vhod (ne smejo biti le prehodne) oziroma možnost ureditve glede na potrebe uporabnika. Rok za oddajo ponudb je bil 10. 7. 2023.

13. 7. 2023 je Služba za nepremičnine, investicije in varnost pravosodnih organov izdelala analizo prejetih ponudb za nakup poslovnih prostorov, iz katere izhaja, da je prispеле ponudbe pregledala neformalna komisija, ki so jo sestavljali Jure Maleš, Sandra Škofic, Anton Golob in Tina Teržan. Iz predmetnega dokumenta je razvidno, da je MP prejel tri ponudbe.²²

Ponudnik	Naslov stavbe	Površina	Skupaj cena	EUR na m ²
Rezidenca Rajski vrt, d.o.o.	Litijska cesta 51, Ljubljana	5.126,90	7.690.350,00	1.500,00

Generalni sekretar dr. Uroš Gojkovič je 17. 8. 2023 po e-pošti obvestil družbo Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt, d.o.o., da MP izkazuje interes za nadaljevanje aktivnosti v

²¹ Končni prevzemni zapisnik tega naročila je bil podpisan 8.11. 2023.

²² Razvidno iz zapisnika »Prejete ponudbe Ljubljana – nakup prostorov za potrebe pravosodnih organov« z dne 13. 7. 2023.

smeri morebitnega nakupa ponujene nepremičnine, zato so pričeli z aktivnostmi za realizacijo investicije ter pristopili k izdelavi potrebne investicijske dokumentacije za morebitni nakup, da se v proračunu RS za ta namen rezervirajo finančna sredstva. Iz prejete dokumentacije ni razvidno, kdo je sprejel odločitev, da je ponudba navedenega ponudnika primerna za nadaljnjo obravnavo oziroma da se v zvezi s to ponudbo nadaljujejo aktivnosti MP, povezane z nakupom nepremičnine.

V zvezi z nepremičnino na lokaciji Litijska cesta 51 v Ljubljani je iz dokumentacije razvidno, da je bila predmetna nepremičnina v letu 2017 predmet stečajnega postopka opr. št. St 1803/2017 nad stečajnim dolžnikom NIKOM, d.o.o. Iz otvoritvenega poročila upravitelja v tem stečajnem postopku izhaja, da premoženje stečajnega dolžnika sestavljajo nepremičnine parc. št. 270/4, 269/3, 200/3, 273/2, 269/5, 270/2 in 200/13, vse k.o. 1732 Štepanja vas, ki v naravi predstavljajo večjo poslovno stavbo s pisarnami na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana. Poslovna stavba ima štiri etaže skupne neto tlorisne površine 4.603,50 m² (z vštetim atrijem) in uporabne površine 2.761,00 m². Sodno zaprisežena cenilka gradbene stroke in nepremičnin je tržno vrednost navedenih nepremičnin ocenila na skupaj 2.936.094,00 evrov in likvidacijsko vrednost na 2.407.597,00 evrov. Iz končnega poročila stečajnega upravitelja izhaja, da je nekdo oktobra 2017 vlomil v poslovno stavbo in močno poškodoval prvo in drugo nadstropje ter atrij, o čemer je upravitelj priložil nekaj fotografij, ki so del zadevnega poročila. Nepremičnine parc. št. 270/4, 269/3, 200/3, 273/2, 269/5, 270/2 in 200/13, vse k.o. 1732 Štepanja vas, so bile 15. 11. 2019 prodane na podlagi 4. javne dražbe po ceni 1.700.000 evrov, kupec pa je bila družba Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., s sedežem v Kopru, Šmarska cesta 5a, MŠ: 8507031000.²³ Iz akta o ustanovitvi z dne 13. 9. 2019 izhaja, da so dejavnosti družbe 41.100 organizacija izvedbe stavbnih objektov, 41.200 gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, 68.100 trgovanje z lastnimi nepremičninami ter 68.310 posredništvo v prometu z nepremičninami.

Sandra Škofič (Služba za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov) je 18. 8. 2023 na Robina Majnika, Barbaro Pretnar in dr. Simona Starčka naslovila elektronsko pošto z zadevo »Ogled Litijska cesta Ljubljana«, iz katere izhaja, da je bil potrjen termin ogleda objekta na Litijski cesta 51 v Ljubljani, in sicer za 24. 8. 2023 ob 10. uri. Iz revizijskega poročila št. RNR-01/2024 z dne 14. 6. 2024 pa izhaja, da so si uslužbenci MP 24. 8. 2024 ogledali vse tri ponujene nepremičnine, ogled pa naj bi bil informativne narave in namenjen pregledu trenutnega stanja stavb.

Iz elektronskega sporočila z zadevo »Usklajena varnostna ocena primernosti prostorov«, ki ga je 20. 9. 2023 Robin Majnik²⁴ naslovil na dr. Simona Starčka,²⁵ izhaja, da je varnostna ocena primernosti stavb za pravosodne organe ključnega pomena za zagotavljanje ustrezne in varne delovne okolice za vse vključene osebe, vključno z zaposlenimi, obiskovalci ter tudi osumljenci in obsojenci v primeru, da so v stavbi pridržani ali obravnavani. Pri ocenjevanju primernosti stavb za pravosodne organe je treba upoštevati več različnih vidikov in dejavnikov ter slediti smernicam in standardom, ki zagotavljajo ustrezno varnost in delovanje pravosodnih organov. Na podlagi izvedenega ogleda

²³ Glede na javno dostopne podatke AJPEŠ se je družba 30. 4. 2024 preimenovala v CENZURIRANO d.o.o.

²⁴ Služba za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov v Sekretariatu na MP.

²⁵ Gregorju Čebašku in Sandri Škofič pa posredoval v vednost.

prostorov na naslovu Ajdovščina 1-4, Ljubljana in prostorov
prizidka Metalke na naslovu Dalmatinova 2a, Ljubljana Robin
Majnik podaja pozitivno varnostno oceno. Hkrati navaja, da je iz varnostnega vidika smiselno in najprimernejše, da se obe lokaciji pridobita v najem oziroma nakup, kar bo preprečilo vstop drugemu uporabniku in s tem z varnostnega vidika morebitne moteče dejavnike. Glede prostorov na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana (ponudnik Rezidenca Rajski vrt, d.o.o.), je bilo podano mnenje, da je treba izvesti temeljito prenovo. Varnostna ocena se bo lahko podala šele po izdelavi projekta prenove oziroma po umestitvi uporabnikov v prostore zgradbe. Trenutna urejenost prostorov omogoča izvedbo ločenih vhodov za stranke, odvetnike, zaposlene ter privedene priprte osebe na glavne obravnave. Iz varnostnega vidika trenutna razporeditev prostorov v objektu omogoča izvedbo samo ene večje razpravne dvorane. Ob preureditvi prostorov bi se lahko uredilo več manjših razpravnih dvoran. Sama lokacija je z varnostnega vidika ugodna, saj je v bližini dostop z obvoznice in je v neposredni bližini novogradnje ljubljanskega zapora.

Tedanja ministrica za pravosodje dr. Dominika Švarc Pipan je na 13. nujni seji Odbora za pravosodje 11. 10. 2023 med drugim izjavila, da je MP zaradi zmanjšanja proračunskih sredstev ob lanski pripravi dvoletnih proračunov zamaknil velik projekt izgradnje nove sodne stavbe v Ljubljani in da se MP temu dragemu projektu nove sodne stavbe za zdaj odpoveduje, nova sodna palača v višini več kot 200 milijonov evrov pa se ji zdi daleč pretiran projekt. Govorila je o reševanju prostorske problematike v Ljubljani in o drugem scenariju, kjer bi bili stroški teh investicij bistveno manjši. Izjavila je še, da ta trenutek MP za ta scenarij v proračunu nima sredstev.

MP je 14. 11. 2023 (na Novo KBM, d.d.) ter 15. 11. 2023 (na NLB, d.d., in BKS Bank AG, Bančna podružnica Ljubljana) poslalo prošnjo za informativno ponudbo leasinga za nakup nepremičnine, katere pogodbena vrednost znaša 7.690.350 evrov oziroma celotna vrednost nepremičnine po obnovi pa 12.000.000 evrov.

Iz poziva z dne 8. 12. 2023, ki ga je MP²⁶ naslovil na družbo Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., izhaja, da je MP družbo pozval k dopolnitvi ponudbe s cenilnim poročilom in izdelano energetsko izkaznico. MP je hkrati družbo naprosil za ponovno preučitev višine prodajne cene in za posredovanje dokončne znižane ponudbe z manjkajočo dokumentacijo. Iz Poročila o oceni vrednosti nepremičninskih pravic za poslovni objekt s pripadajočim zemljiščem na dan 13. 12. 2023 cenilca Antona Riglerja izhaja, da na dan ocene tržne vrednosti 13. 12. 2023 ta znaša 7.960.286,00 evrov in da skupna neto tlorisna površina poslovne stavbe znaša 4.603,50 m². Iz poročila prav tako izhaja, da ima poslovna stavba poškodovane notranje opaže, steklene površine (10 %) in da je poškodovan atrij poslovne stavbe. Iz poročila nadalje izhaja, da je cenilec vizualni ogled predmetne nepremičnine opravil 19. 8. 2020 in da je predmetno nepremičnino tudi fotografiral. Iz poziva z dne 14. 12. 2023, ki ga je MP²⁷ naslovil na družbo Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., izhaja, da je MP družbo ponovno pozval k ponovni preučitvi višine prodajne cene in k posredovanju dokončne ponudbe do 15. 12. 2023. Direktor družbe Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., je

²⁶ Pripravila Sandra Škofič, podpisal dr. Simon Starček.

²⁷ Pripravila Sandra Škofič, podpisal dr. Simon Starček.

14. 12. 2023 na MP²⁸ naslovil elektronsko pošto, v kateri je navedel, da je pridobil cenitev, iz katere izhaja, da je tržna vrednost ponujene nepremičnine cca. 300.000 evrov višja od ponujene v ponudbi²⁹, in da ponujene cene (7.690.350 evrov) ni mogoče dodatno znižati. Energetska izkaznica stavbe za poslovno stavbo na Litijski cesti 51 v Ljubljani je bila izdana 16. 12. 2023 z veljavnostjo do 16. 12. 2033. Iz izkaznice med drugim izhajajo ukrepi, ki se priporočajo glede na obstoječe stanje, npr. izvedba toplotne izolacije na strehi in fasadi ter izvedba senčil.

Pravni pregled nepremičnine je MP³⁰ opravil 18. 12. 2023. Obseg pravnega pregleda je zajemal stavbo (802, k.o. 1732 Štepanja vas), parcele pod stavbo (parc. št. 270/4, 269/3, 200/13 in 273/2, vse k.o. 1732 Štepanja vas) in pripadajoče parcele ob stavbi (parc. št. 200/3, 269/5 in 270/2, vse k.o. 1732 Štepanja vas). Pri stavbi v rubriki Posest (vir podatkov: dejansko stanje) je navedeno, da dejanskega stanja ni mogoče ugotoviti in da je stavba prazna (opravljen ogled). V rubriki Posest (vir podatkov: dejansko stanje) pri parcelah (zemljišče) je navedeno, da dejanskega stanja ni možno ugotoviti in da je posamezna parcela pripadajoče zemljišče k stavbi z ID znakom: 1732-802, ki je prazna (ogled na kraju samem). Pri rubriki Druge ugotovitve v zvezi z nepremičninami, vključenimi v načrtovani postopek ravnanja, ni nobenih pripomb oziroma zabeležk, zgolj oznaka: /.

Iz elektronskega sporočila, ki ga je mag. Janja Garvas (vodja Službe za finance in proračun) 14. 12. 2023 poslala Tinki Teržan (namestnica generalnega sekretarja) in dr. Simonu Starčku, v vednost pa dr. Urošu Gojkoviču (generalni sekretar) in Sandri Škofic, z zadevo »LITIJSKA-NALOG« med drugim izhaja, da bo treba navesti, kje ima MP zagotovljena sredstva za celotno vrednost projekta (2023 in 2024) – »ODLOČITEV VODSTVA IN SNIPO: problem je v l. 2024 kjer nikakor nimamo zadosti prostih sredstev. Po informacije Marije Arnuš bi potrebovali za obe leti navesti vire financiranja tudi v primeru, če bi nato imeli v mislih, da dobimo kaj iz proračunske rezerve. Glede nato, da nikakor nimamo zadosti sredstev je možno edino, da predhodno zamaknete s podpisanim aneksom NM in Ptuj, ki sta v l. 2024 sedaj predvidena in koristita sredstva na PP298710, z aneksom pa bi jih premestili v l. 2025.«.

Iz elektronskega sporočila, ki ga je Jure Maleš (vodja Službe za javna naročila, pravne in splošne zadeve) 19. 12. 2023 ob 9:43 uri poslal dr. Urošu Gojkoviču na temo aktualnih zadev, izhaja »LITIJSKA: vse je pripravljeno, pogodba v potrjevanju in čaka na potrditev SF«. Sledi odgovor, ki ga je dr. Uroš Gojkovič poslal Juretu Maleši istega dne ob 9:47 uri, »Litijska gre s seznama, zdaj gremo v nakup Celja (DODV)«.

Družba JHP, d.o.o., je 20. 12. 2023 po elektronski pošti Sandri Škofič poslala Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP), Investicijski program (v nadaljevanju: IP) in Predinvesticijska zasnova (v nadaljevanju: PIZ) za Litijsko cesto 51, istega dne je dokumentacijo posredovala Antonu Golobu, dr. Simon Starčku pa v vednost. Anton Golob je prav tako istega dne dokumentacijo poslal mag. Janji Garvas in Mateji Žižek s prošnjo za pregled in pripombe. Sledi elektronsko sporočilo Mateje Žižek z dne

²⁸ Naslovljeno na dr. Simona Starčka.

²⁹ Torej naj bi bila po navedbah direktorja družbe Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., tržna vrednost zadevne nepremičnine cca. 7.990.350,00 evrov.

³⁰ Pregled sta opravili Ana Teodorovič in Mateja Žižek, ki sta dokument 18. 12. 2023 tudi elektronsko podpisali.

21. 12. 2023, naslovljeno na Antona Goloba, mag. Janji Garvas pa posredovano v vednost, z besedilom: »Ne razumem a je nakup stavbe na Litijski še aktualen?«. Sledi odgovor mag. Janje Garvas istega dne Mateji Žižek, Antonu Golobu pa v vednost, z besedilom: »Kolikor sem ja seznanjena ne.« Sledi elektronsko sporočilo Antona Goloba istega dne naslovljeno na dr. Simona Starčka z besedilom: »Simon, kako je sedaj s tem? Še aktualno ane?« Sledi odgovor dr. Simona Starčka istega dne Antonu Golobu z vsebino: »Menim, da je aktualno, da se proces pregleda dokumentacije izvede in zaključi.«

12. 12. 2023 je tedanja ministrica MP dr. Dominika Švarc Pipan izdala sklep o imenovanju strokovne komisije³¹ za pregled in oceno investicijske dokumentacije za projekt »Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov«. Naloga strokovne komisije je bila pregled in presoja investicijske dokumentacije in izdelava strokovne ocene v skladu s prvim odstavkom 21. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ³², ki mora vsebovati oceno o skladnosti investicijske dokumentacije s predpisano metodologijo in upravičenosti investicije z vidika veljavnih meril uspešnosti in učinkovitosti. Strokovna komisija je 22. 12. 2023 pregledala dopolnjen in popravljen IP, podala oceno »potrjeno« ter potrdila smotrnost investicije. Ministrica je istega dne, tj. 22. 12. 2023, podpisala tudi Sklep o potrditvi PIZ, Sklep o potrditvi IP in Sklep o potrditvi DIIP. Iz vsebine sklepov izhaja, da vrednost projekta znaša 7.703.074,00 evrov, da se bo projekt izvajal skladno s časovnim načrtom decembra 2023 in da se na podlagi posameznega sklepa odobri izvedba investicije – nakup nepremičnega premoženja. Istega dne je ministrica podpisala tudi Uvrstitev novega projekta v veljavni Načrt razvojnih programov 2023-2026 (v nadaljevanju: NRP 2023-2026) – predlog za obravnavo Vlade,³³ iz katerega med drugim izhaja, da se predlaga uvrstitev novega projekta št. 2030-23-0017 »Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov« v veljavni NRP 2023-2026, da je predmet projekta nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani, ki je v lasti družbe Rezidenca Rajskega vrt, d.o.o., za rešitev prostorske problematike Upravnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju: UPRS), Višjega delovnega in socialnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju: VDSS) ter Delovnega in socialnega sodišča v Ljubljani (v nadaljevanju: DSS). Celotna vrednost projekta je 7.703.074,00 evrov.³⁴ Projekt se bo predvidoma financiral iz sredstev državnega proračuna za leto 2023, del sredstev v višini 6.500.000,00 evrov pa bo na projekt nakazano iz proračunske rezerve.

Iz elektronske pošte z zadevo »sklepi sestanka«, ki jo je Tinka Teržan 22. 12. 2023 naslovila na dr. Uroša Gojkoviča in dr. Igorja Šoltesa (vsi MP), mag. Saši Jazbec z MF pa posredovala v vednost, izhaja, da samo za uporabo navedenih oseb pošilja kratek povzetek dogovorov

³¹ V sestavi Anton Golob (predsednik), mag. Janja Garvas (članica) in Mateja Žižek (članica).

³² Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

³³ Iz točke 3.a izhaja, da so osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva dr. Dominika Švarc Pipan (ministrica), dr. Igor Šoltes (državni sekretar), dr. Uroš Gojkovič (generalni sekretar) in dr. Simon Starček (vodja Službe za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov).

³⁴ Tj. 703.074,00 evrov (šifra in naziv proračunske postavke: 673110 Nakupi – sredstva od prodaje državnega premoženja), 500.000,00 evrov (šifra in naziv proračunske postavke: Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov) in 6.500.000,00 evrov (šifra in naziv proračunske postavke: Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov; sredstva bodo prerazporejena iz proračunske rezerve).

na MF. Pod 3. točko je navedeno: »Litijška : če je možno nakup realizirati letos (to pomeni plačilo prihodnji petek), bo MF zagotovilo manjkajoča sredstva iz rezerve. Dopisna seja (prerazporeditev, odprtje NRP) bo danes, ko MP poslal papirje za vlado. Viri financiranja nakupa za 8 mio EUR, MP cca 1,5 mio EUR, MF cca 6,5 mio EUR.« Sledi odgovor mag. Saše Jazbec z istega dne, da označeno besedilo (tj. »Dopisna seja (prerazporeditev, odprtje NRP) bo danes, ko MP poslal papirje za vlado.«) ni bilo dogovorjeno, vendar bo – najverjetneje v sredo.

V odgovoru, ki ga je MP prejelo, je MF pojasnil, da se nepremično premoženje po 20. členu ZSPDSLS-1 lahko pridobi, če je projekt za pridobitev tega premoženja vključen v veljavni načrt razvojnih programov (v nadaljevanju: NRP) kot sestavni del proračuna za tisto leto, v katerem se predvideva, da bo izveden. Ocenjena vrednost projekta, ki pomeni s ceno³⁵ ugotovljeno vrednost, predstavlja bistven element ob uvrstitvi v NRP. MF je navedel še, da so večje spremembe NRP dovoljene do 17. 10. v tekočem letu, v skladu z določili 169. Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna RS, da z uvrstitvijo projekta v NRP 2023-2026 soglašajo na podlagi obrazložitve MP, da se z investicijsko aktivnostjo zagotavlja ustrezne materialne pogoje za pravosodne organe in da je bila odločitev o izvedbi predmetnega projekta sprejeta šele konec meseca decembra 2023 po zagotovitvi potrebnih dodatnih sredstev iz proračunske rezerve za leto 2023. Generalna sekretarka MF Gordana Pipan je 22. 12. 2023 podpisala gradivo z zadevo Razporeditev pravic porabe – predlog za obravnavo Vlade, iz katerega med drugim izhaja, da se predlaga razporeditev sredstev³⁶ iz proračunske postavke 7608 – Tekoča proračunska rezerva na proračunsko postavko 298710 – Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov, NRP 2030-23-0017, pri MP v višini 6.500.000 evrov za zagotavljanje ustreznih prostorov za rešitev prostorske problematike pravosodnih organov v Ljubljani. S sklepom vlade 22. 12. 2023 je bilo odločeno, da se razporedijo sredstva iz proračunske postavke 7608 - Tekoča proračunska rezerva na proračunsko postavko 298710 – Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb PO, NRP 2030-23-0017, v višini 6.500.000 evrov (352-36/2023-2030-41).

Po prerazporeditvi sredstev, ki je bila podlaga za dokončanje investicijske dokumentacije, so na MP pripravili vladno gradivo za odprtje novega projekta v NRP v proračunu. MP je 22. 12. 2023 na MF posredovalo prošnjo za odobritev izjeme pri uvrstitvi novega projekta v proračun »Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov«, ki ga je pripravil vodja Službe za nepremičnine, investicije in varnost pravosodnih organov in

35 V skladu z 39. členom ZSPDSLS-1 se ocenjena vrednost ugotavlja po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

36 Skladno z 42. členom Zakona 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; ZJF), ki ureja splošno proračunsko rezervacijo. V proračunu se del predvidenih proračunskih prejemkov vnaprej ne razporedi, ampak zadrži kot splošna proračunska rezervacija, ki se v proračunu posebej izkazuje (prvi odstavek). Sredstva splošne proračunske rezervacije se uporabljajo za nepredvidene namene, za katere v proračunu niso zagotovljena sredstva, ali za namene, za katere se med letom izkaže, da niso zagotovljena sredstva v zadostnem obsegu, ker jih pri pripravi proračuna ni bilo mogoče načrtovati. Sredstva proračunske rezervacije ne smejo presežati 2 % prihodkov iz bilance prihodkov in odhodkov (drugi odstavek). O uporabi sredstev splošne proračunske rezervacije odloča vlada na predlog ministra, pristojnega za finance oziroma župan. Dodeljena sredstva splošne proračunske rezervacije se razporedijo v finančni načrt neposrednega uporabnika (tretji odstavek).

podpisal tedanji generalni sekretar MP. MF je 27. 12. 2023 na MP posredoval dopis, iz katerega izhaja, da je MP 22. 12. 2023 na MF naslovil predlog spremembe veljavnega NRP 2023-2026 in da so večje spremembe NRP dovoljene do 17. 10. v tekočem letu.³⁷ Nadalje iz dopisa izhaja, da je MP v juniju 2023 izvedel informativno javno zbiranje ponudb za nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov, pri čemer se je za najbolj ugodno oziroma optimalno varianto izkazal nakup poslovnih prostorov na naslovu Litijska cesta 51 v Ljubljani v skupni velikosti 5.126,90 m². MP je v predlogu navedel tudi, da je bil pri pripravi in sprejemu proračuna RS za leti 2024 in 2025 proračun MP pomembno zmanjšan, posledično se je bistveno omejila oziroma onemogočila možnost izvedbe predmetne nujne investicije. MF v dopisu navaja, da na podlagi obrazložitve MP soglaša z uvrstitvijo projekta v NRP 2023-2026, da se z investicijsko aktivnostjo zagotavlja ustrezne materialne pogoje za pravosodne organe. Pozitivno mnenje na predlog uvrstitve novega projekta v NRP za obdobje 2023-2026 je 27. 12. 2023 podala tudi Služba Vlade RS za zakonodajo.

Vlada je na 168. dopisni seji³⁸ 28. 12. 2023 sprejela sklep³⁹, da se v veljavni NRP 2023-2026 uvrsti projekt 2030-23-0017 Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov. Omenjeni sklep vlade je predstavljal podlago za podpis kupoprodajne pogodbe št. C2030-23-298772 za nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani, ki je bila sklenjena oziroma podpisana 28. 12. 2023, v imenu MP pa jo je podpisala takratna ministrica dr. Dominika Švarc Pipan. MP je kot kupec s podpisom prodajne pogodbe potrdil, da so mu nepremičnine, ki jih kupuje, v naravi poznane tako po kvaliteti in površini kot po legi in drugih posebnostih ter se nepremičnine kot take kupcu prodajo po načelu videno – kupljeno. Pogodba vsebuje tudi določilo, da si je MP kot kupec nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, ogledal in je seznanjen z vsemi stvarnimi lastnostmi, ki jih imajo nepremičnine, ter se odpoveduje vsem eventualnim zahtevkom, ki bi lahko izhajali iz stvarnih napak predmetnih nepremičnin.⁴⁰ Družba Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., je 28. 12. 2023 MP izdala račun za nepremičnino na naslovu Litijska cesta 51 v Ljubljani skladno s prodajno pogodbo št. C2030-23-298772 v znesku 7.690.350,00 evrov z datumom zapadlosti 29. 12. 2023. Odredba MP za plačilo kupnine v korist družbe Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., v znesku 7.690.350,00 evrov⁴¹ je bila podana 28. 12. 2023 z datumom zapadlosti 29. 12. 2023.⁴² Zakoniti zastopnik (direktor) družbe Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., je podpis na prodajni pogodbi notarsko overil 18. 1. 2024.

³⁷ Skladno s 169. členom Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22 – ZZNŠPP, 149/22 in 106/23). Večje spremembe načrta razvojnih programov v zvezi z določenim projektom se lahko izvedejo po tem postopku največ dvakrat v tekočem letu, do vključno 17. oktobra. Ne glede na prejšnji stavek se lahko večje spremembe načrta razvojnih programov v zvezi s projekti, ki so sofinancirani s sredstvi kohezijske politike ali s sredstvi mehanizma za okrevanje in odpornost, ter v zvezi s projekti, katerih namen je odprava posledic naravne nesreče, izvedejo po tem postopku največ dvakrat v tekočem letu, do vključno 15. decembra (tretji odstavek).

³⁸ <https://www.gov.si/novice/2023-12-28-dnevni-red-168-dopisne-seje-vlade-republike-slovenije/>

³⁹ Sklep vlade št. 41013-120/2023/5 z dne 28. 12. 2023.

⁴⁰ Glej 5. člen prodajne pogodbe (garancije).

⁴¹ Izdani sta bili dve odredbi, in sicer v znesku 7.000.000,00 evrov (postavka 298710) in v znesku 690.350,00 evrov (postavka 673110). Seštevek odredb v paketu (št. O2030-23-5089): 7.690.350,00 evrov.

⁴² Na odredbi za plačilo – nakazilo MP upravičencu družbi Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., je kot odredbodajalec naveden in podpisan dr. Simon Starček. Podpisano 29. 12. 2023 ob 10:33 uri.

MP je 12. 1. 2024 na DODV posredoval zaprosilo za pravno svetovanje in zastopanje. Navedel je, da nove informacije v zvezi s sklenjeno prodajno pogodbo za nepremičnino na Litijski cesti 51 v Ljubljani kažejo na to, da je bila odločitev o nakupu nepremičnine sprejeta na podlagi prirejene cenitve. MP je DODV izrecno zaprosilo za pravno svetovanje in podajo pravnega mnenja v predmetni zadevi. Na sestanku med DODV in MP je bilo dogovorjeno, da DODV za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja v zvezi z varstvom premoženjskih in drugih pravic in interesov Republike Slovenije, tudi v morebitnih sodnih postopkih ter glede na predlog prodajalca, da se pripravi nova cenitev, pravno svetuje MP pri pripravi aneksa k prodajni pogodbi, s katerim bi se prolongiral prevzem predmeta prodaje ter dogovorili pogoji nove izmere kvadrature in nove cenitve predmeta prodaje. DODV je za MP pripravil osnutek aneksa k prodajni pogodbi in sodeloval pri oblikovanju njegove končne vsebine med MP in prodajalcem na način, da se v največji možni meri zagotovi varstvo premoženjskih in drugih pravic in interesov Republike Slovenije v morebitnih sodnih postopkih. DODV je pojasnilo, da ni prevzelo zastopanja MP v predmetni zadevi v smislu določb Zakona o državnem odvetništvu (Uradni list RS, št. 23/17; v nadaljevanju: ZDOdv), temveč je v postopku pravnega svetovanja in priprave pravnega mnenja v okviru ugotavljanja dejanskega stanja izvedlo vse pravne aktivnosti za učinkovito varstvo premoženjskih in drugih pravic in interesov Republike Slovenije.

Aneks št. 1 k prodajni pogodbi je bil sklenjen 16. 1. 2024⁴³ ob ugotovitvi, da obstaja razlika med površino prostorov, ki so predmet pogodbe, kot je bila ta navedena v pogodbi, in površino, kot izhaja iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS). Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da bosta pred prevzemom nepremičnine s strani kupca preverili pravilnost izmere prostorov po drugem geodetu, ki ga bo v ta namen izbral kupec.⁴⁴ Pogodbeni stranki sta prav tako soglašali, da vse druge določbe pogodbe ostajajo v veljavi.⁴⁵

Iz dopisa št. Su 22/2024 z dne 22. 1. 2024,⁴⁶ ki ga je Vrhovno sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: VSRS) naslovilo na MP, izhaja, da je VSRS v začetku leta 2024 iz medijev izvedelo, da je MP na Litijski cesti 51 v Ljubljani kupil poslovne prostore, namenjene UPRS, VDSS in DSS v Ljubljani. Iz dopisa izhaja tudi, da VSRS apelira, da naj MP pri urejanju prostorske problematike sodišč v Ljubljani upošteva sklepe, ki so jih 18. 1. 2024 soglasno sprejeli predsedniki sodišč s sedežem v Ljubljani, tj. da je prostorsko problematiko sodišč treba urejati v sodelovanju s sodišči ter pri zagotavljanju prostorskih pogojev upoštevati dejanske potrebe sodišč in da lokacija sodišča na obrobju Ljubljane ni primerna ter da selitev kateregakoli sodišča v Ljubljani na Litijsko cesto 51 ni primerna in se ji nasprotuje.

Iz Končnega revizijskega poročila št. RNR-01/2024 z dne 14. 6. 2024 izhaja, da je bila v skladu s Pravilnikom o postopkih za izvrševanje proračuna ter z notranjim aktom opravljena dodelitev pooblastil za vodenje projekta nakupa poslovnega objekta na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana, šele januarja 2024, ko je bil posel nakupa že zaključen.

⁴³ Aneks je v imenu MP podpisala takratno ministrica dr. Dominika Švarc Pipan.

⁴⁴ Glej 1. člen aneksa.

⁴⁵ Glej 6. člen aneksa.

⁴⁶ Z zadevo »Poslovni prostori za delovanje sodišč s sedežem v Ljubljani - zaprosilo«.

Iz izvedeniškega mnenja, ki ga je 9. 2. 2024 po naročilu DODV podal mag. Branko Kovač, pooblaščen inženir geodezije, med drugim izhaja, da je opravil meritve prostorov stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani. Parc. št. 273/3, k.o. 1732 Štepanja vas, je v lastništvu MOL, na parceli je vknjižena neprava stvarna služnost (komunikacijsko omrežje) in plomba. Seštevek površin prostorov na podlagi njegovih meritev za celotno stavbo je 6.258,30 m².⁴⁷ Iz elektronskega sporočila, ki ga je 14. 2. 2024 DODV naslovil na MP, izhaja, da iz podatkov, s katerimi DODV razpolaga, ni razvidno, da bi bilo mogoče prodajalcu očitati nepravilnosti pri sklepanju prodajne pogodbe z dne 28. 12. 2023 v zvezi s parc. št. 273/3, k.o. 1732 Štepanja vas. DODV nadalje navaja, da glede na dokumentacijo (ponudba z dne 6. 7. 2023, pooblastilo prodajalca nepremičninski agenciji z dne 14. 12. 2023 za podajo vloge na MOL za izdajo potrdila o neveljavljanju predkupne pravice, analiza ponudb z dne 14. 7. 2023, pravni pregled nepremičnin z dne 18. 12. 2023, investicijski program za projekt z dne 22. 12. 2023) ni razvidno, da bi bila izpostavljena nepremičnina pripadajoči del zemljišča k poslovni stavbi. Slednje kaže, da je bil MP kot kupec izrecno seznanjen z dejstvom, da MOL ne uveljavlja predkupne pravice tudi na parc. št. 273/3, k.o. 1732 Štepanja vas, in da ta parcela hkrati ni predmet prodajne pogodbe. Poleg tega je bilo MP izrecno seznanjeno, da je navedena parcela, kot izhaja iz cenilnega poročila poslovne stavbe na dan 13. 12. 2023, povezana s funkcionalnostjo poslovne stavbe. Glede na predstavljeno, je mogoče ugotoviti pomanjkljivo skrbnost na strani MP kot kupca. DODV je še navedel, da iz vpogleda v zemljiško knjigo ugotavlja, da je bila predmetna nepremičnina v lasti MOL do 9. 1. 2024 in da je na dan 10. 1. 2024 dovoljena vknjižba lastninske pravice na predlagatelja družbe Logistične storitve LCO, d.o.o., ki pa ni stranka prodajne pogodbe z dne 28. 12. 2023. Je pa odgovorna oseba te družbe hkrati tudi odgovorna oseba družbe Rezidenca Rajski vrt, d.o.o. – torej prodajalca prodajne pogodbe z dne 28. 12. 2023.

Iz poročila družbe DSU, d.o.o., z dne 22. 3. 2024, ki je bilo izdelano po naročilu MP glede poslovne stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani, med drugim izhaja, da obstajajo razhajanja glede navajanja površin stavbe, da je na podlagi pridobljenih podatkov in lastne analize prostorov v stavbi, ki ustrezajo razpisnemu kriteriju, zgolj 2.948 m², kar prestavlja 2.052 m² ali 41% manj od razpisanih pogojev, da je trenutno omogočeno parkiranje na lastniških parcelah na južni strani objekta za cca. devet avtomobilov in so v naravi avtomobili parkirani tudi na severni strani objekta, kjer je dostop v klet, vendar pa na tem delu ni možno zagotoviti parkirišč na lastniških parcelah. Družba DSU, d.o.o., je ocenila zastaranje objekta in izračunala oceno stroška obnove stavbe v prvotno stanje glede na zastaranje njenih komponent, in sicer bi obnova predmetne stavbe (gre za obnovitev nazaj v poslovni namen) na podlagi gradbenih cen primerljivih objektov iz leta 2023 znašala okoli 6,5 milijonov evrov brez DDV. Vse parcele nimajo statusa urejenih meja. Stavba nima katastrskega vpisa v katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, ima zgolj registrski vpis v Registru nepremičnin, zaradi česar ni nujno, da so podatki (predvsem vezani na površine) povsem verodostojni oziroma pravilni. Za dostop do kleti bi bilo potrebno tudi lastništvo na parc. št. 273/3, k.o. Štepanja vas. Po podatkih GURS je raba stavbe opredeljena kot »stavba za opravljanje storitev«, površine pa so razdeljene na lokal, prodajalno in nerazporejen prostor. Na podlagi gradbenega in uporabnega dovoljenja naj bi bil objekt proizvodno-tehnični. Ni podatka, kdaj bi se spremenila raba stavbe. V bazi GURS ni zavedena pravilna etažnost stavbe – po podatkih GURS naj bi bile zgolj štiri etaže, objekt pa ima dve kleti, pritličje, dve nadstropji in t. i. podstrešje.

⁴⁷ Površina je nekoliko večja kot pri izmeri 5.126,90 m², saj v tisti meritvi ni bila zajeta površina drugega podstrešja, tj. obe pokriti terasi in streha.

Iz izvedeniškega poročila in poročila o oceni tržne vrednosti stavbe s pripadajočim zemljiščem na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana, izvajalca SICGRAS⁴⁸ z dne 25. 4. 2024 med drugim izhaja, da je v seznamu pripadajočih zemljišč stavbe na Litijski cesti 51, Ljubljana, tudi parcela s parc. št. 273/3, k.o. Štepanja vas, ki je nujno potrebna za obratovanje stavbe in jo bo za omogočitev normalne rabe stavbe treba odkupiti, ker predstavlja funkcionalno zemljišče k stavbi. Po podatkih iz katastra nepremičnin je stavba vpisana samo registrsko. Površine iz katastra ne ustrezajo dejanskemu stanju. Ocenjena tržna vrednost celotne nepremičnine na dan 28. 12. 2023 znaša 6.000,000,00 evrov. Stavbi je bila zaradi neplačila energije (elektrika in topla voda) v letu 2015 prekinjena dobava in od takrat dalje ni imela pogojev za uporabo. Stavba je tudi že dalj časa izpostavljena zatekanju meteorne vode skozi odprta okna ter ima poškodovana stekla stavbnega pohištva, poškodovano hidroizolacijo strehe in druge poškodbe. Gradbena dovoljenja za stavbo so bila izdana ob pogoju, da bo v garažni hiši na razpolago nadomestno število parkirnih mest, tj. 85. Predvideni stroški obnove naj bi znašali 5.548.383,16 evrov. Glede na to, da se stavba toliko časa ne uporablja, se pojavlja tudi dvom o ustreznosti priložene energetske izkaznice.⁴⁹

Iz predložene evidence obiskov na MP za obdobje 2. 3. 2023 – 31. 1. 2024 izhaja, da je Klemen Žibert v tem obdobju MP obiskal 4x, in sicer 19. 9. 2023 in 13. 11. 2023 naj bi obiskal tedanjo ministrico za pravosodje dr. Dominiko Švarc Pipan, 13. 12. 2023 naj bi obiskal državnega sekretarja dr. Igorja Šoltesa, obisk z dne 11. 1. 2024 pa je v evidenci brez navedbe obiskane osebe.

- 4 V medijskih objavah⁵⁰ je mogoče zaslediti očitke in ugibanja glede prirejenosti, pristranskosti in raznih drugih domnevnih nepravilnosti pri pripravi posameznega cenilnega poročila oziroma cenitve stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani, kot so različna kvadratura pri izmeri iste stavbe, različna ocenjena vrednost iste nepremičnine, politični vplivi pri cenilcih in očitki, da je poročilo, ki ga je podpisal cenilec Anton Rigler, dejansko pripravila cenilka Breda Zorko, ki je cenitev iste nepremičnine opravila že v stečajnem postopku leta 2017.
- 5 Nadalje je v medijskih objavah⁵¹ mogoče zaslediti očitke o skoraj istočasni menjavi mobilnih telefonov posameznikov (tj. dr. Igor Šoltes, dr. Uroš Gojkovič, dr. Simon Starček in Klemen Žibert), ki so sodelovali pri procesu nakupa stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani.

B. RELEVANTNO PRAVO

⁴⁸ Poročilo so izdelali mag. Samo Zupančič, David Cafnik, Jurij Tonin in Marija Starc.

⁴⁹ <https://www.gov.si/novice/2024-04-29-ministrice-predstavila-glavne-ugotovitve-cenilnega-porocila-za-stavbo-na-litijski-51/>

⁵⁰ Npr. <https://svet24.si/clanek/novice/slovenija/659faff75b7cc/zakaj-so-sli-pri-svarc-pipan-v-8-mio-nakup-brez-lastne-cenitve-da-bi-prihranili>, <https://n1info.si/novice/slovenija/svarc-pipan-o-spornem-nakupu-stavbe-ne-morem-jaz-z-metrom-hoditi-po-stavbah/>, <https://www.rtv slo.si/slovenija/svarc-pipan-pogodba-ki-temelji-na-napacnih-ali-prirejenih-cenitvah-gotovo-ne-more-obveljati/694587>.

⁵¹ Npr. <https://www.24ur.com/novice/slovenija/afere-sodna-stavba-stirje-vpleteni-naj-bi-v-razmaku-12-ur-menjali-telefone.html>, <https://www.mladina.si/230495/vpleteni-v-afere-litijska-mnozicno-menjujejo-telefone/>.

- 6 Skladno s 3. točko 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.
- 7 Skladno z 9. točko 4. člena ZIntPK so uradne osebe funkcionarji, uradniki na položaju in drugi javni uslužbenci, uslužbenci zaposleni v Banki Slovenije, poslovodne osebe in člani organov upravljanja, vodenja in nadzora v subjektih javnega sektorja.
- 8 Skladno s 5. točko 4. člena ZIntPK so funkcionarji poslanci državnega zbora, člani državnega sveta, predsednik republike, predsednik vlade, ministri, državni sekretarji, sodniki ustavnega sodišča, sodniki, državni tožilci, generalni sekretar vlade, generalni sekretar predsednika republike, šef kabineta predsednika republike, namestnik generalnega sekretarja predsednika republike, svetovalec predsednika republike, generalni sekretar državnega zbora, sekretar državnega sveta, funkcionarji v drugih državnih organih in lokalnih skupnostih, poslanci iz Republike Slovenije v Evropskem parlamentu, če njihove pravice in obveznosti niso drugače urejene z akti Evropskega parlamenta in drugi funkcionarji iz Republike Slovenije v evropskih institucijah in drugih mednarodnih institucijah, če jih tja napoti Republika Slovenija, ter člani sveta Banke Slovenije, če njihove pravice in obveznosti niso drugače urejene z zakonom, ki ureja Banko Slovenije, in drugimi predpisi, ki obvezujejo Banko Slovenije.
- 9 Skladno s prvim odstavkom 1. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem Republike Slovenije (države) in s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.
- 10 Ravnanje s stvarnim premoženjem je skladno z 2. točko 3. člena ZSPDSLS-1 pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja.
- 11 Pridobivanje stvarnega premoženja je skladno s 3. točko 3. člena ZSPDSLS-1 vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava, če zakon določa, da je lahko lastnik premoženja.
- 12 Skladno s prvim odstavkom 59. člena ZSPDSLS-1 skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja obsega zlasti:
- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine,
 - urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster,
 - urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja,
 - urejen vpis nepremičnine v evidenco, ki ureja materialno in finančno poslovanje,
 - urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki,
 - urejena razmerja z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine in
 - zavarovanje nepremičnine.

- 13 Skladno z 2. členom ZDOdv opravlja DODV strokovne naloge na področju varstva premoženjskih in drugih pravic in interesov države prek pravnega zastopanja pred sodišči in upravnimi organi v Republiki Sloveniji, pred tujimi sodišči in tujimi arbitražami ter pred mednarodnimi sodišči in mednarodnimi arbitražami (drugi odstavek). DODV opravlja tudi naloge pravnega svetovanja, mirnega reševanja sporov v predhodnem postopku in druge naloge, določene s tem ali drugimi zakoni (tretji odstavek).
- 14 Skladno s 24. členom ZDOdv državi in državnim organom DODV svetuje v premoženjskopравnih zadevah.
- 15 Skladno s prvim odstavkom 25. členom ZDOdv na zahtevo državnega organa DODV oblikuje pravna mnenja, povezana z varstvom premoženjskih in drugih pravic in interesov Republike Slovenije, ter pravna mnenja o skladnosti mnenj in ravnanj državnih organov s prakso sodišč v Republiki Sloveniji ter prakso mednarodnih sodišč in mednarodnih arbitraž.
- 16 Skladno s prvim odstavkom 6. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631; v nadaljevanju: OZ) morajo udeleženci v obligacijskem razmerju pri izpolnjevanju svoje obveznosti ravnati s skrbnostjo, ki se v pravnem prometu zahteva pri ustrezni vrsti obligacijskih razmerij (skrbnost dobrega gospodarstvenika oziroma skrbnost dobrega gospodarja).
- 17 Skladno s 118. členom OZ, ki določa čezmerno prikrajšanje (očitno nesorazmerje vzajemnih dajatev) izhaja, da če je bilo ob sklenitvi dvostranske pogodbe med obveznostmi pogodbenih strank očitno nesorazmerje, lahko oškodovana stranka zahteva razveljavitev pogodbe, če za pravo vrednost tedaj ni vedela in ni bila dolžna vedeti (prvi odstavek). Vnaprejšnja odpoved tej pravici nima pravnega učinka (tretji odstavek). Pogodba ostane v veljavi, če druga stranka ponudi dopolnitev do prave vrednosti (četrti odstavek).
- 18 Skladno s 459. členom OZ je napaka stvarna:
1. če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet;
 2. če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu bila morala biti znana;
 3. če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oziroma predpisane;
 4. če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.
- 19 Skladno s 460. členom OZ prodajalec ne odgovarja za napake iz 1. in 3. točke prejšnjega člena, če so bile ob sklenitvi pogodbe kupcu znane ali mu niso mogle ostati neznane (prvi odstavek). Šteje se, da kupcu niso mogle ostati neznane tiste napake, ki bi jih skrben človek s poprečnim znanjem in izkušnostjo človeka enakega poklica in stroke kot kupec lahko opazil pri običajnem pregledu stvari (drugi odstavek). Vendar odgovarja prodajalec tudi za napake, ki bi jih bil kupec z lahkoto opazil, če je izjavil, da stvar nima nobenih napak ali da ima določene lastnosti ali odlike (tretji odstavek).
- 20 Skladno s 466. členom OZ lahko pogodbenika omejita ali popolnoma izključita prodajalčevo odgovornost za stvarne napake stvari (prvi odstavek). Pogodbeno določilo o omejitvi ali izključitvi odgovornosti za napake stvari je nično, če je bila napaka prodajalcu znana, pa o

njej ni obvestil kupca, kot tudi tedaj, ko mu je prodajalec to določilo vsilil, ker je izkoristil svoj prevladujoč položaj (drugi odstavek). Kupec, ki se je odpovedal pravici odstopiti od pogodbe zaradi napake stvari, obdrži zaradi teh napak druge pravice (tretji odstavek).

C. UGOTOVITVE KOMISIJE

- 21 Na podlagi prejete dokumentacije je bilo ugotovljeno, da iz predmetne zadeve izhajajo razlogi za sum storitve kaznivih dejanj, za katere se storilec preganja po uradni dolžnosti. Organi odkrivanja in pregona kaznivih dejanj (policija, državno tožilstvo) so z navedenimi sumi storitve kaznivih dejanj že seznanjeni in jih obravnavajo, zato se postopek pred Komisijo ustavi, saj ni razloga, da bi Komisija za enaka ravnanja vodila ločen postopek. Komisija namreč skladno s 6. alinejo prvega odstavka 35. člena Poslovnika Komisije zadeve ne sprejme v nadaljnjo obravnavo, če na podlagi predhodnega preizkusa oceni oziroma ugotovi, da se zadeva nanaša na dogodek ali ravnanje, ki je bilo ali je predmet postopka pred drugim državnim organom, in ni zadostnih razlogov za ponoven ali ločen postopek pred Komisijo.
- 22 Nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani je bil predmet presoje Računskega sodišča v okviru revizije predloga zaključnega računa proračuna Republike Slovenije za leto 2023,⁵² zato odstop zadeve oziroma podaja predloga Računskemu sodišču za izvedbo revizije nista potrebna. Poleg tega je že Komisija za nadzor javnih financ na 27. nujni seji 7. 2. 2024 ob obravnavi točke »Domnevno sporna poraba javnih sredstev za nakup sodne stavbe« sprejela sklep,⁵³ da Računskemu sodišču predlaga izvedbo revizije pravilnosti in smotrnosti poslovanja MP pri sklenitvi pogodbe za izvedbo projekta »2023-23-0017 Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov«.⁵⁴
- 23 Po proučitvi prejete dokumentacije je Komisija zaznala določena korupcijska tveganja, ki bodo pojasnjena v nadaljevanju, zaradi česar se MP, MF in Vladi izdajo priporočila.
- 24 Komisija ugotavlja, da je bilo vodstvo MP že ob naročilu analize stanja javne infrastrukture na področju sodišč z dne 29. 3. 2023 in objavi povabila za informativno javno zbiranje ponudb z dne 28. 6. 2023 seznanjeno z informacijo, da na MP ne razpolagajo s finančnimi sredstvi za kakršne koli večje investicije. Nakup poslovnih prostorov za potrebe sodišč na območju Ljubljane tudi ni bil vključen v načrt aktivnosti na proračunski postavki 298710 – »Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov« za leto 2023. Tudi postopki v zvezi s pridobivanjem ponudb za storitev leasinga za nakup nepremičnine pri komercialnih bankah v mesecu novembru 2023 niso prinesli rezultatov, pa je MP kljub temu nadaljeval z aktivnostmi nakupa stavbe. Komisija opozarja na tveganja, povezana s projekti oziroma investicijami z večjimi finančnimi posledicami brez jasne opredelitve vira financiranja in pravnih podlag za tovrsten nakup. Vse navedeno bi moral MP zagotoviti najkasneje do objave povabila za zbiranje ponudb.

⁵² <https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/predlog-zakljucnega-racuna-proracuna-republike-slovenije-za-leto-2023/>

⁵³ Pod 1. točko.

⁵⁴ <https://imss.dz-rs.si/IMiS/ImisAdmin.nsf/ImisnetAgent?OpenAgent&2&DZ-MSS-01/e6b6ce52685a6db090581eab9c8a5d7a0c3ce3fa11e29c005331802b300576ce>

- 25 V zvezi z organiziranjem različnih faz nakupa v okviru MP Komisija ugotavlja, da so bile delovne naloge razpršene na različne strokovne službe in posameznike. Iz kronologije posameznih faz izhaja, da so številne naloge potekale vzporedno, pri čemer ni jasno, ali so nosilci nalog vedeli za hkratno izvajanje drugih aktivnosti oziroma ali je medsebojno obveščanje znotraj MP potekalo na primeren način. Prav tako kljub obsežnemu gradivu projekta v dokumentaciji, ki jo je prejela Komisija, manjkajo ključni dokumenti oziroma zabeleške, ki so za tovrstne večje investicije še posebej pomembni, tako z vidika transparentnosti posla kot krepiteve integritete odločanja v javnem interesu. Komisija v podkrepitev zgornjih navedb v nadaljevanju podaja konkretne primere.
- 26 Na podlagi povabila za informativno javno zbiranje ponudb je MP do 10. 7. 2023 prejelo ponudbe treh ponudnikov, ki jih je pregledala neformalna komisija. Iz dokumentacije izhaja, da je generalni sekretar MP 17. 8. 2023 po e-pošti obvestil enega od ponudnikov, družbo Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt, d.o.o., da MP izkazuje interes za nadaljevanje aktivnosti v smeri morebitnega nakupa ponujene nepremičnine, zato so pričeli z aktivnostmi za realizacijo investicije ter pristopili k izdelavi potrebe investicijske dokumentacije za morebitni nakup, da se v proračunu RS za ta namen rezervirajo finančna sredstva. Iz prejete dokumentacije ni razvidno, kdo je sprejel odločitev, da je ponudba navedenega ponudnika primerna za nadaljnjo obravnavo oziroma da se v zvezi s to ponudbo nadaljujejo aktivnosti MP, povezane z nakupom nepremičnine.
- 27 Iz dokumentacije prav tako izhaja, da so si uslužbenci MP 24. 8. 2024, torej po zgornjem elektronskem sporočilu generalnega sekretarja, ogledali vse tri ponujene nepremičnine, ogled pa naj bi bil informativne narave in namenjen pregledu trenutnega stanja stavb. O tem ogledu Komisija kljub dodatnim pozivom ni prejela nobenega zapisnika ali druge zabeleške. MP je sicer 16. 2. 2024 posredoval pojasnilo, da je bil ogled stavbe opravljen 24. 8. 2023 in da so si stavbo s strani MP ogledali dr. Simon Starček, Robin Majnik, Barbara Pretnar in Sandra Škofič, vendar pa dokazil o dejanskem ogledu MP ni predložil. Na podlagi izvedenega ogleda prostorov na naslovu Ajdovščina 1-4, Ljubljana
in prostorov prizidka Metalke na naslovu Dalmatinova 2a, Ljubljana
je bila podana pozitivna varnostna ocena, glede prostorov na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana (ponudnik Rezidenca Rajski vrt, d.o.o.) pa je bilo podano mnenje, da je treba izvesti temeljito prenovo. Varnostna ocena bi se namreč lahko podala šele po izdelavi projekta prenove oziroma po umestitvi uporabnikov v prostore zgradbe. Glede na različne navedbe o primernosti nepremičnine na naslovu Litijska 51 v Ljubljani se postavlja vprašanje usklajenosti strokovnih služb in vodstva glede pretoka informacij za sprejemanje odločitev. Poleg tega je bilo vodstvo MP seznanjeno z rezultati analize stanja javne infrastrukture na področju sodišč, ki jo je po naročilu opravila družba JHP, d.o.o., šele 5. 10. 2024, torej po zgoraj navedenih aktivnostih. Komisija še enkrat poudarja, da se je v tem času postopek nakupa na MP nadaljeval brez zagotovljenih finančnih sredstev.
- 28 Kot to izhaja iz dopisa VSRS z dne 22. 1. 2024, naslovljenega na MP, je VSRS za nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani za namene UPRS, VDSS in DSS v Ljubljani izvedel šele v začetku leta 2024 iz medijev. Komisija tako ugotavlja, da v konkreten postopek nakupa, ki je naslavljal urejanje prostorske problematike sodišč na območju Ljubljane, niso bili vključeni ne VSRS ne sodišča kot končni uporabniki teh prostorov, tako da niso imeli možnosti podati svojih mnenj oziroma pripomb o dejanski uporabnosti stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani za svoje potrebe. Glede na višino kupnine bi se lahko MP za pravno svetovanje obrnil tudi

na DODV, ki je pristojno za varstvo premoženjskih in drugih pravic in interesov Republike Slovenije, in sicer že pred sklenitvijo pogodbe, ne pa šele po sklenitvi pogodbe. Z vidika večje transparentnosti kot tudi pravne pravilnosti in strokovnosti predmetnega pravnega posla je Komisija mnenja, da bi bilo v predmetni projekt že med njegovim izvajanjem smiselno vključiti tudi druge organe.

- 29 V zvezi s samo skrbnostjo pri izvedbi nakupa iz javno dostopnih virov in prejete dokumentacije izhaja, da MP pri nakupu stavbe na Litijski cesta 51 v Ljubljani ni naročil svoje cenitve, temveč je upošteval cenitev, ki jo je predložil prodajalec (Rezidenca Rajski vrt, d.o.o.). Iz besedila cenilnega poročila cenilca Antona Riglerja izhaja, da je cenilec ogled nepremičnine opravil avgusta 2020, kar je več kot tri leta pred nakupom zadevne stavbe s strani MP. Prav tako je iz cenilnega poročila jasno razvidno, da ima poslovna stavba že vsaj od avgusta 2020 poškodovane notranje opaže, steklene površine (10 %) in da je poškodovan atrij poslovne stavbe, različne poškodbe pa so zabeležene že v javno dostopnih poročilih upravitelja v stečajnem postopku nad prejšnjim lastnikom, in sicer da je nekdo oktobra 2017 vlomil v poslovno stavbo in močno poškodoval prvo in drugo nadstropje ter atrij, da je po celi stavbi raztrošen poškodovan material in uničena preostala pohištvena oprema, prišlo pa je tudi do požara, ki je močno uničil atrij. Glede na vse navedeno, bi se od pristojnih oseb na MP pričakovala skrbnost, da si pred nakupom stavbo temeljito ogledajo. Prav tako bi se od MP pričakovalo, da bi pred zadevnim nakupom naročilo svojo cenitev stavbe, ki je predmet nakupa, in se tudi na tak način prepričalo o kakovosti, natančni površini in s tem dejanski vrednosti stavbe.
- 30 V skladu z določbami prodajne pogodbe se je zadevna nepremičnina prodala po načelu videno – kupljeno. Navedena pogodbeni klavzula pomeni, da je MP kot kupec pristal na izključitev prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake na predmetu nakupa v smislu prvega odstavka 466. člena OZ. V primeru tovrstne izključitve odgovornosti za stvarne napake je prodajalčevo jamčevanje za napake zoženo na dejanski stan iz drugega odstavka 466. člena OZ, ko je napaka skrita, prodajalec pa je zanjo vedel, a jo je kupcu zamolčal. Iz prodajne pogodbe pa ni razvidno, kdaj naj bi bil ogled nepremičnine dejansko izveden. Prav tako MP kljub izrecnemu zaprosilu Komisiji ni predložil zapisnika o ogledu nepremičnine niti iz prejete dokumentacije ni razvidno, ali je bil ogled nepremičnine v smislu temeljitega pregleda stanja stavbe, ki ga ob nakupu predvideva civilno pravo, dejansko izveden oziroma kakšne so ugotovitve MP kot kupca o stanju nepremičnine pred podpisom pogodbe.
- 31 V zvezi s pravnim pregledom nepremičnine, ki je bil s strani MP opravljen 18. 12. 2023, Komisija ugotavlja, da strokovne službe MP niso zaznale, da se nepremičnina s parc. št. 273/3, k.o. Štepanja vas, nahaja tik ob stavbi in ni zajeta v prodajno pogodbo in (tudi glede na mnenje DODV, ki je bilo podano naknadno) skupaj s preostalimi nepremičninami povezana s funkcionalnostjo poslovne stavbe. Četudi družba Rezidenca Rajski vrt, d.o.o., ob prodaji ni bila lastnik te parcele, pa je bilo iz zemljiške knjige, ki je javna in javno dostopna tudi v elektronski obliki, jasno razvidno, da je lastnik te nepremičnine MOL. Ob zadostni skrbnosti, ki bi se od kupca pričakovala, bi moral MP pristopiti k poizvedbi o možnosti odkupa ali pa vsaj o možnosti najema te manjše nepremičnine, vendar iz spisovne dokumentacije ni razvidno, da bi bila nepremičnina s parc. št. 273/3, k.o. Štepanja vas, predmet obravnave v okviru pravnega pregleda MP.

- 32 Komisija nadalje ugotavlja, da so se ključne aktivnosti v zvezi z nakupom predmetne stavbe odvijale v zelo kratkem časovnem obdobju v drugi polovici meseca decembra 2023. Projekt je bil ocenjen na okoli 7 milijonov evrov, za kar MP ni imel zagotovljenih sredstev, tako da je bilo 6.500.000 evrov zagotovljenih s posredovanjem MF oziroma Vlade, in sicer v obliki oziroma na način prerazporeditve sredstev iz proračunske rezerve ob koncu leta. Iz dopisa MF glede soglasja z uvrstitvijo novega projekta 2030-23-0017 Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov izhaja, da je MP zadevni projekt opredelil kot nujno investicijo, nakup stavbe na Litijski cesti 51 v Ljubljani pa opredelil kot najbolj ugodno oziroma optimalno varianto. V zvezi z zagotovitvijo manjkajočih sredstev je mogoče zaznati sum kršitve določb o splošni proračunski rezervaciji in uporabi proračunske rezerve, kar ureja ZJF, saj se je za izvedbo nakupa predmetne nepremičnine prerazporedilo sredstva iz proračunske postavke 7608 - Tekoča proračunska rezerva na proračunsko postavko 298710 – Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb PO, NRP 2030-23-0017 v višini 6.500.000 evrov. Predmetni nakup namreč ne sodi med namene, za katere se v skladu z 48. členom ZJF lahko namenijo sredstva iz proračunske rezerve.
- 33 Na podlagi spisovne dokumentacije je v predmetni zadevi mogoče zaključiti, da je bila odločitev MP glede nakupa poslovne stavbe na naslovu Litijska cesta 51 v Ljubljani izpeljana s pomanjkljivo transparentnostjo in brez zadostne skrbnosti, ki bi zagotavljala tako ustrezne strokovne podlage kot samo gospodarnost izvedenega posla, s čimer je bil predmetni posel obremenjen s korupcijskimi tveganji praktično skozi celoten postopek. Ker so pravila in pravne podlage za nakup nepremičnin oziroma razpolaganje s stvarnim premoženjem države enotna za vse državne organe, Komisija Vladi izda priporočila, ki se nanašajo na razpolaganje s stvarnim premoženjem na vseh ministrstvih, na MF in MP pa se v okviru teh priporočil poda dodatna priporočila, ki se nanašajo na njuno področje.
- 34 Komisija opozarja še, da skladno z določbami ZIntPK glavni tajnik politične stranke in odgovorna oseba pravne osebe zasebnega prava nista uradni osebi in posledično nimata statusa zavezanca po ZIntPK. Komisija tako nima pravne podlage za presojo njunih ravnanj v predmetni zadevi ter se zato ni opredeljevala do očitkov v povezavi z njuno vlogo v konkretnem primeru. Iz navedenega razloga se v okviru predmetnih priporočil za MP poda tudi dodatno priporočilo, da se pristopi k spremembi ZIntPK, ki bi glavne tajnike političnih strank uvrstila med uradne osebe po ZIntPK, s čimer bi se omogočilo njihovo obravnavo pred Komisijo zaradi sumov kršitev integritete.

D. SPREJET SKLEP SENATA

Senat Komisije je na 3. seji 17. 1. 2025 sprejel

SKLEP

V zadevi št. 06210-31/2024 se:

- sprejmejo ugotovitve in se postopek ustavi,
- zaradi zaznanih korupcijskih tveganj izdajo priporočila Vladi, MF in MP,
- ugotovitve in priporočila objavijo na spletni strani Komisije,

- zadeva umesti v mesečno poročilo o delu Komisije.

Senat Komisije je odločal v sestavi: dr. Robert Šumi, predsednik, David Lapornik, namestnik predsednika, in Martina Divjak, namestnica predsednika.

Odločitev je bila sprejeta: soglasno.

dr. Robert Šumi

predsednik Komisije za
preprečevanje korupcije