OBČINA VRHNIKA

NADZORNI ODBOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Številka: 9001-3/2026 (4-01)
Datum: 8. 11. 2026

Na podlagi
- 46. in 47. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/2015 s spremembami),
- 28. in 29. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 519/23),
- Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. list RS, št. 23/09),
- Programa dela Nadzornega odbora Občine Vrhnika za leto 2026 (https://vrhnika.si/wp-content/uploads/2026/03/0013_001.pdf) in
- Sklepa 23. redne seje Nadzornega odbora Občine Vrhnika z dne 16. 4. 2026, s katerim je Nadzorni odbor sprejel sklep o nadzoru nad najemninami v Rokodelskem domu

je Nadzorni odbor Občine Vrhnika na 26. redni seji dne 7. 10. 2026 sprejel

Poročilo o nadzoru nad najemninami v Rokodelskem domu

1. Nadzorni odbor Občine Vrhnika (v nadaljevanju NO OV) v sestavi:
- Maja Barišić, predsednica
- Gregor Majcen, član
- Doris Celarc, članica
- Uroš Erčulj, član
- Klemen Krašovec, član

2. Poročevalec:
- Doris Celarc (poročevalka)
- Gregor Majcen (član)

3. Izvedenec v tem nadzoru ni bil potreben

4. Osnovni podatki o nadzorovanem organu in predmetu nadzora

Nadzorovani organ: Zavod Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika (ZIC), Tržaška cesta 9, 1360 Vrhnika.

Direktorica: Marija Zakrajšek Martinjak

Predmet nadzora je bil opredeljen v sklepu št. 9001-3/2026 o nadzoru nad najemninami v Rokodelskem domu

Datum začetka nadzora: 16. 6. 2026
Izvajanje nadzora: od 16. 6. 2026 do oktobra 2026

1. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzor je bil izveden na podlagi:
- Statut Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/2015 s spremembami),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 519/23),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. list RS, št. 23/09).
- Osnova za nadzor: Sklep št. 9001-3/2026 z dne 24. 4. 2026

2. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je bil preveriti, po kakšni metodologiji so bile izračunane najemnine, ali so bili objavljeni razpisi za najemnike, kdo so najemniki v Rokodelskem domu ter kako se zaračunavajo najemnine in skupni stroški. Preverjeno je bilo tudi izpolnjevanje pogojev za brezplačni najem.
Poziv ZIC je bil poslan 16. 6. 2026 z rokom za odgovor 3. 7. 2026. Odgovori ZIC so bili podani 6. 7. 2026 in so navedeni po sklopih.

3. Ugotovitve po vsebinskih sklopih

3.1. Na zahtevek za dokumentacijo v zvezi z izračunom najemnin (kdo je pripravil izračun in po katerem načinu/principu so bile izračunane najemnine) je ZIC pojasnil, da je bil izračun najemnin pripravljen v okviru Zavoda Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika, ki kot upravljavec Rokodelskega doma izvaja postopke oddaje nepremičnin v najem. Pripravo izračunov je izvedla pristojna strokovna služba zavoda. Izračuni so bili izvedeni skladno z 62. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in 24. členom Odloka o ustanovitvi zavoda ter razpisno dokumentacijo javnega poziva za oddajo prostorov v Rokodelskem domu. Metodologija (način) izračuna najemnin: Najemnina se najemnikom obračunava glede na to, na katero vrsto razpisa so se najemniki prijavili.
- V prvem razpisnem postopku višine najemnin ni določal enoten fiksni cenik, temveč so višino najemnine oblikovali ponudniki sami v okviru oddanih ponudb, skladno z 62. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS- 1). Izbor najugodnejšega ponudnika je temeljil na ekonomsko najugodnejši ponudbi, pri čemer pa višina najemnine ni bila edini kriterij za dodelitev prostora, ampak tudi skladnost delovanja ponudnika s Strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030, nameravano trajanje najema ter delovanje ponudnika v javnem interesu.

V drugem razpisnem postopku so se prostori, ki niso bili oddani v prvem javnem pozivu, oddajali v tržni najem, pri čemer je bila višina najemnine določena na podlagi primerjalne metode glede na občinske in tržne najemnine primerljivih poslovnih prostorov.

3.2. Pri pojasnilu razpisov za najemnike oziroma predlogih za oddajo ponudb je ZIC priložil vse razpise

Iz prilog izhaja (zapisi so kronološki), da je bilo objavljeno več pozivov:

- 7. 2. 2024 Najem pisarn v Rokodelskem domu na Vrhniki za namen izvajanja s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 skladnih nepridobitnih aktivnosti. Odpiranje ponudb 12. 3. 2024; razpis za 22 neopremljenih pisarn
- 12. 8. 2024 Namera o sklenitvi neposredne pogodbe za oddajo poslovnega prostora v brezplačno uporabo. Rok 2. 9. 2024; razpis za 7 pisarn
- 16. 10. 2024 Namera o sklenitvi **neposredne pogodbe** za oddajo poslovnega prostora v brezplačno uporabo. Rok 31. 10. 2024; 1 prostor 12,05 m2 z najemnino 9 EUR/m2 + stroški obratovanja
- 15. 5. 2025 Najem prostorov v Rokodelskem domu na Vrhniki za namen izvajanja s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 skladnih nepridobitnih aktivnosti. Odpiranje ponudb 5. 6. 2025; nepridobitni subjekti za 8 prostorov (6 v kleti in 2 pisarni)
- 7. 10. 2025 Najem prostorov v Rokodelskem domu na Vrhniki za namen izvajanja s strategijo trajnostnega razvoja Občine Vrhnika 2030 skladnih nepridobitnih aktivnosti. Odpiranje ponudb 28. 10. 2025 (2 prostora v kleti)

3.3. Seznam najemnikov v času od začetka oddaje prostorov v letu 2024 do aprila 2026

Naziv najemnika (od marca 2026)	Površina najema (m²)	Mesečna najemnina (EUR, brez DDV)	Cena (EUR/m²) / opomba
TERAPEVTSKI DOTIK PETRA ŠMID SELJAK S.P	45,57	421,20351 + DDV	9,23
ATELJE NOVIH ZAČETKOV, izobraževanje in svetovanje, Petra Grom s.p	15,85	146,50155 + DDV	9,24
ŠPORTNO KOLESARSKO DRUŠTVO SUPER POTENCIAL	106,43	109,30361 + DDV	1,00
DRUŠTVO ZA POSPEŠEVANJE IDEJ IN SPODBUJANJE STARTUP PODJETNIŠTVA	30,75	94,74075 + DDV	3,08
KULTURNO DRUŠTVO LAGANO VRHNIKA (najemnik od 2024 do januarja 2026)	42,06	42,06000 + DDV	Ni več najemnik
ŠPORTNO DRUŠTVO ROKOMETNA ŠOLA LJUBLJANA	17,76	18,23952 + DDV	1,00
ŠPORTNO DRUŠTVO VRHNIKA	7,45	0,88283 + DDV	0,12
ŠKRATELJC, ZAVOD ZA KULTURO, IZOBRAŽEVANJE IN ŠPORT	39,03	60,53163 + DDV	1,55
ŠPORTNO DRUŠTVO FUTSAL KLUB SILIKO	31,62	6,43783 + DDV	0,20
AGADA	12,67	13,01209 + DDV	1,00
DRUŠTVO HIC ET NUNC (najemnik od januarja 2026)	29,89	30,69703 + DDV	1,00
DRUŠTVO TABORNIKI, ROD ENAJSTA ŠOLA	36,66	Brez najemnine	0,00
ZVEZA ANITA OGULIN IN ZPM	67,92	Brez najemnine	0,00

Naziv najemnika (2024 do marca 2026)	Površina najema (m²)	Mesečna najemnina (EUR, brez DDV)	Cena (EUR/m²) / opomba
TERAPEVTSKI DOTIK PETRA ŠMID SELJAK S. P.	45,57	410,13 + DDV	9,00
ATELJE NOVIH ZAČETKOV, izobraževanje in svetovanje, Petra Grom s. p.	15,85	142,65 + DDV	9,00
ŠPORTNO KOLESARSKO DRUŠTVO SUPER POTENCIAL (z januarjem najeli dodatne prostore)	23,52	Nimajo najemnine.	0,00
DRUŠTVO ZA POSPEŠEVANJE IDEJ IN SPODBUJANJE STARTUP PODJETNIŠTVA	30,75	92,25 + DDV	3,00
KULTURNO DRUŠTVO LAGANO VRHNIKA (najemnik od 2024 do januarja 2026)	42,06	42,06 + DDV	1,00
ŠPORTNO DRUŠTVO ROKOMETNA ŠOLA LJUBLJANA	17,76	17,76 + DDV	1,00
ŠPORTNO DRUŠTVO VRHNIKA	7,45	0,86 + DDV	0,12
ŠKRATELJC, ZAVOD ZA KULTURO, IZOBRAŽEVANJE IN ŠPORT	39,03	58,94 + DDV	1,51

ŠPORTNO DRUŠTVO FUTSAL KLUB SILIKO	31,62	6,27 + DDV	0,20
AGADA	12,67	12,67 + DDV	1,00
DRUŠTVO TABORNIKI, ROD ENAJSTA ŠOLA	36,66	Nimajo najemnine.	0,00
ZVEZA ANITA OGULIN IN ZPM	67,92	Nimajo najemnine.	0,00

3.4. Način, kako se zaračunavajo skupni stroški (komunalne storitve, električna energija, čiščenje ..)

ZIC je pojasnil, da je izračun akontacij obratovalnih stroškov za leto 2025 pripravila pristojna strokovna služba upravljavca na podlagi razpoložljivih podatkov, izkušenj pri upravljanju primerljivih objektov ter načela skrbnega in gospodarnega upravljanja nepremičnin. Ker ob začetku obračunskega obdobja dejanski obratovalni stroški za obravnavani objekt še niso bili znani, je bila določena mesečna akontacija obratovalnih stroškov. Akontacija predstavlja oceno pričakovanih letnih stroškov, ki omogoča njihovo enakomerno mesečno porazdelitev med letom, z namenom zagotavljanja likvidnega in stabilnega financiranja obratovanja objekta. Po zaključku obračunskega obdobja se akontacije uskladijo z dejansko nastalimi stroški. Višina akontacije je bila določena na podlagi realiziranih obratovalnih stroškov primerljivih objektov, ki jih upravlja zavod. Pri tem so bili upoštevani predvideni stroški posameznih vrst obratovanja, kot so stroški energije, komunalnih storitev, čiščenja, rednega vzdrževanja in drugi obratovalni stroški. Skupni ocenjeni letni obratovalni stroški so bili nato razdeljeni glede na skupno uporabno površino stavbe, s čimer je bil izračunan letni strošek na kvadratni meter. Dobljeni znesek je bil deljen z dvanajstimi meseci, kar predstavlja mesečno akontacijo obratovalnih stroškov na kvadratni meter in je osnova za obračun posameznim najemnikom glede na površino najetih prostorov. Ti stroški so bili ocenjeni na 5,92 € na kvadratni meter površine. Po zaključku obračunskega obdobja za leto 2025 je bila opravljena analiza dejansko nastalih obratovalnih stroškov in primerjava z obračunanimi akontacijami. Analiza je pokazala, da je bila višina določene akontacije ustrezno ocenjena, saj med plačanimi akontacijami in dejansko nastalimi stroški ni bilo bistvenih odstopanj, zaradi česar poračun obratovalnih stroškov ni bil potreben.

Na podlagi navedene analize je bilo ugotovljeno, da je bila uporabljena metodologija določanja akontacije primerna in strokovno utemeljena. Posledično so bile za leto 2026 višine akontacij usklajene zgolj za stopnjo inflacije, medtem ko sama metodologija izračuna in osnova za določitev obratovalnih stroškov ostajata nespremenjeni. Dokumentacija, ki predstavlja podlago za izračun, obsega interno kalkulacijo predvidenih stroškov, podatke o stroških primerljivih objektov v upravljanju ter izračun razdelitve stroškov na kvadratni meter, in je na voljo za vpogled pristojnim nadzornim organom.

4. Potek nadzora na podlagi dodatne dokumentacije

V skladu s sklepom 25. seje NO OV z dne 10. 9. 2026 je bil 17. 9. 2026 na ZIC poslan zahtevek za dostavo dodatne dokumentacije. Rok za predložitev dokumentacije je bil 29. 9. 2026.

Zahtevek je bil poslan za:

- TERAPEVTSKI DOTIK, z najemnino 9,23 €/m²: ponudbo v razpisu, pogodbo o najemu in izstavljen račun za najemnino in stroške v maju 2026;
- ROKOMETNO ŠOLO, z najemnino 1 €/m²: ponudbo v razpisu, pogodbo o najemu in izstavljen račun za najemnino in stroške v maju 2026;
- TABORNIKE, ki nimajo najemnine: ponudbo v razpisu, pogodbo o najemu in izstavljen račun za stroške v maju 2026, če te stroške plačujejo.

Zahtevek je bil poslan tudi za kopije računov za stroške vode, električne energije ..., ki jih plačuje ZIC za Rokodelski dom in ki so bili izstavljeni v mesecu aprilu 2026.

ZIC je v roku dostavil vso zahtevano dokumentacijo, iz katere izhaja:

Izbrani primeri:
TERAPEVTSKI DOTIK:

- ✓ Ponudba: 11 let je že opravljala to delo v starih prostorih in si želi ponovno; najemnino bi plačevala v dogovoru z ZIC; opravlja terapevtsko dejavnost za katero ima vsa dovoljenja za delovanje v teh prostorih
- ✓ Pogodba: podpisana 14. 10. 2024 za dobo 5 let; cena 16,23 € po m² (najemnina + stroški), prostor 45,57 m²
- ✓ Račun: zaračunani obratovalni stroški in najemnina 759,57 € za mesec maj 2026

ROKOMETNA ŠOLA:

- ✓ Ponudba: 1 €/m² ter dokazilo o statusu društva
- ✓ Pogodba: podpisana 24. 6. 2024 za dobo 5 let; cena najema 1 €/m² v pogodbi ni navedena, prostor 17,76 m²
- ✓ Račun: zaračunani obratovalni stroški in najemnina 150,11 € za mesec maj 2026

DRUŠTVO TABORNIKI:

- ✓ Ponudba: brezplačni najem na podlagi 1. in 5. odstavka 21. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (5. člen – opravljati dejavnost, pomembno za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)
- ✓ Pogodba: podpisana 1. 10. 2024; brezplačni najem, prostor 36,66 m²
- ✓ Račun: zaračunani obratovalni stroški 272,21 € za mesec maj 2026 (6,086 € za m²)

Skupni obratovalni stroški v mesecu aprilu 2026 so znašali brez DDV 2.358,40 €. Oddanih prostorov je 483,66 m².

5. ZAKLJUČEK

Na podlagi izvedenega nadzora ugotavljamo, da so vsi nadzorovani najemniki oddali ponudbe in sklenili veljavne pogodbe. Računi za mesec maj 2026 so bili vsem najemnikom izstavljeni 9. 6. 2026 z rokom plačila 18. 6. 2026. Obratovalni stroški na m² oddanih prostorov znašajo v aprilu 2026 4,88 € za m² in so približno 20 % nižji od stroškov, ki jih je ZIC zaračunal najemnikom (6,086 €).

Pri nadzoru nad najemninami v Rokodelskem domu ne ugotavljamo anomalij in odstopanj.

Odziv nadzorovancev: Nadzorovanec na poročilo ni imel pripomb.

OBČINA VRHNIKA · NADZORNI ODBOR · 1

PREDSEDNICA NO:
Maja Barišić

VROČITI:
1. Nadzorovanemu organu ZIC
2. Županu Občine Vrhnika g. Danielu Cukjatiju
3. Občinskemu svetu Občine Vrhnika

