



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 53 42

F: 01 369 57 83

E: gp.mp@gov.si

www.mp.gov.si

Številka: 410-16/2020/57

Ljubljana, 7. 6. 2022

EVA:

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uvrstitev novega projekta št. 2030-22-0003 »Nakup dela poslovnega objekta na naslovu - Ljubljanska c. 26, Novo mesto« v veljavni Načrt razvojnih programov Republike Slovenije 2022-2025 – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 – ZIPRS2223 (Uradni list RS, št. 187/21 z dne 1. 12. 2021), je Vlada Republike Slovenije na _____ seji dne _____ sprejela naslednji

SKLEP

V veljavni Načrt razvojnih programov 2022-2025 se na podlagi priložene tabele uvrsti projekt:

- 2030-22-0003 »Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto«.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka vlade

Priloga: tabela (obrazec 3)

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za pravosodje
- Generalni sekretariat Vlade RS
- Ministrstvo za finance

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Dr. Dominika Švarc Pipan, ministrica
- Dr. Uroš Gojkovič, v.d. generalnega sekretarja
- Lucija Remec, vodja službe za nepremičnine in investicije pravosodnih organov

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

/

5. Kratak povzetek gradiva:

Predlagamo uvrstitev novega projekta št. 2030-22-0003 »Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto« v veljavni Načrt razvojnih programov 2022-2025.

Predmet obravnave so posamezni deli stavbe z ID znaki: 1456-8-1, 1456-8-29, 1456-8-33, 1456-8-34, 1456-8-35, 1456-8-36, 1456-8-37, 1456-8-38, 1456-8-108, 1456-8-109, 1456-8-110, 1456-8-111, 1456-8-117, 1456-8-118, 1456-8-119, 1456-8-120, 1456-8-121, 1456-8-122, 1456-8-173, 1456-8-174 in 1456-8-208, v skupni površini 998,7 m², ki jih je Ministrstvu za pravosodje ponudil v odkup prodajalec TERME KRKA d.o.o. s ponudbo z dne 10. 3. 2022 in razširjeno ponudbo z dne 12. 4. 2022.

Lastnik ima namen prodati dele stavbe v njegovi lasti, zato je dne 10. 3. 2022 Ministrstvu za pravosodje ponudil odkup predmetnih nepremičnin, dne 12. 4. 2022 pa smo na podlagi naše želje prejeli razširjeno ponudbo v višini 837.790,00EUR. Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Poleg kupnine je strošek investicije tudi davek na promet nepremičnin v višini 16.755,80 EUR in ocena ostalih stroškov v višini 1.000,00 EUR.

Republika Slovenija je že lastnik, Ministrstvo za pravosodje pa upravljavec 8 posameznih delov stavbe na tem naslovu in sicer delov stavbe z ID znaki: 1456-8-91, 1456-8-92, 1456-8-93, 1456-8-94, 1456-8-95, 1456-8-96, 1456-8-175 in 1456-8-206. Ti deli stavbe se v naravi nahajajo v isti etaži, neposredno ob delih stavbe, ki so predmet nakupa, tako da je možno z manjšim gradbenim posegom oba poslovna prostora povezati v celoto.

Z nakupom dodatnih delov stavbe na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto, investitor sledi cilju, da poskuša pravosodne organe na novomeškem okrožju, ki sicer delujejo v več stavbah, tudi najetih, umeščati tako, da so njihovi poslovni prostori skoncentrirani na čim manj lokacijah za lažje in bolj gospodarno poslovanje.

V kleti stavbe se nahajajo tudi arhivski prostori. Z nakupom teh prostorov bi ministrstvo rešilo tudi veliko prostorsko problematiko pomanjkanja arhivskih prostorov za pravosodne organe v novomeškem okrožju, ki se iz leta v leto povečuje.

Osnovni namen investicije je zagotavljanje ustreznih poslovnih prostorov za opravljanje dejavnosti pravosodnih organov v novomeškem okrožju. Z nakupom bi Republika Slovenija pridobila v trajno last in posest poslovne prostore s površino 658,5 m², arhivske prostore v kletni etaži s površino 179,1 m² in parkirna mesta s površino 161,1 m². Nakup je nujen, saj je vezan na uspešnost investicije prenove sodišča v Novem mestu, ki je v pripravi. Zaradi prenove, ki zajema tudi sanacijo tlakov in izgradnjo dvigala, bo namreč nujno potrebno začasno izseliti del sodišča, ki se bo začasno umestil v prostore nakupa. S tem se bomo izognili tudi dodatnemu najemu prostorov, ki bi bil potreben, zaradi začasnih selitve dela sodišča. Po navedenem, pa se v kupljene prostore selijo pravosodni organi z najetih prostorov. Poleg tega je zaradi rasti cen na trgu smiselno k nakupu pristopiti čimprej.

Nakup je ekonomsko sprejemljiv, saj se investicija v nakup poslovnih prostorov glede na stroške, ki jih ima ministrstvo z najemnino za obstoječe prostore (6.887,16 EUR mesečno), povrne v 10 letih (enostavna vračilna doba, brez upoštevanja diskontiranja najemnine) iz naslova najemnin. S prodajalcem nepremičnine smo izvedli pogajanja, pri katerih smo bili uspešni in sicer smo znižali prvotno ponudbo za 8 %. Pred podpisom pogodbe bomo izvedli še zadnji krog pogajanj.

Projekt se bo financiral s sredstvi državnega proračuna za leto 2022 iz proračunske postavke 298710 - Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov in 673110 Nakupi – sredstva od prodaje državnega premoženja.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE

č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna	/	/	/	/
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov	/	/	/	/
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna	/	/	/	/
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov	/	/	/	/
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva	/	/	/	/

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
Ministrstvo za pravosodje	2030-22-0003 Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto	298710 Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov	27.572,64 EUR	0,00 EUR
Ministrstvo za pravosodje	2030-22-0003 Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto	673110 Nakupi – sredstva od prodaje državnega premoženja	827.973,16 EUR	
			855.545,80 EUR	0,00 EUR

SKUPAJ

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ			

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah na črtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	NE
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> – Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE – Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE – Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: <ul style="list-style-type: none"> – v celoti, – večinoma, – delno, – niso bili upoštevani. Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
Skladno s sedmim odstavkom 9. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12 in 10/14) javnost ni bila povabljenja k sodelovanju, ker gre za predlog sklepa vlade.	
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni: <ul style="list-style-type: none"> – nevladne organizacije, – predstavniki zainteresirane javnosti, – predstavniki strokovne javnosti. – . Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte): Upoštevani so bili: <ul style="list-style-type: none"> – v celoti, – večinoma, – delno, – niso bili upoštevani. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Poročilo je bilo dano Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA/NE
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA/NE

Dr. Dominika Švarc Pipan
MINISTRICA

PRILOGE:

- Sklep o potrditvi – Dokument identifikacije investicijskega projekta,
- Mnenje Ministrstva za finance, številka
- priloga 2,
- obrazec 3.

PRILOGA 1: Predlog sklepa Vlade RS

Številka:

Ljubljana,

Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 – ZIPRS2223 (Uradni list RS, št. 187/21 z dne 1. 12. 2021), je Vlada Republike Slovenije na _____ seji dne _____ sprejela naslednji

SKLEP

V veljavni Načrt razvojnih programov 2022-2025 se na podlagi priložene tabele uvrsti projekt:

- 2030-22-0003 »Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto«.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka vlade

Priloga: tabela (obrazec 3)

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za pravosodje
- Generalni sekretariat Vlade RS
- Ministrstvo za finance

PRILOGA 2: Obrazložitev

Predmet obravnave so posamezni deli stavbe z ID znaki: 1456-8-1, 1456-8-29, 1456-8-33, 1456-8-34, 1456-8-35, 1456-8-36, 1456-8-37, 1456-8-38, 1456-8-108, 1456-8-109, 1456-8-110, 1456-8-111, 1456-8-117, 1456-8-118, 1456-8-119, 1456-8-120, 1456-8-121, 1456-8-122, 1456-8-173, 1456-8-174 in 1456-8-208, v skupni površini 998,7 m², ki jih je Ministrstvu za pravosodje ponudil v odkup prodajalec TERME KRKA d.o.o. s ponudbo z dne 10. 3. 2022 in razširjeno ponudbo z dne 12. 4. 2022.

Ministrstvo za pravosodje je v skladu z Zakonom o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve in 22/18 – ZSICT), Zakonom o državnem tožilstvu (Uradni list RS, št. 58/2011, 21/2012 - ZDU-1F, 47/2012, 15/2013 - ZODPol, 47/2013 - ZDU-1G, 48/2013 - ZSKZDČEU-1, 19/2015, 23/2017 - ZSSve, 36/2019, 139/2020, 54/2021, 87/2021), Državnotožilskim redom (Uradni list RS, št. 7/2012, 29/2012, 38/2013, 45/2016, 64/2019, 191/2020, 125/2021, 204/2021) in Sodnim redom (Uradni list RS, št. 87/16, 127/21) pristojno za zagotavljanje prostorskih pogojev za delo sodišč in tožilstev na območju Republike Slovenije, pri čemer mora smiselno upoštevati tudi lokacijske zahteve posameznega pravosodnega organa, zato so tudi finančna sredstva zagotovljena v finančnem načrtu ministrstva.

Lastnik ima namen prodati dele stavbe v njegovi lasti, zato je dne 10. 3. 2022 Ministrstvu za pravosodje ponudil odkup predmetnih nepremičnin, dne 12. 4. 2022 pa smo na podlagi naše želje prejeli razširjeno ponudbo v višini 837.790,00 EUR Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Poleg kupnine je strošek investicije tudi davek na promet nepremičnin v višini 16.755,80 EUR in ocena ostalih stroškov (overitev,) v višini 1.000,00 EUR:

kupnina	837.790,00
2% davek na promet nepremičnin	16.755,80
drugi stroški	1.000,00
skupaj	855.545,80

Republika Slovenija je že lastnik, Ministrstvo za pravosodje pa upravljavec 8 posameznih delov stavbe na tem naslovu in sicer delov stavbe z ID znaki: 1456-8-91, 1456-8-92, 1456-8-93, 1456-8-94, 1456-8-95, 1456-8-96, 1456-8-175 in 1456-8-206. Ti deli stavbe se v naravi nahajajo v isti etaži, neposredno ob delih stavbe, ki so predmet nakupa, tako da je možno z manjšim gradbenim posegom oba poslovna prostora povezati v celoto.

Z nakupom dodatnih delov stavbe na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto, investitor sledi cilju, da poskuša pravosodne organe na novomeškem okrožju, ki sicer delujejo v več stavbah, tudi najetih, umeščati tako, da so njihovi poslovni prostori skoncentrirani na čim manj lokacijah za lažje in bolj gospodarno poslovanje.

Če pravosodni in državni organi delujejo v prostorih v lasti države, lahko ministrstvo, ki je upravljalec nepremičnin, enostavneje in hitreje sledi spremembam v delovnih procesih in pri

samem poslovanju z morebitnimi potrebnimi prostorskimi preureditvami, kar je v prostorih, ki so najeti, mogoče zagotavljati le v omejenem obsegu in v povezavi s soglasjem najemodajalca. V primeru, da se od najemodajalcev zahteva večje preureditve, je to praviloma povezano z zahtevami po zvišanju najemnine in je odvisno od volje najemodajalca po vlaganju v nepremičnino.

Nakup dela stavbe hkrati tudi izniči tveganje, da bi trenutni najemodajalec poslovnih prostorov za potrebe pravosodnih organov, sčasoma zahteval zvišanje najemnine, se izogibal potrebnim investicijskim vlaganjem, ki so za delovanje pravosodnih organov nujna ali pa celo odpovedal najemni razmerji. Delovanje pravosodnih organov mora biti neprekinjeno in neodvisno od zunanjih vplivov. V kleti stavbe se nahajajo tudi arhivski prostori, z nakupom katerih bi ministrstvo rešilo tudi veliko prostorsko problematiko pomanjkanja arhivskih prostorov za pravosodne organe v novomeškem okrožju, ki se iz leta v leto povečuje. Z nakupom bi Republika Slovenija pridobila v trajno last in posest poslovne prostore s površino 658,5 m², arhivske prostore v kletni etaži s površino 179,1 m² in parkirna mesta s površino 161,1 m².

Nakup je ekonomsko sprejemljiv, saj se investicija v nakup poslovnih prostorov glede na stroške, ki jih ima ministrstvo z najemnino za obstoječe prostore (6.887,16 EUR mesečno), povrne v 10 letih (enostavna vračilna doba, brez upoštevanja diskontiranja najemnine) iz naslova najemnin. S prodajalcem nepremičnine smo izvedli pogajanja, pri katerih smo bili uspešni in sicer smo znižali prvotno ponudbo za 8 %. Pred podpisom pogodbe bomo izvedli še zadnji krog pogajanj. Nakup je nujen, saj je vezan na uspešnost investicije prenove sodišča v Novem mestu, ki je v pripravi. Zaradi prenove, ki zajema tudi sanacijo tlakov in izgradnjo dvigala, bo namreč nujno potrebno začasno izseliti del sodišča, ki se bo začasno umestil v prostore nakupa. S tem se bomo izognili tudi dodatnemu najemu prostorov, ki bi bil potreben, zaradi začasne selitve dela sodišča. Po navedenem, pa se v kupljene prostore selijo pravosodni organi z najetih prostorov. Poleg tega je zaradi rasti cen na trgu smiselno k nakupu pristopiti čimprej.

Projekt se bo financiral s sredstvi državnega proračuna za leto 2022 iz proračunske postavke 298710 - Investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov in 673110 Nakupi – sredstva od prodaje državnega premoženja.

Skladno z navedenim Ministrstvo za pravosodje predlaga uvrstitev novega projekta št. 2030-22-0003 »Nakup dela poslovnega objekta na naslovu Ljubljanska c. 26, Novo mesto« v veljavni Načrt razvojnih programov 2022-2025.