

Stegne 21 c Ljubljana

Telefon: 041 670 302; Elektronska pošta: branko.mayr@vsr.si

Št.: 4/2020-BM

Ljubljana, dne

17. 04. 2020

ZAUPNO!

Naročnik:

JP Okolje Piran d. o. o.

ARZE 1B, 6330 Piran

Izvajalec:

INŠTITUT ZA FORENZIČNE PREISKAVE V FINANCAH IN RAČUNOVODSTVU PRI VISOKI
ŠOLI ZA RAČUNOVODSTVO IN FINANCE

Stegne 21c,

1000 Ljubljana

Zanj

Dr. Branko Mayr

Po naročilu naročnika v tem strokovnem mnenju odgovarjamo na njegova vprašanja.

Strokovno mnenje je posredovano v enem izvodu.

Vsebina:

1	Uvod	3
1.1	Naloga	3
1.2	Odgovorni izvajalec	3
1.3	Neodvisnost izvajalca	4
1.4	Podlage, predpostavke in omejitve, metoda dela in poročanja	4
1.4.1	Listinske podlage izdelanega mnenja	4
1.4.2	Predpostavke in omejitve.....	4
1.4.3	Metoda dela in poročanja	5
2	Izvid	6
2.1	Predstavitev naročnika	6
2.2	Najem, o katerem se izrekamo	6
2.2.1	Javni razpis in najemna pogodba.....	6
2.2.2	Predmet najema	7
2.2.3	Ocena primernosti najemne	9
2.2.3.1	Najemnina.....	9
2.2.3.2	Obveze najemodajalca in Omejitve rabe	9
2.2.3.3	Podlage določitve najemnine	11
2.2.3.4	Presoja najemnine na podlagi primerljivih najemnih pogodb	11
2.2.3.5	Presoja smotrnosti odločitve o spremembi rabe predmetnega zemljišča.....	13
2.2.3.6	Presoja najemnine na podlagi metode mnogokratnika najemnin	13
2.2.3.7	Donos glede na ocenjeno vrednost	14
3	Odgovor na vprašanje naročnika	15

1 UVOD

1.1 NALOGA

Na podlagi naročila naročnika smo se opredelili o primernosti najemnine po najemni pogodbi iz notarskega zapisa opr. št. SV 982/19 za del parcele 1570/6 k. o. Portorož, glede na specifičnost njene rabe.

1.2 ODGOVORNI IZVAJALEC

Odgovorni izvajalec naloge in podpisnik tega poročila je doc. dr. Branko Mayr. Svojo strokovno usposobljenost dokazuje z izkušnjami¹, pridobljeno izobrazbo in strokovnimi nazivi². Namestnik odgovornega vodje je mag. Darinka Kamenšek, ki svojo strokovno usposobljenost dokazuje z izkušnjami³, pridobljeno izobrazbo in strokovnimi nazivi⁴.

Pri nalogi so sodelovali sodelavci Inštituta za forenzične preiskave v financah in računovodstvu pri Visoki šoli za računovodstvo in finance (IFPFR).

¹ Izkušnje na področju s področja računovodstva in financ, ki jih je pridobil kot:

- certificirani preiskovalec prevar na področju računovodstva in financ,
- certificirani poslovodni računovodja,
- pooblaščen revizor,
- pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij,
- notranji državni revizor in
- sodni izvedenec pri izdelavi strokovnih in izvedenskih mnenj.

² Branko Mayr je doktor poslovno organizacijskih znanosti, magister znanosti s področja podjetništva, univ. dipl. oec. poslovno finančne usmeritve. Strokovno usposobljenost dokazuje s pridobljenimi strokovnimi certifikati in nazivi, in sicer: certificirani revizor, certificirani ocenjevalec vrednosti podjetij, državni notranji revizor, davčni svetovalec, visokošolski učitelj, izvoljen v naziv docent, za področje računovodskih in finančnih vsebin, certificirani poslovodni računovodja (CPR), certificirani preiskovalec prevar na področju računovodstva in financ (CPP), pridružen član združenja ameriških forenzičnih računovodij (Association of Certified Fraud Examiners (ACFE-USA)) in sodni izvedenec za ekonomijo (področja: finance, knjigovodstvo, računovodstvo, vrednotenje podjetij, ekonomika).

³ Izkušnje na področju preiskav s področja računovodstva in financ, ki jih je pridobila kot:

- certificirana preiskovalka prevar na področju računovodstva in financ,
- certificirana poslovodna računovodkinja,
- pooblaščen revizorka in
- notranja državna revizorka.

⁴ Darinka Kamenšek je magistra ekonomskih znanosti, univ. dipl. oec. Strokovno usposobljenost dokazuje s pridobljenimi strokovnimi certifikati in nazivi, in sicer: pooblaščen revizor, državni notranji revizor, visokošolski učitelj, izvoljen v naziv višji predavatelj, za področje računovodskih in finančnih vsebin, certificirani poslovodni računovodja (CPR), certificirani preiskovalec prevar na področju računovodstva in financ (CPP).

1.3 NEODVISNOST IZVAJALCA

Niso nam znani razlogi, zaradi katerih ne bi mogli podati tega strokovnega mnenja in bi morali biti kot izvajalec izločeni.

1.4 PODLAGE, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE, METODA DELA IN POROČANJA

1.4.1 LISTINSKE PODLAGE IZDELANEGA MNENJA

Pri izdelavi strokovnega mnenja smo se oprli na listinske podlage, ki jih je posredoval naročnik strokovnega mnenja. Te so (kopije in v e-obliki):

1. Analiza poslovanja na delu površine centralne plaže Portorož, ki je bila oddana hotelu Palace Portorož, d. o. o.; številka 30/02-2020
2. Mesečni list – polaganje inkasa plaža 2019
3. Mesečni list – prodaja artiklov 2019 junij
4. Primorske novice, Uradne objave, koper 9. julij 2019, št. 3
5. Skica – Zasedenost peščenega dela plaže
6. Skica – Površine oddajanja senčnikov in ležalnikov
7. Račun Mediašped d. o. o. številka 2018-180
8. Račun Mediašped d. o. o. z dne 31. 5. 2016
9. Obvestilo o akontaciji za plačilo vodnega povračila za leto 2020
10. Odredba hišne preiskave, Okrajno sodišče v Kopru, Opr. Št.: I Kpd 836/20
11. Pravno mnenje v zvezi z določenimi vprašanji glede upravičen in dolžnega ravnanja v zvezi z nepremičnino št. 1570/6, k. o. Portorož
12. Prošnja za dolgoročni najem dela portoroške plaže s strani družbe Hotel Palace Portorož d. o. o.
13. Razpisna dokumentacija – javni razpis za oddajo ponudb za najem dela centralne plaže Portorož
14. Analiza poslovanja enota plaža
15. Poročilo o ocenjevanju višine najemnine s strani Salko Pivač, cenilec in izvedenec gradbene stroke z dne 18. 10. 2019
16. Najemna pogodba s Hotelom Palace Portorož
17. Pogodba o podzakupu ISBE d. o. o.
18. Najemna pogodba Terme Krka d. o. o. Novo mesto
19. Rezultat poslovanja – centralna plaža Portorož in Obalni pas od leta 2015 do leta 2019
20. Rezultat poslovanja plaža in obalni pas 2015 do 2019 analitično
21. Seznam lokalov in površin za najem
22. Sklep Krajevne skupnosti Portorož k zaprosilu JP Okolje Piran za dolgoročno oddajo dela Centralne plaže Portorož
23. Soglasje Občine Piran za sklenitev najemne pogodbe za oddajo dela Centralne plaže Portorož v najem
24. Računovodski razvidi.

Gornje podlage so pri naročniku. V arhivu izvajalca se pridobljene kopije in e-podlage hranijo 3 mesece.

1.4.2 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ugotovitve je treba brati skupaj z navedenimi predpostavkami in omejitvami. Če se spremenijo, se lahko spremeni tudi oblikovano mnenje.

Pri oblikovanju tega poročila smo upoštevali v prejšnji točki opredeljene listinske podlage. Verjamemo, da so prejete listinske podlage verodostojne in jih posebej ne preverjamo (ni izvedena revizija ali kaka druga oblika preveritve verodostojnosti podatkov, ki so razvidni v navedenih listinah).

Mnenje smo oblikovali kot forenzični preiskovalci s področja računovodstva in financ in pri tem upoštevali pravila znanosti in stroke s področja financ in računovodstva. Namen pregleda je ugotovitev dejanskega stanja na področjih pregleda v obsegu, ki omogoča odgovor na postavljena vprašanja.

Mnenje smo podali ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev in predpostavk:

- verjamemo, da so pridobljene informacije in listine resnične in jih uporabljamo v dobri veri;
- mnenje je rezultat našega strokovnega znanja in omejeno le z omejitvenimi pogoji, navedenimi v tej točki;
- nimamo sedanjih ne prihodnjih interesov povezanih z osebami obravnavanimi v tem mnenju.
- informacije, ocene in mnenja, ki so navedeni v tem poročilu, se nanašajo le in zgolj na to poročilo in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

To poročilo je bilo pripravljeno izključno za naročnika in v zvezi z zgoraj navedenimi zadevami, zato ga brez naše pisne privolitve ni dovoljeno uporabljati za druge namene niti ga razkriti drugim strankam. Kljub temu bo naročnik morda menil, da je to poročilo treba razkriti ali njegove kopije posredovati tretjim. Čeprav se strinjamo, da naročnik posreduje poročilo tretjim, izrecno poudarjamo, da je vsaka stranka, ki se s poročilom seznani, dolžna ohraniti tajnost njegove vsebine (pri tem veljajo morebitne nasprotno pravne obveze), in priznava, da izvajalec in njegovi sodelavci do nje nimajo nikakršnih dolžnosti ali obveznosti, če bi se odločila ukrepati ali ne ukrepati na podlagi informacij, podanih v tem poročilu, ali kako drugače ravnati na podlagi dostopa do tega poročila. Za poročilo smo odgovorni le naročniku in v skladu s tem nimamo obveznosti do katere koli druge stranke, ki poročilo dobi, ali si ga ogleda.

Če nam bodo posredovane nove podatkovne podlage, jih bomo upoštevali v dopolnitvi k temu mnenju.

1.4.3 METODA DELA IN POROČANJA

Skrbno smo prebrali prejete podlage in jih uvrstili v področje strok v imenu katerih smo oblikovali to mnenje. Ugotovljeno dejansko stanje smo uporabili za oblikovanje odgovorov na postavljena vprašanja.

O svojih ugotovitvah smo oblikovali to poročilo, ki smo ga v enem izvodu poslali naročniku.

2 IZVID

2.1 PREDSTAVITEV NAROČNIKA

Naročilo smo prejeli od JP Okolje Piran d. o. o.

Javno podjetje OKOLJE Piran, d. o. o. je gospodarska družba v lasti Občine Piran.⁵

Na podlagi Zakona o gospodarskih javnih službah izvajajo številne javne storitve s področja varstva okolja in javne higiene. Na podlagi ustanovitvenega akta in potreb ustanovitelja upravljajo javno infrastrukturo za opravljanje javne službe in objektov v lasti občine.

Izvajajo brezplačni javni prevoz Fornače – Tartinijev trg – Fornače, upravljajo z javnimi parkirišči in kopališči v lasti Občine Piran.

Upravljajo pristanišča Piran, Portorož, Seča in Strunjan.

Podjetje je po svoji dejavnosti zelo razvejano in deluje na več različnih lokacijah. Storitve izvaja na področju celotne občine Piran.

Svoje dejavnosti financira s plačili uporabnikov za njihove storitve, s sredstvi proračuna občine Piran ter z drugimi tržnimi dejavnostmi.

Temeljno poslanstvo družbe je skrb za čisto in urejeno okolje. S svojimi dejavnostmi skrbijo tako za čistost morja, v katerem nudijo tudi kopanje na njihovih kopališčih, kakor tudi za čistost javnih površin in urejene parke. Pri tem zasledujejo najvišje okoljske standarde, ki jih narekuje evropska in slovenska zakonodaja.

Za izvrševanje poslanstva je pomembna urejena organizacija in povezanost z drugimi službami, ki skrbijo za okolje tako na strateški ravni (občina in država), kakor tudi s službami in podjetji, ki nudijo najsodobnejše okoljske storitve. Zato so odprta sodelujoča družba, ki se ne boji kritik in predlogov, če so le usmerjene v izboljšanje okolja.

Svoje poslanstvo razumejo kot zavezujoče za vse svoje zaposlene, tako v službenem času kot v zasebnem življenju, saj ni možno dobro skrbeti za okolje, če sami ne verjamejo v pomen ohranjanja narave in moralno zavezo vseh nas do nje.

2.2 NAJEM, O KATEREM SE IZREKAMO

2.2.1 JAVNI RAZPIS IN NAJEMNA POGODBA

Za najem dela parcele št. 1570/6 k. o. Portorož je bil objavljen javni razpis za oddajo ponudbe oktobra 2019 (priloga 13). Na ta javni razpis je družba HOTEL PALACE PORTOROŽ d. o. o. oddala prošnjo za dolgoročni najem dela portoroške plaže (Priloga 12).

Sklenjena je bila najemna pogodba med družbo Javno podjetje OKOLJE Piran, d. o. o. kot najemodajalcem in HOTEL PALACE PORTOROŽ, d. o. o. kot najemjemalcem (notarski zapis opr. št. SV 982/19). Priloga notarskega zapisa je Najemna pogodba.

⁵ Vir: <https://okoljepiran.si/podjetje/>

- 1) Sklenjena je bila najemna pogodba med J.P. Okolje Piran d. o. o. in Hotel Palace Portorož d. o. o.
- 2) Soglasje k sklenitvi pogodbe št. N/364-2019 je 14. 11. 2019 dala Krajevna skupnost Portorož.

S pogodbo je bilo med drugim določeno:

2.2.2 PREDMET NAJEMA

2. člen:

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino, del parc. št. 1570/6 k.o. Portorož, v skupni izmeri pribl. 2.165 m², ki predstavlja območje »Centralne plaže Portorož«, v skladu s pogoji določenimi v javnem razpisu ter v nadaljevanju te pogodbe. Skica površine, ki je predmet najema, je sestavni del pogodbe. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati dejavnost plaž (trženje senčnikov in ležalnikov) in sicer na način, da celotna Centralna plaža Portorož ohrani status naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

Določila o predmetu pogodbe smo preizkusili, in sicer:

Podatki o celotni parceli, kot izhajajo iz podatkov GURS (vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.8435616204551729#>) so:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)
2631 PORTOROŽ	1570/6	29.432

Predmet najema v naravi:

2.2.3 OCENA PRIMERNOSTI NAJEMNE

2.2.3.1 NAJEMNINA

4. člen pogodbe določa najemnino, ki znaša 18.402,50 EUR na leto. DDV plača najemnik.

Najemnina se valorizira, in sicer:

Najemnina se pred plačilom vsakega obroka valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju. V kolikor je indeks negativen, se višina najemnine ne spremeni.

Najemnino za prvi dve leti najema je najemnik dolžan v celoti plačati ob podpisu pogodbe, za nadaljnja leta, pa je najemnik dolžan plačevati letno najemnino najkasneje do 01.12. (prvega decembra) v iztekajočem letu za prihodnje leto.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom prvih dveh let pogodbenega razmerja ali je v tem času pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti že vplačane najemnine.

Iz pogodbenih določil izhaja, da najemodajalca bremenijo tudi drugi stroški v zvezi z najeto nepremičnino. Zato lahko najemnino enačimo z neto denarnim tokom iz naslova najemnine.

2.2.3.2 OBVEZE NAJEMOJELCA IN OMEJITVE RABE

Na višino najemnine vplivajo obveze najemodajalca in omejitve rabe. Izpostavljamo:

1) Vlaganja najemodajalca

V 6. členu pogodbe je določena obveznost najemodajalca:

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik v prvih dveh letih najema investirал v ureditev plaže in nabavo nove opreme najmanj 350.000,00 (tristopetdesettisoč 00/100) EUR. V drugem petletnem obdobju najema pa bo v ureditev plaže in nabavo nove opreme vložil še najmanj 150.000,00 (stopetdesettisoč 00/100) EUR. Najemnik lahko izvede ureditev plaže in nabavo nove opreme, le po projektu na katerega morata dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. in Občina Piran soglasje.

Vlaganja v ureditev plaže in nabavo nove opreme se bo ocenila na podlagi priloženih računov najemnika.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj.

V nadaljevanju je opredeljeno, da najemodajalec iz naslova vložka najemodajalca nima obveznosti.

2) Omejitve rabe najete nepremičnine

V 7. členu je dogovorjeno:

-----7. člen-----

Najemnik je dolžan najeto površino uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jo vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, razen v kolikor se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan plačevati tudi vsakoletni sorazmerni delež stroškov obratovanja najetega dela plažne površine (vodno povračilo v višini 25 (petindvajset) % letnega stroška in stroški čiščenja naplavin v višini dveh ur delavca na dan za čas obratovanja kopališča).

Najemnik je dolžan redno plačevati dejanske stroške porabe vode in elektrike, na podlagi računov, ki jih bo najemniku izstavljal najemodajalec. Poraba vode in elektrike se bo ugotavljala z odštevalnimi števci, katere postavi najemodajalec na svoje stroške.

Najemnik mora poskrbeti za nočno varovanje najete površine v času turistične sezone.

V nadaljevanju so dogovorjene še dodatne omejitve rabe predmeta najema. Izpostavljamo:

-----10. člen-----

Najemnik je dolžan uporabljati najeto površino s skrbnostjo dobrega gospodarja. Morebitna ureditvena in vzdrževalna dela lahko najemnik opravlja le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. V nasprotnem primeru gre za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki je razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Najemnik je dolžan zagotavljati, da bo najeta površina ves čas trajanja pogodbe imela status urejenega naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja področje naravnih kopališč.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

Najemnik je najeto površino dolžan vzdrževati, čistiti in uporabljati na način, da ne ovira ostalih obiskovalcev plaže in drugih najemnikov na plaži.

-----11. člen-----

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/2018) ter zagotoviti, da bodo zvočne naprave usmerjene proti morju.

Zvočne naprave lahko najemnik uporablja le v obsegu površine, ki jo ima v najemu, glasba ne sme presegati območja njegove najete površine. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo. Morebitne kršitve te obveznosti ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazi (npr. meritve pooblaščenega izvedenca, ...).

V 22. členu so navedene omejitve iz soglasja Občine Piran s 15. 11. 2019 (št. Soglasja: 478-208/2016). Pogoji so bili:

SOGLASJE POD SLEDEČIMI POGOJI:

- da se v najemni pogodbi vnese določba in zaveza bodočega najemnika, da bo ves čas trajanja najemne pogodbe zagotovil spoštovanje pravil javnega dobra in tako svojo posebno pravico uporabe javnega dobra oziroma najemno pravico izvajal tako, da le ta ne bi onemogočala ali bistveno omejevala izvajanja splošne rabe najetega dela nepremičnine s parc. št. 1570/6 k.o. 2631 Portorož, ki je opredeljena kot javno dobro;
- da se v najemno pogodbo vnese določa, na podlagi katere se stranki zavezujeta, da bosta v celoti spoštovali odlok, ki ga bo (in ko ga bo) občina sprejela na podlagi 3. odstavka 244. člena ZUreP-1 in sicer odlok, ki bo urejal vprašanje podelitve posebne pravice uporabe javnega dobra in zaveza, da bosta določbe najemne pogodbe po potrebi uskladili z odlokom, ko bo le ta sprejet;
- da Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o. pred izdajo soglasja k projektu za ureditev plaže in nabave nove opreme dolžno projekt uskladiti in pridobiti soglasje Občine Piran.

Iz predstavljenih pogojev je razvidna omejena raba najetega prostora, kar vpliva na ceno najema.

2.2.3.3 PODLAGE DOLOČITVE NAJEMNINE

Za potrebe oddaje v najem dela parcele št. 1570/6 k. o. Portorož je bila izdelana cenitev s strani ocenjevalca Salka Pivača, cenilec in izvedenec gradbene stroke (priloga 15). Namen cenitve je opredeljen, in sicer: Ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe izračuna najema zemljišča. Datum cenitve je 18. 10. 2019. Cenilec je uporabil podlago vrednotenja po MSOV⁶ – Tržna vrednost: »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bo voljen kupec in voljen prodajalec zamenjal sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankami po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Ocenjevalec vrednosti je pri svoji oceni upošteval naslednje predpise in standarde:

1. Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur. l. RS 106/2010)
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105 in MSOV 400.
2. Slovenski poslovno-finančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 2; Ur. l. RS 56/2001)

Ocenjevalec vrednosti je v omenjenem poročilu ocenil najem oz. zakup dela parcele 1570/6 v višini 18.402,50 EUR/letno. Pri izračunu najemnine je upošteval naslednje predpostavke:

- Najemnik je dolžan v naslednjih dveh letih urediti plažo in nabavo nove opreme vložiti 350.000 EUR investicijskih vlaganj.
- V naslednjih petih letih je najemnik dolžan vložiti še dodatnih 150.000 EUR v ureditev plaže in nabavo nove opreme
- Najemnina se sklepa za dobo 20 let.
- Najemnik mora skleniti najemno pogodbo za souporabo plažnih sanitarij na plaži JP Okolje.
- V najemnini ni zaračunana vodna pravica.

2.2.3.4 PRESOJA NAJEMNINE NA PODALGI PRIMERLJIVIH NAJEMNIH POGODB

Kot izhaja iz predstavitve naročnika, ima JP Okolje Piran javno pooblastilo za upravljanje kopališč v lasti občine Piran. JP Okolje Piran pa je te površine dajalo v najem najemnikom, ki so imeli interes po izvajanju dejavnosti na teh površinah.

Naročnik je kot primerljive pogodbe posredoval pogodbe in podatke o najemu za:

- Terme Krka d. o. o.
- Isbe d. o. o.

Primerljivi pogodbi smo analizirali in primerjali s sklenjeno pogodbo. Ugotavljamo:

⁶ MOSV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

V pregled smo dobili tri pogodbe (Priloga 16, 17 in 18), kjer se površine daje v najem:

Najemnik	Terme Krka d. o. o.	Isbe d. o. o.	Hotel Palace Portorož
Predmet najema	Najem površine v skupni izmeri 12.016 m ² , ki predstavlja območje naravnega kopališča v Strunjanu; parc. št. 2138/1, 2139, 2140/1, 2142/1, 2414/11, 2138/2 vse v k. o. Portorož, del parcele št. 2143/11 k. o. Portorož (v obsegu 3.965 m ² , del parcele št. 2113/2 k. o. Portorož v obsegu 788 m ²).	Najem parcele št. 105/ vključujoč pomol ob tej parceli, št. 107 razen dela parcele na katerem stoji začasni objekt slaščičarna ter parcela št. 109/1 in sicer od meje s parcelo št. 107 do začetka asfaltirane ceste na isti parceli, vse k.o. Portorož. Najem v skupni izmeri 9.365	Najem dela parcele št. 1570/6 k. o. Portorož v skupni izmeri 2.165 m ² , ki predstavlja območje "Centralne plaže Portorož"
Čas najema	10 let od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2027	5 let do 31. 12. 2014	20 let od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2039
Najemnina	13.152,70 EUR letno in za tri leta vnaprej je plačal ob podpisu pogodbe	16.200 EUR za leto	18.402,50 EUR na leto
Ostali pogoji	poleg stroškov najema plačuje tudi ostale obratovalne stroške		najeta nepremičnina se ne sme dajati v podnajem
Aneksi k osnovni pogodbi		Aneks 1 k osnovni pogodbi, kjer se zakup podaljša za naslednjih 5 let do 31. 12. 2019	
Cena najema na m² na leto	1,094598868 €	1,729845168 €	8,50 €

Izračun najemnine 8,50 € za 1 m² za ocenjevano pogodbo:

Katastrska občina	Številka parcele	izmera / cena
2631 PORTOROŽ	1570/6	29.432 m ²
predmet najema	del parcele 1570/6	2.165 m ²
Najemnina (upoštevaje vse omejitve rabe)		18.402,50 €
Najemnina m²/leto za del parcele 1570/6 v izmeri 2.165		8,50 €

Sklep:

Najemnina za 1 m² zemljišča po pogodbi, o kateri se izrekamo, je 8,50 €. Ugotavljamo, da je najemnina višja od primerljivih najemov in na ta način za najemodajalca ugodna.

2.2.3.5 PRESOJA SMOTRNOSTI ODLOČITVE O SPREMEMBI RABE PREDMETNEGA ZEMLJIŠČA

JP Okolje Piran je pred najemom samo upravljalo najeto nepremičnino. Oblikovana je bila ločena poslovna enota – enota plaža.

JP Okolje Piran je pripravilo Analizo poslovanja enote plaža na podlagi ukrepov za izboljšanje poslovanja enote (Priloga 14). V tem poročilu so predstavljeni prihodki in stroški v obdobju 2018 in 2019 kakor tudi ukrepi za zniževanje stroškov, saj je enota ustvarila izgubo v višini 45.247 EUR. Na to poročilo je bil pripravljen dodatek Analiza poslovanja na delu površine centralne plaže Portorož, ki je bila oddana hotelu Palace Portorož, d. o. o. (Priloga 1). V tem dodatku je predvsem zelo podrobno predstavljena struktura doseženih prihodkov.

Podatke smo preverili z vpogledom v posredovane knjigovodske razvide. Ugotavljamo, da so izračuni točni.

V skladu s pravili skrbnega gospodarjenja je bilo v poslovanju treba nekaj narediti in preprečiti nadaljnje poslovanje z izgubo. Izvajalec dejavnosti se je odločil za oddajo nepremičnine, ki je predmet poslovanja, v najem. S tem je saniral nastale izgube, še več, namesto izgube zdaj ustvarja dobiček (najemnina, ki ni obremenjena s stroški poslovanja nepremičnine).

Sklep:

Glede na preteklo rabo predmeta najema (poslovanje z izgubo) menimo, da je bila odločitev najemodajalca, o oddaji predmetne nepremičnine v najem, smotrna.

2.2.3.6 PRESOJA NAJEMNINE NA PODLAGI METODE MNOGOKRATNIKA NAJEMNIN

Mnogokratnik kosmate najemnine (gross rent multiplier = GRM) je povprečno razmerje med prodajno ceno, po kateri je bila po tržnih podatkih kupljena nepremičnina dane vrste, v števcu, in letno najemnino, ki jo prinaša, v imenovalcu; mnogokratnik pove, kolikšna je v povprečju prodajna cena nepremičnine dane vrste v primerjavi z letno najemnino, in tako pripomore k izračunu vrednosti dane nepremičnine, če je znana letna najemnina zanjo; če z mnogokratnikom pomnožimo letno najemnino za nepremičnino iste vrste, okvirno ocenimo njeno vrednost.

(vir: <https://www.zvezarfr.si/pripomocki/slovar?pojem=mnogokratnik%20kosmate%20najemnine>).

Po prikazanem izračunano mnogokratnik najemnine po naslednji formuli:

$$GRM = \text{vrednost nepremičnine} / \text{letna najemnina}$$

V konkretnem primeru kot mnogokratnik upoštevamo 20 let (pogodbeno dogovorjeno obdobje najema).

Letna najemnina je pogodbeno dogovorjena najemnina.

Iz formule izvedemo izračun vrednosti nepremičnine po spodnji formuli:

$$\text{Vrednost nepremičnine} = \text{letna najemnina} * GRM$$

Izračun:

Vrednost nepremičnine	368.050,00 €
letna najemnina	18.402,50 €
GRM (obdobje najema (let))	20

Z najemom v trajanju 20 let se z dogovorjeno najemnino, ki vključuje dogovorjeno rabo predmeta najema, uresniči denarni tok 368.050 €, kar je veliko več od ocenjene vrednosti nepremičnine (ocenjevalec vrednosti je nepremičnino, ki je predmet najema glede na značilnosti njene rabe, ocenil na 122.790 €).

Sklep:

Glede na dogovorjeno najemnino bi bila vrednost nepremičnine, izračunana s pomočjo mnogokratnika dogovorjene najemnine, 368.050 €, kar je veliko več od ocenjene tržne vrednosti nepremičnine po cenitvenem poročilu (predpostavka enake rabe).

2.2.3.7 DONOS GLEDE NA OCENJENO VREDNOST

Z najemnino 18.402,50 € letno se bo v 20 letih najema ob upoštevanju ocenjenih vrednosti nepremičnine (cenitev Salka Pivača) uresničil naslednji realni donos:

Način ocene vrednosti	vrednost	donos %
Način primerljivih prodaj	333.410,00 €	5,5195
Vrednost glede na dejansko rabo	122.790,00 €	14,98697

Glede na dejansko rabo nepremičnine (upoštevaje dodatna vlaganja in omejitve rabe) bi bil povprečni donos od nepremičnine 14,98697 % letno.

V primeru, če se ne bi upoštevala vlaganja in omejitve rabe (tako stanje ni realno) bi bil povprečni letni donos od nepremičnine 5,5195 % letno.

Neposredne primerjave realne donosnosti zemljišč v legi predmeta najema nam ni uspelo pridobiti. Nepremičninski posredniki pa navajajo donose od oddajanja v najem stanovanj. Podatki za 3-sobna stanovanja so za Piran okoli 6 % letno (leto 2008) – vir: <https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Pr%20clanki/30052015%20Donosnost%20nalozbe%20v%20nepremicnine%20%20ZDNP%20Thomas%20Krelj.pdf>.

Z oddajo zemljišč se praviloma doseže nižji donos od donosa stanovanj.

Sklep:

Glede na pogodbene omejitve rabe in potrebna dodatna vlaganja je donosnost, uresničena z najemnino obravnavane nepremičnine, visoka.

3 ODGOVOR NA VPRAŠANJE NAROČNIKA

Na vprašanje, ali je najemnina za del parcele 1570/6 k. o. Portorož, ki je predmet najemne pogodbe po notarskem zapisu opr. št. SV 982/19, primerna, glede na specifičnost njene rabe, menimo, da je najemnina glede na specifičnost rabe predmeta najema visoka in za najemodajalca veliko ugodnejša od lastnega upravljanja v najem danega zemljišča.

Odgovorni strokovnjak:

Doc. dr. Branko Mayr

e-podpisano

DIGITALNO POTRDILO:

Serijska številka : 57:8E:E4:A9:00:00:00:57:24:2C:CA