



Številka: 1403-1/2009-3

Datum: 17. 7. 2009

Republika Slovenija
Ministrstvo za notranje zadeve
Štefanova ulica 2
1501 Ljubljana

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE
LJUBLJANA

Prejeto:	21. 07. 2009	sig. znak:	171
Vredn.:		Priloge:	✓
Številka z. vs.:	352-53/2009/3		

Zadeva: Najem obstoječih objektov

Dne 18. 6. 2009 smo prejeli vaše vprašanje v zvezi z najemom obstoječih objektov, v katerem navajate, da namerava Ministrstvo za notranje zadeve najeti opremljene poslovne prostore za potrebe Uprave kriminalistične službe. Strokovne službe ministrstva so si v ta namen ogledale več objektov na območju Ljubljane. Večina ogledanih poslovnih prostorov oziroma objektov je zgrajenih, vendar notranjost še ni finalizirana. Enako velja za objekt, ki se je izkazal kot najbolj ustrezen. Objekt je zgrajen, v teku so zaključna gradbeno obrtniško inštalacijska dela. Najemodajalec bi na podlagi potreb ministrstva poslovne prostore uredil skladno z ustaljeno prakso najemodajalcev na trgu. Prosite za naše stališče o tem, ali je najem poslovnih prostorov v objektu, ki je že zgrajen, v prostorih pa so v teku še finalna dela v skladu s 6. točko 18. člena Zakona o javnem naročanju¹ (v nadaljevanju: ZJN-2)

Posebne izjeme, ki niso predmet javnega naročanja, določa 18. ZJN-2, ki v 6. točki kot izjemo opredeljuje pridobitev ali najem zemljišča, obstoječih objektov ali drugih nepremičnin ali pravic, ki so z njimi povezane, s kakršnimikoli finančnimi sredstvi; vendar pa ta izjema ne velja za pogodbe o finančnih storitvah, ki so vezane na pogodbe o pridobitvi ali najemu in se v kakršnikoli obliki sklepajo istočasno, prej ali pozneje.

Glede na določbo 6. točke 18. člena ZJN-2 je mogoče zaključiti, da samo najem obstoječega objekta oziroma poslovnega prostora predstavlja izjemo, ki ni predmet javnega naročanja. Za vsa ostala vprašanja (ali je lahko predmet izjeme tudi objekt, kjer gradbena dela še niso zaključena, ali je obstoječi objekt lahko opremljen, kdo je investitor za zaključna gradbena in obrtniška dela po potrebah najemnika, zmanjšanje višine najemnine od stroškov navedenih del ipd.) pa zakon ne daje jasnega odgovora. Zato je odgovor na nakazana vprašanja treba iskati ob uporabi različnih metod razlage pravnih predpisov (gramatikalna, teleološka, sistemska ipd.). Tako je treba upoštevati temeljna načela oziroma osnovne usmeritve zakona in sicer, da se za vsak nakup blaga ali izvedba storitve, ki se ga lahko dobi na trgu, izpelje postopek po ZJN-2, in da se morajo izjeme, ki niso predmet javnega naročanja, razlagati restriktivno.

Z oziroma na omejenost zakonske diktacije, ker v vašem dopisu niso navedeni vsi relevantni podatki, zlasti pa, ker se Računsko sodišče o navedenem dilemah v postopku revizije še ni opredelilo, se ne moremo opredeliti o pravilnem ravnanju v vašem primeru. Mnenje o tem bi lahko podali le, če bi opravili revizijo. Zato vam predlagamo, da se po odgovore obrnete tudi na Ministrstvo za finance, ki je pristojno za

¹ Uradni list RS, št. 128/06, 16/08.

tolmačenje predpisov iz področja javnega naročanja in Državno revizijsko komisijo, ki je ima oblikovano prakso odločanja na podlagi revizijskih zahtevkov v postopkih javnega naročanja.

dr. Igor Šoltes
predsednik



Poslano:

- naslovníku
- arhivu