

1. JAVNO ZBIRANJE PONUDB

- Skupna površina poslovnih prostorov, ki jih zahteva MP znaša 5.000 m²;
- Rok za predložitev ponudb je izjemno kratek (informativno javno zbiranje ponudb objavljeno 23. 6. 2023, rok postavljen na 10. 7. 2023);
- Med zahtevami izrecno navedeno, da morajo imeti ponujene stavbe ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih (energetsko izkaznico) in opravljene analize, ki izkazujejo energetske lastnosti stavbe (za potrebe vpogleda v energetsko učinkovitost stavbe).

2. PREJETE PONUDBE

- V ponudbi družba RAJSKI VRT d.o.o. navaja kvadraturo celotne nepremičnine v izmeri 5.126,90 m², kar se je kasneje izkazalo kot sporno.
- V ponudbi družba RAJSKI VRT d.o.o. navaja, da energetska izkaznica ni potrebna, ker se lahko izdelata s strani novega lastnika, kar ne drži skladno z veljavno zakonodajo v primerih prodaje nepremičnin.

3. ANALIZA PREJETIH PONUDB IN PRAVNO MNENJE

- V dopisu MP (podpisnik dr. Uroš Gojkovič, generalni sekretar, pripravila Sandra Škofic, sekretarka) z dne 17. 8. 2023 MP obvesti družbo RAJSKI VRT d.o.o., da izkazuje interes za nakup in je že začela z aktivnostmi za realizacijo investicije, hkrati pa pristopilo k izdelavi investicijske dokumentacije za nakup (za potrebe rezervacije finančnih sredstev). Na podlagi navedenega so strokovne službe MP že v mesecu avgustu 2023 ocenile, da je predložena ponudba družbe RAJSKI VRT d.o.o. primerna in so posledično začeli z internimi postopki za nakup nepremičnine. **Ministrica za pravosodje Dominika Švarc Pipan je bila šele v mesecu decembru 2023 (konkretno 5. 12. 2023) prvič seznanjena s strani strokovnih služb v zvezi z morebitnim nakupom poslovne stavbe na Litijski od družbe RAJSKI VRT d.o.o., ne glede na to, da so strokovne službe že od meseca avgusta 2023 dalje aktivno pripravljale vso dokumentacijo za nakup omenjene nepremičnine.**

Ob upoštevanju zgoraj navedenega je še toliko bolj neobičajno, da je bila transakcija nakupa nepremičnine na Litijski opravljena v izjemno kratkem času, in sicer med 22. in 28. 12. 2023 (22. 12. 2023 – sklep o potrditvi investicije; 27. 12. 2023 – odločitev Vlade RS o nakupu; 28. 12. 2023 – podpis pogodbe s strani ministrice), pri čemer je več kot očitno, da je bilo predhodno že dovolj časa za kvalitetno, celovito in popolno pripravo na morebiten nakup stavbe na Litijski.

- Pravni pregled je glede na prakso t. i. skrbnih pravnih pregledov (*due diligence*) izjemno skop, vsebinsko in podatkovno podhranjen in nikakor ne izpostavi morebitnih tveganj, ki bi jih nakup nepremičnine lahko predstavljal za kupca, niti tveganj, ki bi izhajale iz nepremičnine same. Pravni pregled niti ne vsebuje nobenih ključnih ugotovitev ali napotil, kako skrbno ravnati v nadaljevanju kot obveščen kupec (princip *caveat emptor*), ki bi zaščitil interese kupca.

4. DOPOLNITEV PONUDBE

- MP družbo RAJSKI VRT d.o.o. pozove na dopolnitev ponudbene dokumentacije šele v mesecu decembru 2023, čeprav je bila ponudba poslana že v mesecu juliju 2023.
- Neobičajna je tudi pozna priprava pravnega mnenja, ki je bil pripravljen šele 18. 12. 2023, čeprav je ponudba prejeta že v mesecu juliju 2023.
- Šele meseca decembra 2023 je bila izdelana energetska izkaznica in izdelan Elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah ter Končno poročilo o razširjenem

energetskem pregledu. Vsi navedeni dokumenti se namreč nanašajo na zagotovitev skladnosti s predpisi s področja energetske učinkovitosti, pri čemer je izdelavo vseh navedenih dokumentov naročila družba RAJSKI VRT d.o.o. Iz navedenega več kot očitno izhaja, da je bila tudi v tem delu predložena ponudba družbe RAJSKI VRT d.o.o. že v času oddaje ponudbe pomanjkljiva tudi z vidika skladnosti s predpisi s področja energetske učinkovitosti in je družba RAJSKI VRT d.o.o. naknadno pripravila dokumentacijo za zagotovitev minimalne skladnosti z zahtevami zakonodaje. Iz dokumentacije je razvidno, da v imenu družbe RAJSKI VRT d.o.o. (čeprav nima pooblastila za to) posreduje družba KMPS d.o.o., ki je v lasti Nevija Vežnaverja in katere zakoniti zastopnik je Sebastjan Vežnaver (družba RAJSKI VRT d.o.o. je sicer v izključni lasti družbe KMPS d.o.o.).

- Na poziv MP je družba KMPS d.o.o. v imenu družbe RAJSKI VRT d.o.o. dne 13. 12. 2023 predložila cenitveno poročilo obravnavane nepremičnine (»Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic za poslovno objekt s pripadajočim zemljiščem«), katerega podpisnik je Anton Rigler. **Iz cenitvenega poročila očitno izhaja bistveno neujemanje v datumu dejanske priprave cenitvenega poročila in priprave poročila izključno za potrebe prodaje nameravane nepremičnine. Namreč na več mestih cenilec navaja datum 21. 8. 2020 (npr. da si je ogledal nepremičnino na ta datum in da je cenitveno poročilo napisano na ta datum), dejansko pa je datum podpisa cenitvenega poročila 13. 12. 2023. Več kot očitno je, da je cenitveno poročilo pripravljeno izključno za potrebe prodaje nepremičnine.**
- Posebnost je tudi, da je vsa komunikacija v zvezi z navedeno dokumentacijo potekala med Sebastjanom Vežnaverjem in Simonom Starčkom, pogosto pa sta vključeni tudi Sandra Škofic in Janja Garbas.
- Dne 18. 12. 2023 Simon Starček sam pojasni Sandri Škofic (interna komunikacija MP), da je dokazilo o pozitivnem poslovanju razvidno iz AJPES, pri čemer predloži poročilo družbe Prva bonitetna agencija d.o.o., iz katere izhaja, da je bonitetna ocena družbe RAJSKI VRT d.o.o. označena s stopnjo »3 Visoko tveganje« in navedeno, da je pri družbi RAJSKI VRT d.o.o. podana domneva insolventnosti po 14. členu ZFPPIPP. Ne glede na navedeno, očitno strokovna služba MP oceni, da je pogoj pozitivnega poslovanja družbe RAJSKI VRT d.o.o. v preteklem letu izpolnjen.

5. INVESTICIJSKI PROJEKT

- Dejstvo je, da je bilo verzij dokumenta z nazivom »Dokument identifikacije investicijskega projekta« več, pri čemer so dostopne le verzije od meseca septembra 2023 dalje, končna verzija pa je bila potrjena v mesecu decembru 2023 (Sklep o potrditvi z dne 22. 12. 2023 št. 352-36/2023). Verzije se razlikujejo zlasti v primerjavi različnih variant izmed treh prejetih ponudb, pri čemer sta bili v verziji iz septembra 2023 varianta 2 (Dalmatinova 2a, Ljubljana) in varianta 3 (Litijska cesta 51, Ljubljana) izenačeni po postavljenem točkovanju, potrjena verzija pa preferira varianto 3, kar kaže na to, da so bile verzije prilagojene na način, da bodo preferirale točno določeno varianto, in sicer varianto 3 (Litijska cesta 51, Ljubljana).
- Uslužbenke MP Lucija Remec, Ana Pirc Bricelj in Špela Kelih so opozorile na več nepravilnosti, nedoslednosti in zavajajočih informacij, ki se pojavljajo v naslednjih dokumentih:
 - Pregled identificiranih stavb za potrebe pravosodnih organov v Ljubljani« iz marca 2023;
 - Investicijski projekt za nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov (več verzij)
 - Analiza prejetih ponudb za nakup poslovnih prostorov v Ljubljani z dne 14. 7. 2023.

- Na te nepravilnosti so opozorile pri pregledu dokumenta različica »1.2.« iz julija 2023, ob pregledu končne verzije pa ugotavljajo, da te napake niso bile odpravljene. Ključne nepravilnosti v dokumentu so po njihovi izjavi naslednje:
 - o Napačne površine poslovnih prostorov v upravljanju;
 - o Površine o najemu se tekom dokumenta razlikujejo;
 - o Analiza uporabe prostorov na lokaciji Fajfarjeva 33 in Komenskega 7 Ljubljana ni skladna s potrebami, ki so jih že v preteklosti izrazili pravosodni organi (neposredna bližina sodne stavbe na Tavčarjevi ulici).
- Iz dokumentacije je razvidno, da je bila stavba na Litijski cesti 51 v Ljubljani že v marcu 2023 razpoznana kot možna lokacija za umeščanje sodišč, torej še pred razpisom za informativno zbiranje ponudb.
- Iz teh ugotovitev izhaja, da so bile podlage za nakup nepremičnine zavajajoče in netočne, na kar so bili odgovorni uslužbenci opozorjeni.

6. INVESTICIJSKI PROGRAM ZA PROJEKT

- Iz Predinvesticijske zasnove in Investicijskega programa izhaja, da sta bila ta dokumenta, ki obsegata 88 in 85 strani pripravljena v istem dnevu kot Dokument identifikacije investicijskega projekta, kar nakazuje na neobičajen postopek pripravljanja dokumentacije in sprejemanja odločitev, ki sicer traja več mesecev.

7. KOMUNIKACIJA Z MINISTRSTVOM ZA FINANCE

- Iz komunikacije med Tinko Tržan in MF izhaja, da je namestnica generalnega sekretarja izvajala pritiske na MF za čimprejšnjo prerazporeditev proračunskih sredstev za izvedbo nakupa predmetne nepremičnine.

8. ODZIV SODSTVA

- Iz dopisa Višjega delovnega in socialnega sodišča ter Upravnega sodišča RS izhaja, da je bilo prostorsko stanje Višjega delovnega in socialnega sodišča že od leta 2001 ustrezno urejeno ter da so zaposleni na Upravnem sodišču s prostori Upravnega sodišča RS zadovoljni ter imajo dovolj razpravnih dvoran, zaradi česar potreba po stavbi na Litijski cesti 51 v Ljubljani z vidika teh sodišč ne obstoji.

9. SKLEP

Ministrica je bila z možnostjo nakupa nepremičnine za potrebe sodišč seznanjena šele 5. 12. 2023 v okviru sestanka na Ministrstvu za finance, vendar pa sredstva za ta nakup še niso bila zagotovljena. Ministrstvo za finance je šele 22. 12. 2023 odobrilo potrebna sredstva za nakup nepremičnine, na podlagi česar je bila pripravljena dokumentacija za odločanje na Vladi RS dne 27. 12. 2023. Iz komunikacije med ministrico in generalnim sekretarjem Gojkovičem je razvidno, da ministrico ni nihče opozoril na kakršnekoli nepravilnosti pri postopkih v zvezi z nakupom nepremičnine in potencialnimi tveganji. Takih opozoril po navedbah generalnega sekretarja Gojkoviča tudi on ni dobil. Po njegovem vedenju, naj bi postopki potekali v skladu s predpisi in protokoli na ministrstvu, saj so odgovorne osebe podale svoje parafe na vse dokumente. Kupoprodajno pogodbo je pripravila pravna služba ministrstva, pogajanja s kupcem pa so vodile strokovne službe ministrstva (služba za nepremičnine in investicije, ki jo vodi Simon Starček in finančna služba ministrstva, ki jo vodi Janja Garvas). Po izjavi generalnega sekretarja se je tako delalo že več let in tudi pogodbe so se sklepale na tak način.

Za potek posla se je pri vodji kabineta ministrice zanimal tudi sekretar stranke SD Klemen Žibert.

PREDLAGANI UKREPI ZA RAZJASNITEV OKOLIŠČIN

1. Odvzem pooblastil vpletenih odgovornih oseb (Simon Starček, Janja Garvas in Jure Maleš)
2. Zunanja revizija postopka nakupa nepremičnine na Litijski cesti 51, Ljubljana
3. Neodvisna cenitev nepremičnine