



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Nadzorni odbor - Comitato di controllo

Številka: 011-1/2023

Datum: 28. 1. 2026

Na podlagi 52. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25), 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 12/2017, 46/2019 in 110/2020) in Sklepa Nadzornega odbora Mestne občine Koper o izvedbi nadzora, št. 011-1/2023 z dne 24. 4. 2025 je Nadzorni odbor Mestne občine Koper na 19. redni seji dne 28. januarja 2026 prejel

KONČNO POROČILO O NADZORU

1. Predmet nadzora

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je na podlagi sklepa o uvedbi nadzora, št. 011-1/2023 z dne 24. 4. 2025 opravil pregled dokumentacije in opravil ostale nadzorne postopke, vezane na **pregled področja gospodarjenja s poslovnimi prostori Mestne občine Koper za postopke v letu 2024.**

Osnutek poročila o nadzoru je bil sprejet na 18. redni seji NO MOK z dne 17. 12. 2025. Skladno s Poslovnikom Nadzornega odbora Mestne občine Koper (29. člen, prvi odst.) je bil rok za dostavo odzivnega poročila 15 dni od datuma vročitve osnutka poročila nadzorovanemu subjektu. Mestna občina Koper je v zahtevanem roku dostavila odzivno poročilo, št. 011-1/2023 z dne 21. 1. 2026.

2. Sestava komisije za izvedbo nadzora

Nataša Killough in Martin Nedoh.

3. Naziv organov, kjer se je opravljal nadzor

Nadzor se je izvajal v prostorih Mestne občine Koper, Verdijeva 10.

Podatki o nadzorovanih osebah: Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK).

NO MOK je opravil razgovor z vodjo Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, in sicer v juniju 2025.

4. Namen in obseg nadzora

Namen nadzora je:

- pregled normativne ureditve področja in odločanja vrednosti najema (cinitve),
- pregled postopkov oddaje poslovnih prostorov v najem,
- pregled sklenjenih pogodb in njihova izvajanja,
- pregled postopkov v primeru neplačevanja najemnin,
- pregled postopkov vzdrževanja poslovnih prostorov.

Nadzor je obsegal pregled sklenjenih pogodb z vidika skladnosti, izvedbo ter finančnim poslovanjem.



Verdijeva ulica 10 — Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper — Capodistria, Slovenija, Tel. +386 (0)5 6646 100

Pristojni urad je dne 10. 7. 2025 posredoval celovito dokumentacijo petih izbranih poslovnih prostorov:

- i. Najem poslovnih prostorov Belveder 2 , 6000 Koper
- ii. Najem poslovnih prostorov Čevljarska ulica 11, 6000 Koper
- iii. Najem poslovnih prostorov Čevljarska ulica 21, 600 Koper
- iv. Najem poslovnih prostorov Gortanov trg 15, 6000 Koper
- v. Najem poslovnih prostorov Kidričeva ulica 37, 6000 Koper

Za vsak poslovni prostor je dokumentacija zajemala: sklep o javnem razpisu, razpisno dokumentacijo, sklep o izbiri in notarsko overjeno najemno pogodbo.

5. Sodelovanje med NO MOK in nadzorovanima organoma

NO MOK se je sestal z vodjo pristojnega urada g. Matjažem Marsičem konec junija 2025. Vsi dokumenti so bili s strani pristojnega urada dostavljeni skladno z dogovorom. Sodelovanje je bilo korektno. Nadalje smo postavili dodatna vprašanja na katere smo tudi prejeli dogovore.

6. Pravne podlage za izvajanje javne službe

- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 31/18);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR);
- 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 in 195/20 – odl. US, v nadaljevanju ZJF),
- Statut Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, in Uradni list RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18),
- Zaključni račun proračuna za leto 2024.

7. Pregled dokumentacije in izvedenih postopkov

NO je v pregled prejel zaproseno gradivo. Pregledano je bilo naključno 5 (pet) izbranih poslovnih prostorov, ki so bili objavljeni na spletni strani MOK z javnim razpisom novembra 2024. Postopki razpisa so bili pravilno izvedeni. MOK po izbiri najvišje prejete ponudbe podpiše 5 letno pogodbo o najemu z najemodajalcem, ter pogodbo notarsko overi. Izklicna cena najema je predlagana po cinitvi, ki jo izdelata cenilec.

V najemni ceni niso všteti stroški ogrevanja, vode in elektrike. Le te krijejo najemjemalci posebej. Pri stavbah, kjer je več najemjemalcev, ima občina sklenjeno pogodbo z zunanjim vzdrževalcem prostorov in obratovalne stroške upravljanja, ogrevanja, elektrike in vode le-ta pošilja najemjemalcem na podlagi porabe in glede na kvadraturo poslovnih prostorov. Obratovalni stroški so obračunani posameznemu najemniku skladno z najeto površino poslovnega prostora.

V kolikor pride do okvare skupnih naprav (ogrevanja, klime) ali do izlitja vode, MOK izvede povpraševanje in sklene javno naročilo za popravilo. Sicer pa je v notarski najemni pogodbi navedeno, da vzdrževanje prostorov, manjša popravila in vzdrževalna dela na objektu ali v prostorih krije najemjemalec sam.

V letu 2024 je iz zaključnega računa MOK razvidno, da je bilo realiziranih za 1,2 mio EUR prihodkov iz naslova sklenjenih najemnih pogodb za poslovne prostore.

Neporavnanih obveznosti iz najemnin s strani najemjemalcev je približno za 4,5%.

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine skupaj z Uradom za finance in računovodstvo vsak konec meseca preverijo odprte postavke iz naslova sklenjenih najemnih pogodb za poslovne prostore ter mesečno redno pošiljajo opomine dolžnikom. V kolikor se dolžniki ne odzovejo in

ne poravnajo obveznosti v roku 30. dni, sledi opomin pred izvršbo in postopek predajo naprej izvršitelju.

MOK je na podlagi Odloka o razglasitvi historičnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/07), s sklepom o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2025, decembra 2024 znižal najemnikom najemnino za 30% od vsakokrat obračunane mesečne najemnine. Najemjemalci imajo tako v starem mestnem jedru še dodatne ugodnosti pri stroških najema in tako si MOK prizadeva ohraniti mestno jedro živahno vse leto.

Glede nato, da MOK razpolaga z 250 poslovnimi prostori, je večina poslovnih prostorov oddanih, trenutno je le 6 prostorov praznih, kar predstavlja nizek znesek neoddanih prostorov. Urad si prizadeva dosegati 100% zasedenost tako, da pogosto objavljajo javne razpise in namere, v starem mestnem jedru pa skušajo privabiti najemnike še z znižanjem najemnin, sprejet s sklepom Občinskega sveta vsakoletno.

8. Ugotovitveni del

Nadzorni odbor pri pregledu prejete dokumentacije in podanih odgovorih s strani Urada za prostorski razvoj in nepremičnine ni ugotovil nepravilnosti.

9. Priporočila in ukrepi:

Nadzorni odbor nima posebnih priporočil, saj se najemi izvajajo gospodarno in strokovno. Glede nato, da je manj kot 2% poslovnih prostorov neoddanih smatramo, da se izvaja delo skrbno in smotrno.

10. Ugotovitve nadzorovanega organa v odzivnem poročilu

Iz odzivnega poročila Mestne občine Koper, št. 011-1/2023 z dne 21. 1. 2026, izhaja, da se strinjajo s podanimi ugotovitvami Nadzornega odbora Mestne občine Koper.

11. Sklep

Na podlagi zgornjih navedb ni bilo ugotovljeno, da bi pri nadzoru »Pregled področja gospodarjenja s poslovnimi prostori Mestne občine Koper za postopke v letu 2024« kršili:

- načelo gospodarnosti,
- načelo smotrnosti,
- načelo preglednosti,
- načelo strokovnosti in skrbnosti.

Pripravila:

Nataša Killough, l.r.



Predsednik Nadzornega odbora
Dravo Ferligoj