

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Gradbeništvo,  
Smer operativno gradbeništvo

Kandidatka:

**Sabina Vučemilović**

**Izhodišča za trženje nepremičnin v lasti  
Holdinga Slovenske železnice d.o.o. in javne  
železniške infrastrukture v lasti Republike  
Slovenije na območju železniškega omrežja SV  
Slovenije**

Diplomska naloga št.: 267

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 26. 1. 2007

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **SABINA VUČEMILOVIĆ** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: **«IZHODIŠČA ZA TRŽENJE NEPREMIČNIN V LASTI HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O. IN NEPREMIČNIN JAVNE ŽELEZNIŠKE INFRASTRUKTURE V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE NA OBMOČJU ŽELEZNIŠKEGA OMREŽJA SV SLOVENIJE»**.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana, 31.12.2006

---

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

- UDK:** 332.7 (043.2)
- Avtor:** Sabina Vučemilović
- Mentor:** izr.prof.dr.Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** IZHODIŠČA ZA TRŽENJE NEPREMIČNIN V LASTI  
HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O. IN  
NEPREMIČNIN JAVNE ŽELEZNIŠKE INFRASTRUKTURE V  
LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE NA OBMOČJU  
ŽELEZNIŠKEGA OMREŽJA SV SLOVENIJE
- Obseg in oprema:** 75 str., 2 karti, 20 slik
- Ključne besede:** nepremičnine, evidenca nepremičnin, lastnina, Holding Slovenske  
železnice d.o.o., Javna železniška infrastruktura, najemnina

### **IZVLEČEK**

V diplomski nalogi je prikazana vzpostavitev evidence (kataloga) na območju železniškega omrežja SV Slovenije, nepremičnin v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. in nepremičnin javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije, analiza teh nepremičnin in določitev izhodišč za njihovo trženje. Podrobneje je analiziran zakon o železniškem prometu in zakon o varnosti v železniškem prometu, ki določata predpise in pogoje ter osnovne podatke kataloga. Poleg tega je prikazana tudi notranja organizacija in delovanje Holdinga Slovenske železnice d.o.o.. V zaključku je na podlagi evidence trenutno praznih nepremičnin izdelana operativna ocena mesečnega prihodka iz naslova oddaje nepremičnin.

---

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

- UDC:** 332.7 (043.2)
- Autor:** Sabina Vučemilović
- Supervisor:** prof.dr.Maruška Šubic Kovač
- Title:** **BASIS OF SLOVENSKE ŽELEZNICE HOLDING REAL ESTATE AND STATE OWNED RAILWAY INFRASTRUCTURE REAL ESTATE MARKETING IN THE RAILWAY NETWORK OF NE SLOVENIA**
- Notes:** 75 p., 2 tab., 20 fig.
- Key words:** real properties, records of real properties, possession, Holding Slovenske železnice d.o.o., public railway infrastructure, rent

## **ABSTRACT**

In my thesis I presented the establishing of the records (a catalogue) for the railway network on the territory of NE Slovenia, the property of Holding Slovenske železnice d.o.o., and the property in the form of public railway infrastructure owned by the Republic of Slovenia. I analyzed the real estate property, and defined the base for their marketing. I included a detailed analysis of the Law on Railway Traffic, and the Law on Safety in Railway Traffic, which define the directives and conditions, and the basic data included in the catalogue. The internal organisation and the operation of Holding Slovenske železnice d.o.o. is presented as well. In the Conclusion I gave an operative estimation of a monthly income from renting the real estate property, based on the evidence of the presently vacant property.

---



## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorci  
izr.prof.dr.Maruški Šubic Kovač ter strokovnim sodelavkam Holdinga Slovenske železnice  
d.o.o. – Centra za nepremičnine, posebej g.Liviji Jurič, g.Mariji Lovše in g.Sonji Sakelšek.  
Zahvalila bi se tudi moji družini, ki mi je skozi vsa leta študija stala ob strani.

## KAZALO

<b>1.0</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Namen diplomske naloge.....</b>	<b>1</b>
1.2	Viri podatkov, čas zbiranja podatkov in valuta.....	1
1.3	Metoda dela.....	2
1.4	Obravnavano območje.....	4
<b>2.0</b>	<b>IZHODIŠČA.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Zakon o železniškem prometu (ZzeIP – UPB3).....</b>	<b>7</b>
2.2	Zakon o varnosti v železniškem prometu.....	9
2.2.1	Nekateri pojmi iz zakona o varnosti v železniškem prometu.....	9
2.2.1.1	Železniški promet.....	9
2.2.1.2	Upravljavec javne železniške infrastrukture.....	10
2.2.1.3	Pooblaščen upravljavec.....	10
2.2.1.4	Javna železniška infrastruktura.....	10
2.2.1.5	Železniško območje.....	10
2.2.1.6	Progovni pas.....	11
2.2.1.7	Varovalni progovni pas.....	11
2.2.2	Pogoji za varen železniški promet.....	11
2.2.2.1	11. člen – Posegi v progovni in varovalni pas.....	11
2.2.2.2	114. člen – Nadaljna uporaba posameznih predpisov.....	12
2.3	Notranja organizacija Holdinga Slovenske železnice d.o.o.....	15
2.3.1	Vzdrževanje nepremičnin po organizacijskih enotah Holdinga Slovenske železnice d.o.o – sekcijah.....	23
2.3.1.1	Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Celje.....	23
2.3.1.2	Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Maribor.....	24
2.3.1.3	Poslovna enota Tovorni promet – Sekcija za tovorni promet Celje.....	24
2.3.1.4	Poslovna enota Tovorni promet – Sekcija za tovorni promet Maribor.....	24
<b>3.0</b>	<b>IZDELAVA EVIDENCE (KATALOGA) TER ZBIRANJE IN ANALIZA PODATKOV.....</b>	<b>26</b>

---

<b>3.1</b>	<b>Relacija.....</b>	<b>26</b>
3.2	Naslov.....	30
3.3	Parcelna številka in katastrska občina.....	30
3.4	Vrsta objekta.....	30
3.5	Leto gradnje in starost objektov.....	36
3.6	Leto obnove.....	39
3.7	Vrsta prostora in namen.....	39
3.8	Površina.....	41
3.9	Lastnik objekta in upravljavec objekta.....	42
3.9.1	Vzdrževanje objektov.....	42
3.9.2	Intervencijsko vzdrževanje.....	42
3.9.3	Redno vzdrževanje.....	43
3.9.4	Investicijsko vzdrževanje.....	43
3.10	Lokacija in dostop.....	44
3.11	Opis objekta.....	44
3.12	Splošno stanje objekta.....	45
3.13	Ostali najemniki objekta.....	49
3.14	Opomba.....	49
3.15	Priloga.....	49
<b>4.0</b>	<b>ODDAJANJE NEPREMIČNIN V NAJEM.....</b>	<b>50</b>
<b>4.1</b>	<b>Postopek oddaje nepremičnine v najem.....</b>	<b>50</b>
4.2	Pogoji za oddajo v najem nepremičnine.....	51
4.3	Seznanitev bodočega najemnika o pogojih najema, ki so sestavni del najemne pogodbe (PRILOGA A).....	52
4.3.1	Priprava prostora.....	54
4.3.2	Podpisnik pogodb.....	54
4.4	Končne določbe, evidenca in nadzor.....	55
4.4.1	Evidenca.....	55
4.4.2	Dostava pogodb.....	55
4.4.3	Nadzor.....	56
<b>5.0</b>	<b>CENIK.....</b>	<b>57</b>

---

---

<b>5.1</b>	<b>Rang in opremljenost postaje ter prikaz ranga postaj v Republiki Sloveniji.....</b>	<b>57</b>
5.2	Cenik površin na območju železniških postaj (junij 2002).....	57
5.2.1	Zaprti prostori.....	57
5.2.1.1	Boljša opremljenost.....	57
5.2.1.2	Enostavna – normalna opremljenost.....	58
5.2.1.3	Slabša opremljenost.....	59
5.2.2	Klančine.....	59
5.2.2.1	Boljša opremljenost.....	59
5.2.2.2	Enostavna – normalna opremljenost.....	60
5.2.3	Proste površine.....	60
5.2.3.1	Pokrite površine.....	60
5.2.3.2	Nepokrite površine.....	61
5.2.3.3	Slabe makedamske površine.....	61
<b>6.0</b>	<b>OCENA PRIHODKA OD NAJEMA.....</b>	<b>66</b>
<b>7.0</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>71</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>72</b>
	<b>PRILOGA A: PRIMER NAJEMNE POGODBE.....</b>	<b>74</b>
	<b>PRILOGA B: PRIKAZ KATALOGA.....</b>	<b>75</b>

---

## KAZALO PREGLEDNIC

PREGLEDNICA 1	Število objektov na določeni relaciji.....	29
PREGLEDNICA 2	Prikaz vrste objektov in njihov delež.....	31
PREGLEDNICA 3	Prikaz starosti objektov in njihova struktura.....	37
PREGLEDNICA 4	Prikaz stanja objektov in njihov delež.....	45
PREGLEDNICA 5	Prikaz ranga postaj (vir: arhiv Centra za nepremičnine).....	63
PREGLEDNICA 6	Ocena prihodka.....	66

## KAZALO KART

KARTA 1	Karta Slovenije – mreža Javne železniške infrastrukture z vrisanim obdelanim območjem v diplomski nalogi.....	5
KARTA 2	Karta katastrskih občin SV Slovenije.....	6
KARTA 3	Karta Slovenije – mreža javne železniške infrastrukture z vrisanima Poslovnima enotama Vzdrževanje infrastrukture in Poslovnima enotama Tovorni promet.....	25

## KAZALO GRAFIKONOV

GRAFIKON 1	Število posameznih objektov na določeni relaciji.....	29
GRAFIKON 2	Struktura obravnavanih nepremičnin po vrsti objektov.....	32
GRAFIKON 3	Starost objektov.....	37
GRAFIKON 4	Prikaz splošnega stanja obravnavanih objektov.....	46

## KAZALO SLIK

SLIKA 1	Razdelitev nepremičnin na RS in HSŽ d.o.o.....	8
SLIKA 2	Organizacijska shema Holdinga Slovenske železnice d.o.o.....	20
SLIKA 3	Obrazec kataloga (vir: arhiv Centera za nepremičnine).....	27
SLIKA 4	Tovorno skladišče Poljčane.....	33
SLIKA 5	Drvarnica Otiški vrh – rekonstruirana v pisarniški objekt.....	33
SLIKA 6	Kurilnica Otiški vrh.....	34
SLIKA 7	Postajališče Petrovče.....	34
SLIKA 8	Kretniška postaja Poljčane.....	35
SLIKA 9	Železniška postaja Ptuj.....	35
SLIKA 10	Nadzorna postaja Ruše.....	36
SLIKA 11	Tovorno skladišče Rače; leto gradnje 1844.....	38
SLIKA 12	Železniška postaja Hodoš; leto gradnje 2001.....	38
SLIKA 13	Železniška postaja Šentilj.....	40
SLIKA 14	Železniška postaja Šentilj – prazen postajni prostor – garderoba.....	40
SLIKA 15	Železniška postaja Šentilj – prazen postajni prostor – garderoba.....	41
SLIKA 16	Železniška postaja Laško – urejena in vzdrževana.....	47
SLIKA 17	Tovorno skladišče Lendava – urejeno in vzdrževano.....	47
SLIKA 18	Železniška postaja Dravograd v zelo slabem stanju.....	48
SLIKA 19	Tovorno skladišče Ormož v zelo slabem stanju.....	48

---



## **1.0 UVOD**

Javna železniška infrastruktura so objekti in naprave potrebni za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa. Nepremičnine v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. so objekti, ki služijo dejavnosti le tega. Kar nekaj zemljišč, objektov ali prostorov v teh objektih ne služi več svojemu namenu, zato je bila na podlagi povpraševanja na trgu po poslovnih prostorih, zemljiščih, sprejeta odločitev o oddaji praznih objektov oziroma o oddaji posameznih prostorov ter zemljišč, ki niso potrebna za izvajanje dejavnosti Holdinga Slovenske železnice d.o.o.

### **1.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je vzpostavitev evidence (kataloga) nepremičnin v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. in nepremičnin Javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije, analiza nepremičnin ter določitev izhodišč za njihovo trženje.

### **1.2 Viri podatkov, čas zbiranja podatkov in valuta**

Večino podatkov sem zbrala sama na Holdingu Slovenske železnice d.o.o. v Centru za nepremičnine v okviru programa DOSJE OBJEKTA ter v arhivu v obdobju od 1.septembra 2006 do 31.oktobra 2006. V tem času sem vse objekte tudi terensko obdelala s pomočjo pristojnih strokovnih delavcev Holdinga Slovenske železnice d.o.o.. Podatke v zvezi s samim postopkom oddajanja nepremičnin v najem sem dobila v Centru za nepremičnine.

Podatki o višini najemnin so v eurih (EUR) na kvadratni meter.

---

### 1.3 Metoda dela

V prvem delu diplomske naloge sem se osredotočila na samo lokacijo obdelanih objektov v SV Sloveniji, in sicer po katastrskih občinah ter po glavnih in regionalnih železniških progah. V nadaljevanju sem povzela bistvena določila, ki izhajajo iz:

- Zakona o železniškem prometu (Ur. list RS št. 26/15.03.2005),
- Zakona o varnosti v železniškem prometu (Ur. list RS št. 102/21.09.2004),
- Pravilnika o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu ob industrijskem tiru

in jih je potrebno upoštevati pri trženju nepremičnin v lasti Holdinga Slovenske železnice in nepremičnin Javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije.

V nadaljevanju sem predstavila notranjo organizacijo in delovanje Holdinga Slovenske železnice d.o.o.. Nepremičnine so v lasti dveh lastnikov. Iz tega je razvidno, kdo je njihov upravljavec in pooblaščen upravljavec.

Katalog je sestavljen iz treh delov, in sicer iz osnovnih podatkov objekta in opisa objekta. Tretji del kataloga vključuje podatke o namenu oddaje, ostalih najemnikih objekta, opomb in prilog.

Osnovni podatki so:

- relacija,
  - naslov,
  - parcelna številka,
  - katastrska občina,
  - vrsta objekta,
  - leto gradnje,
  - leto obnove,
-

- vrsta prostora,
- površina,
- lastnik objekta,
- upravljavec objekta,
- lokacija in dostop.

Opis objekta predstavljajo:

- konstrukcija,
- streha,
- tla,
- instalacije (elektrika, voda, ogrevanje),
- splošno stanje objekta.

V nadaljevanju sem predstavila postopek in pogoje za oddajanje nepremičnin v najem.

Dotaknila sem se tudi internega cenika, ki je sestavljen po rangih postaj.

V zaključku sem strnila izhodišča z evidenco trenutno praznih nepremičnin in izdelala oceno potencialnega mesečnega prihodka.

---

## 1.4 Obravnavano območje

V diplomski nalogi obravnavam območje SV Slovenije. Vsi obravnavani objekti so na območjih železniških postaj in ob železniških progah. Glede na obseg prometa, gospodarski pomen in povezovalno vlogo železniškega prometa, so železniške proge razdeljene na glavne in regionalne železniške proge:

a. Glavne proge:

- Zidani Most – Maribor - Šentilj
- Zidani Most – Pragersko - Središče
- Ormož – Murska Sobota – Hodoš

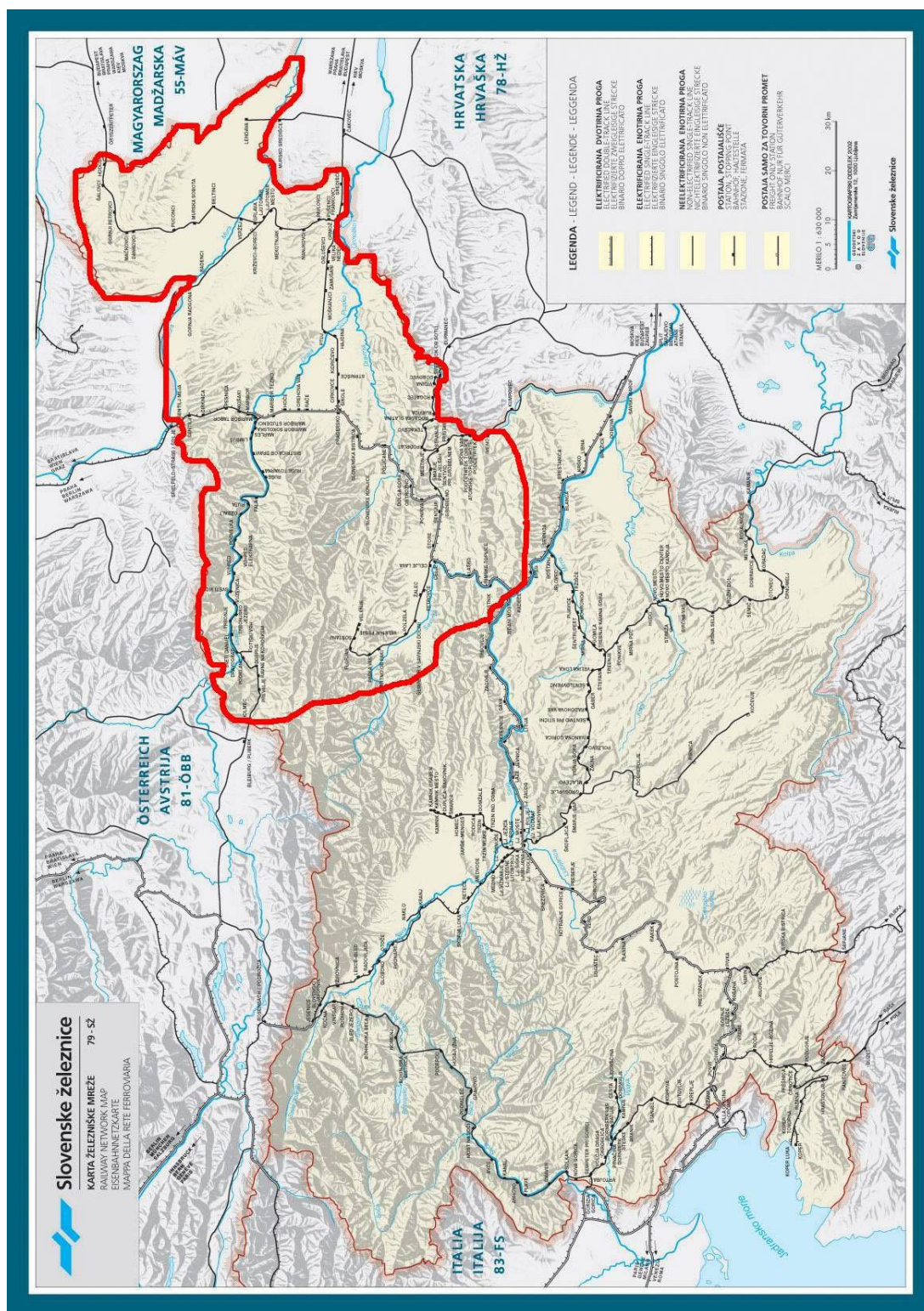
b. Regionalne proge:

- Celje – Velenje
- Grobelno – Stranje – Rogatec – državna meja
- Stranje – Imeno – državna meja
- Maribor – Prevalje – državna meja
- Dravograd – Otiški vrh
- Ljutomer – Gornja Radgona
- Državna meja – Lendava

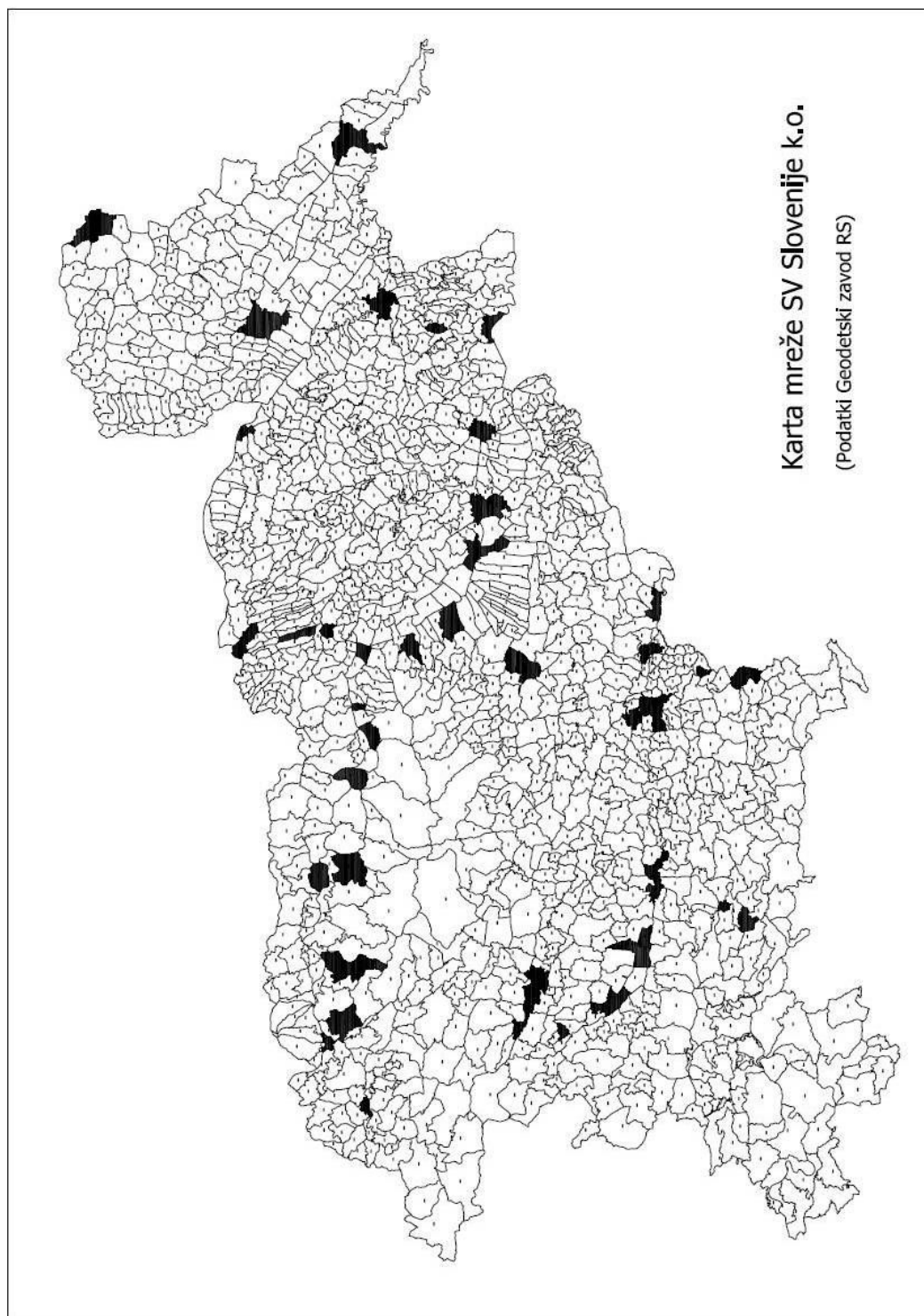
Lokacije posameznih objektov so razvidne tudi na situaciji katastrskih občin v katerih se nahajajo (Karta 1 in Karta 2).

---

Karta 1: Karta Slovenije – mreža Javne železniške infrastrukture z vršanim obdelanim območjem v diplomski nalogi (vir: arhiv Holdinga Slovenske železnice d.o.o.)



KARTA 2: Karta katastrskih občin SV Slovenije (vir: Podatki registra prostorskih enot.  
Geodetska uprava RS, stanje 2006)



## 2.0 IZHODIŠČA

V nadaljevanju prikazujem določila Zakona o železniškem prometu (Ur.list RS št. 26/15.03.2005) in Zakona o varnosti v železniškem prometu ter notranjo organizacijo Holdinga Slovenske železnice d.o.o..

### 2.1 Zakon o železniškem prometu (ZZeIP – UPB3)

Vsa določila izhajajo iz Zakona o železniškem prometu (Ur.list RS št. 26/15.03.2005). Ta zakon določa tiste storitve, ki so na področju železniškega prometa javne dobrine, ki jih zagotavlja Republika Slovenija. Z obvezno gospodarsko javno službo določa Javno železniško infrastrukturo, njen status in pogoje za pristop nanjo, določa ustanovitev nalog ter pristojnosti Javne agencije za železniški promet Republike Slovenije. Javna železniška infrastruktura je grajeno javno dobro v lasti države in se uporablja na način in pod pogoji določenimi s tem zakonom ter na njegovi podlagi izdanimi podzakonskimi akti.

Na Javni železniški infrastrukturi je mogoče pridobiti služnost ter pravico do uporabe na podlagi zakupa ali najema. Pogodbe o služnosti in zakupne ali najemne pogodbe sklepa z uporabniki upravljavec. Vzdrževanje Javne železniške infrastrukture in vodenje železniškega prometa na njej, je obvezna gospodarska javna služba. To pa izvaja pooblaščen upravljavec, s katerim sklene pogodbo v imenu in za račun države upravljavec. Pred sklenitvijo pogodbe mora upravljavec pridobiti soglasje vlade.

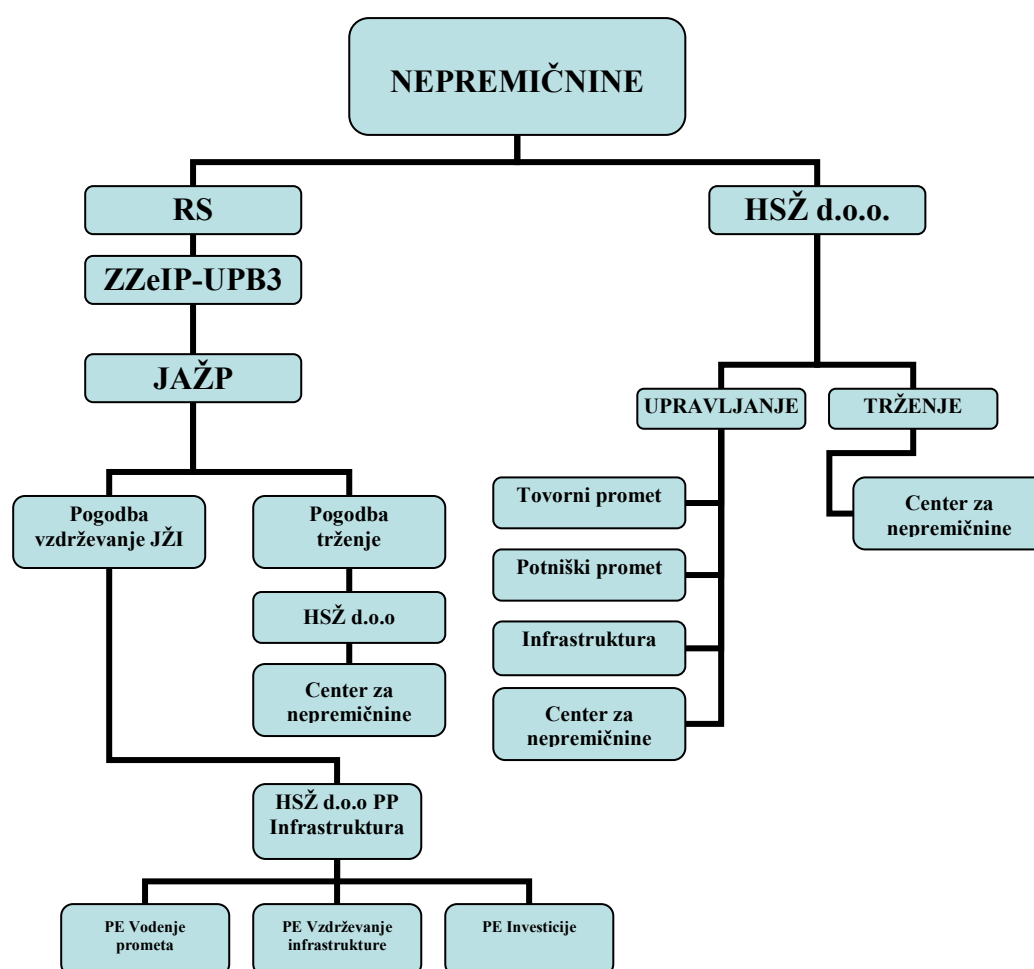
Za opravljanje nalog, ki jih ta zakon določa, je vlada ustanovila JAVNO AGENCIJO ZA ŽELEZNIŠKI PROMET RS. Javna agencija za železniški promet je upravljavec javne železniške infrastrukture. Za izvrševanje javnih pooblastil izdaja splošne akte, ki urejajo pravna razmerja na njenem delovnem področju in druga vprašanja, ki se nanašajo na izpolnjevanje nalog Javne agencije za železniški promet RS. Tako ima Javna agencija za železniški promet RS tudi sklenjeno pogodbo o izvrševanju trženja železniških postaj in

---

nepremičnin, ki so v lasti Republike Slovenije - Javne železniške infrastrukture, s Holdingom Slovenske železnice d.o.o. Znotraj Holdinga Slovenske železnice d.o.o. je za izvajanje trženja zadolžen Center za nepremičnine.

V diplomski nalogi so obravnavane nepremičnine v lasti Republike Slovenije, katerih upravljavec je Javna agencija za železniški promet Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. (Slika 1).

SLIKA 1: Razdelitev nepremičnin na RS in HSŽ d.o.o.





## **2.2 Zakon o varnosti v železniškem prometu**

Zakon o varnosti v železniškem prometu določa pogoje za varen, urejen in neoviran javni železniški promet, ki se opravlja po enotnem tehnično – tehnološkem procesu. Pogoji se nanašajo na:

- železniško progo,
- križanje železniških prog in cest,
- železniška vozila,
- prometna vozila,
- prometno signalizacijo,
- izvršilne delavce,
- notranji nadzor,
- disciplinske ukrepe,
- izredne dogodke v železniškem prometu,
- zaščito prog in železniških vozil.

Predpisi, ki določajo pogoje za graditev železniških prog in varnosti železniškega prometa, veljajo tudi za industrijske tire in proge drugih železnic, če zakon o železniškem prometu ne določa drugače.

### **2.2.1 Nekateri pojmi iz zakona o varnosti v železniškem prometu**

#### **2.2.1.1 Železniški promet**

Železniški promet je tehnološki proces, v katerem se opravljajo prevozne storitve v železniškem prometu. Prevozne storitve v železniškem prometu so prevoz potnikov in / ali blaga v notranjem in mednarodnem železniškem prometu.

---

### **2.2.1.2 Upravljavec Javne železniške infrastrukture**

Upravljavec Javne železniške infrastrukture je oseba javnega prava, ki je odgovorna za pripravo, organizacijo in vodenje gradnje ter vzdrževanje Javne železniške infrastrukture, vodenje prometa na njej in za gospodarjenje z njo.

### **2.2.1.3 Pooblaščen upravljavec**

Pooblaščen upravljavec je pravna oseba, s katero upravljavec v imenu in za račun države sklene pogodbo o opravljanju gospodarske javne službe, ki je določena v 11. členu Zakona o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 92/99, 11/01, 33/01 in 110/02).

### **2.2.1.4 Javna železniška infrastruktura**

Javna železniška infrastruktura so objekti in naprave potrebni za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa, ter pripadajoča zemljišča, ki funkcionalno služijo njihovi namenski rabi.

### **2.2.1.5 Železniško območje**

Železniško območje je zemljišče, na katerem je proga in obsega tudi progovni pas in postajna območja z gradbeno parcelo ter površine, na katerih poteka dejavnost, povezana s prevozom potnikov ali blaga.

---

### **2.2.1.6 Progovni pas**

Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 metrov v naselju oziroma 8 metrov zunaj naselja, merjeno v zračni črti od osi skrajnih tirov proge.

### **2.2.1.7 Varovalni progovni pas**

Varovalni progovni pas je zemljiški pas na obeh straneh proge, širok 200 metrov, merjeno v zračni črti od osi skrajnih tirov proge.

## **2.2.2 Pogoji za varen železniški promet**

Pogoji za oddajanje nepremičnin na območjih železniških postaj in ob železniških progah določa tudi 11. člen – Posegi v progovni in varovalni progovni pas in 114. člen – Nadaljna uporaba posameznih predpisov Zakona o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 92/99, 11/01, 33/01 in 110/02).

### **2.2.2.1 11. člen – Posegi v progovni in varovalni pas**

V progovnem pasu se smejo graditi le objekti, napeljave in naprave javne železniške infrastrukture. Ne glede na to se smejo graditi objekti in naprave uporabnikov prevoznih storitev v železniškem prometu, povezane z nakladanjem in razkladanjem blaga, kot tudi napeljave cevovodov, vodovodov, električne, telefonske in telegrafске zračne linije in podzemne kable ter druge podobne naprave v javnem interesu.

---

V varovalnem progovnem pasu na območju, ki poteka od meje progovnega pasu, se smejo na podlagi predhodnega soglasja upravljavca graditi objekti in postavljati napeljave in naprave ali saditi drevje le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od proge. Odvisno je od njihove vrste in namena ob ukrepih, ki zagotavljajo varnost ljudi in prometa.

Izjemoma se lahko objekti gradijo oziroma se postavljajo naprave v varovalnem pasu na območju, ki poteka od meje progovnega pasu, na oddaljenosti manjši od predpisane, kadar je zaradi posebno težkih razmer ali drugih posebej utemeljenih razlogov gradnja na predpisani oddaljenosti od proge tehnično težavna in ekonomsko neupravičena. Odstopanje od predpisanih pogojev mora biti posebej utemeljeno in zanj pridobljeno izjemno soglasje ministra.

Pooblaščen upravljavec mora o vseh posegih v varovalni progovni pas, ki neposredno vplivajo ali bi lahko vplivali na varen železniški promet, brez odlašanja obvestiti inšpekcijsko službo, ki je pristojna za železniški promet.

#### **2.2.2.2 114. člen – Nadaljna uporaba posameznih predpisov**

Iz 114. člena je najbolj pomemben in uporaben za izvajanje pravilnik pod zaporedno št.110 - Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št.2/87).

Določa pogoje za graditev in rekonstrukcijo gradbenih objektov in drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v 200 metrskem širokem zemljiškem pasu – varovalnem progovnem pasu ob železniški progi in v 80 metrov širokem zemljiškem pasu ob industrijskem tiru – varovalni pas ob industrijskem tiru, računano od osi skrajnih tirov.

Gradbene objekte in druge objekte ter naprave visoke do 3 m je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem pasu na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira. Če teče

---

železniška proga skozi naseljen kraj, je gradnja dovoljena na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira, ob industrijskem tiru pa prav tako na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira.

Objekte in naprave visoke od 3 m do 15 m, je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m, v varovalnem progovnem pasu ob industrijskem tiru pa na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira.

Objekti in naprave visoki nad 15 m, so oddaljeni od osi skrajnega tira tako, da se za vsak nadaljni meter višine oddaljenost poveča za 0,5 m. Izračuna pa se tudi po obrazcih:

- za varovalni pas:

$$L = 12 \text{ m} + 0,5 \text{ m} \times (h - 15 \text{ m})$$

- za varovalni pas ob industrijskem tiru

$$L = 8 \text{ m} + 0,5 \text{ m} \times (h - 15 \text{ m})$$

Kjer je:

L = zahtevana oddaljenost objekta

h = višina objekta

Vsa ta določila se nanašajo na varovalni pas ob industrijskem tiru in ne veljajo za objekte in naprave v ožjem območju upravljavca ali uporabnika industrijskega tira.

Od postajnega območja morajo biti objekti in naprave visoki nad 15 m, oddaljeni najmanj 6 m. Tistim nad 15 m se oddaljenost določa kot za objekte v varovalnem progovnem pasu.

Objekti, zgrajeni oziroma kriti z lažje vnetljivim materialom (les, slama), morajo biti oddaljeni najmanj 20 m od osi skrajnega tira.

Skladiščenje lesa in drugih vnetljivih snovi mora biti oddaljeno najmanj 20 m od osi skrajnega tira. Objekti, v katerih se opravlja obdelava ali rezanje lesa, morajo biti oddaljeni najmanj 50 m od osi skrajnega tira železniške proge oziroma 20 m od osi skrajnega industrijskega tira.

---

Industrijski objekti za proizvodnjo apna in cementa ter naprave za mletje kamna, kaolina, boksita in seperacije premoga, morajo biti oddaljeni najmanj 50 m od osi skrajnega tira železniške proge, oziroma 25 m od osi skrajnega industrijskega tira.

Skladišča smodnika in drugih eksplozivov s kapaciteto do 100 kg morajo biti oddaljeni najmanj 75 m od osi skrajnega tira železniške proge, v postajnem območju pa 100 m od osi skrajnega tira.

Skladišča smodnika in drugih eksplozivov s kapaciteto nad 100 kg ni dovoljeno graditi v varovalnem progovnem pasu. Smejo pa se graditi v varovalnem pasu ob industrijskem tiru na oddaljenosti najmanj 50 m od osi skrajnega tira.

Cevovode, električne, telefonske in telegrafске zračne linije in podzemne kable ter instalacije in naprave, ki so namenjeni za splošne potrebe, je dovoljeno polagati in napeljevati tako, da se ne približajo železniški progi na oddaljenosti manjši od 8 m, industrijskemu tiru pa na oddaljenosti manjši od 6 m od osi skrajnega tira.

Če se kabli polagajo v kabelski kanalizaciji železniške transportne organizacije, se lahko približajo železniški progi tudi na oddaljenost, manjši od 8 m od osi skrajnega tira.

Železniško progo oziroma industrijski tir smejo križati le skladno s posebnimi predpisi in splošnimi akti.

Tovarniški dimniki, stebri zračnih vodov, antenski in drugi stebri morajo biti oddaljeni od osi skrajnega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m.

Če je železniška proga v vseku, pa morajo biti oddaljeni od zgornjega roba vsaka najmanj za svojo višino, povečano za 6 m.

Na zemljišču, ki se strmo dviga nad železniško progo, morajo biti ti objekti oddaljeni od osi skrajnega tira za svojo višino, povečano za 3 m in višinsko razliko med niveleto železniške proge in stojiščem objekta.

---

Če pa je železniška proga v vseku, teren na katerem so objekti pa se nad progo strmo dviga morajo biti ti objekti oddaljeni od zgornjega roba vseka najmanj za svojo višino, povečano za 6 m in višinsko razliko med niveleto zgornjega roba vseka in stojiščem objekta.

Za gradnjo oziroma postavljanje objektov v varovalnem pasu ob industrijskem tiru pa velja enako kot za gradbene objekte in naprave.

Drevje mora biti oddaljeno od osi skrajnega tira, če je niveleta proge enaka niveleti zemljišča, najmanj za svojo višino povečano za 3 m. Če pa niveleta proge ni enaka niveleti zemljišča, se za vsak primer posebej, glede na vrsto drevja in razmere na zemljišču, ugotovi primernost razdalje med drevesom in železniško progo.

Drevje ob industrijskem tiru mora biti oddaljeno toliko, da se krošnja ali veje ne približajo na razdaljo manjšo od 3 m od osi skrajnega tira oziroma električnega napajalnega voda.

Objekti, ki niso zgrajeni v skladu s pogoji Pravilnika o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in varovalnem pasu ob industrijskem tiru, se lahko rekonstruirajo le pod pogojem, da se že obsoječe odstopanje od določb tega pravilnika z rekonstrukcijo ne poveča.

### **2.3 Notranja organizacija Holdinga Slovenske železnice d.o.o.**

V diplomski nalogi so obravnavane nepremičnine na območju SV Slovenije. Glede na organizacijsko in teritorialno razdeljenost železniških prog in nepremičnin železniškega omrežja v Sloveniji, se obravnavane nepremičnine nahajajo na območju Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – SVP Celje in Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – SVP Maribor ter na območju Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Tovorni promet – STP Celje in Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Tovorni promet – STP Maribor.

---

Deli družbe so generalni direktor, štabne službe, upravna področja, servisne službe - centri, poslovno področje infrastrukture in poslovno področje transporta.

Generalni direktor vodi, zastopa in predstavlja družbo kot edini član uprave.

Generalni direktor zagotavlja pogoje za enotno delovanje družbe, posamezni delavci s posebnimi pooblastili pa vodijo posamezne organizacijske enote.

Delavci s posebnimi pooblastili so direktor za infrastrukturo, direktor za transport, direktor za ekonomiko, direktor za kadre, direktor za organizacijske, pravne in splošne zadeve, direktor za mednarodne zadeve, strategijo in razvoj, generalni sekretar, izvršni direktor za vodenje prometa, izvršni direktor za vzdrževanje infrastrukture, izvršni direktor za investicije, izvršni direktor za tovorni promet, izvršni direktor za potniški promet, izvršni direktor za vleko in tehnično vozovno dejavnost, direktor centra za nepremičnine, direktor centra za nabavo in direktor centra za informatiko.

Delavci s posebnimi pooblastili zastopajo družbo in podpisujejo akte, pogodbe in poslovne listine na podlagi pisnega pooblastila generalnega direktorja.

Sekretariat opravlja strokovna in organizacijska opravila za generalnega direktorja in organe družbe in druge naloge, ki so določene v Pravilniku o notranji organizaciji Slovenske železnice d.d.

Sekretariat vodi generalni sekretar, ki ga imenuje in razrešuje generalni direktor, kateremu je generalni sekretar neposredno podrejen.

Štabne službe zagotavljajo generalnemu direktorju strokovno podporo na posameznih področjih. Štabne službe so:

- organizacijsko komuniciranje,
  - razvoj kakovosti in ravnanje z okoljem,
  - interna revizija in notranji nadzor,
-



- obrambne zadeve, zaščita in varnost in
- kontroling.

Štabne službe vodijo vodje štabnih služb, ki jih imenuje in razrešuje generalni direktor in so neposredno podrejene generalnemu sekretarju, razen službe za kontroling, ki je neposredno podrejena generalnemu direktorju. Štabne službe se delijo na oddelke in odseke, ki so določeni v zgoraj omenjenem pravilniku.

Upravna področja in servisne službe – centri izvajajo strokovne naloge na posameznih področjih za potrebe celotne družbe.

Upravna področja so:

- ekonomika,
- kadri,
- organizacijske, pravne in splošne zadeve,
- mednarodne zadeve, strategija in razvoj.

Servisne službe – centri so:

- nepremičnine,
- nabava,
- informatika.

Upravna področja in servisne službe – centre vodijo direktorji posameznih upravnih področij in servisnih služb – centrov, ki jih imenuje in razrešuje generalni direktor. Direktorji upravnih področij so neposredno podrejeni generalnemu direktorju, direktorji servisnih služb-centrov pa generalnemu sekretarju.

Upravna področja se delijo na službe, oddelke in odseke, servisne službe – centri pa se delijo na oddelke in odseke, ki so določeni v že omenjenem pravilniku.

Poslovno področje infrastrukture vodi direktor za področje infrastrukture in je sestavljeno iz treh poslovnih enot, in sicer:

---

- poslovna enota vodenje prometa,
- poslovna enota vzdrževanje infrastrukture,
- poslovna enota investicije.

Poslovne enote vodijo vodje – izvršni direktorji poslovnih enot, ki jih imenuje in razrešuje generalni direktor in so neposredno podrejeni direktorju za področje infrastrukture.

V okviru poslovnih enot vodenje prometa in vzdrževanje infrastrukture se organizirajo sekcije. Izvršilne enote v okviru sekcij za vodenje prometa so nadzorne postaje, v okviru sekcij za vzdrževanje infrastrukture pa nadzorništva, ki jih določi direktor za področje infrastrukture s posebnim predpisom.

Poslovno področje transporta vodi direktor za področje transporta in je sestavljeno iz treh poslovnih enot, in sicer:

- poslovna enota tovorni promet,
- poslovna enota potniški promet,
- poslovna enota vleka in tehnično vagonška dejavnost.

Poslovne enote vodijo vodje – izvršni direktorji poslovnih enot, ki jih imenuje in razrešuje generalni direktor in so neposredno podrejeni direktorju za področje transporta.

V okviru poslovnih enot se organizirajo sekcije. Izvršilne enote v okviru sekcij so delovne enote, ki jih določi direktor za področje transporta s posebnim predpisom.

Strokovne službe v okviru poslovnih področij ter poslovnih enot se organizirajo kot službe, oddelki in odseki, ki so določeni v pravilniku.

Strokovne službe poslovnih področij in poslovnih enot so organizacijsko podrejene direktorju poslovnega področja oziroma izvršnemu direktorju poslovne enote, strokovno pa tudi upravnim področjem ter štabnim in servisnim službam-centrom, v katerih delovno področje spadajo delovne naloge, ki jih izvajajo.

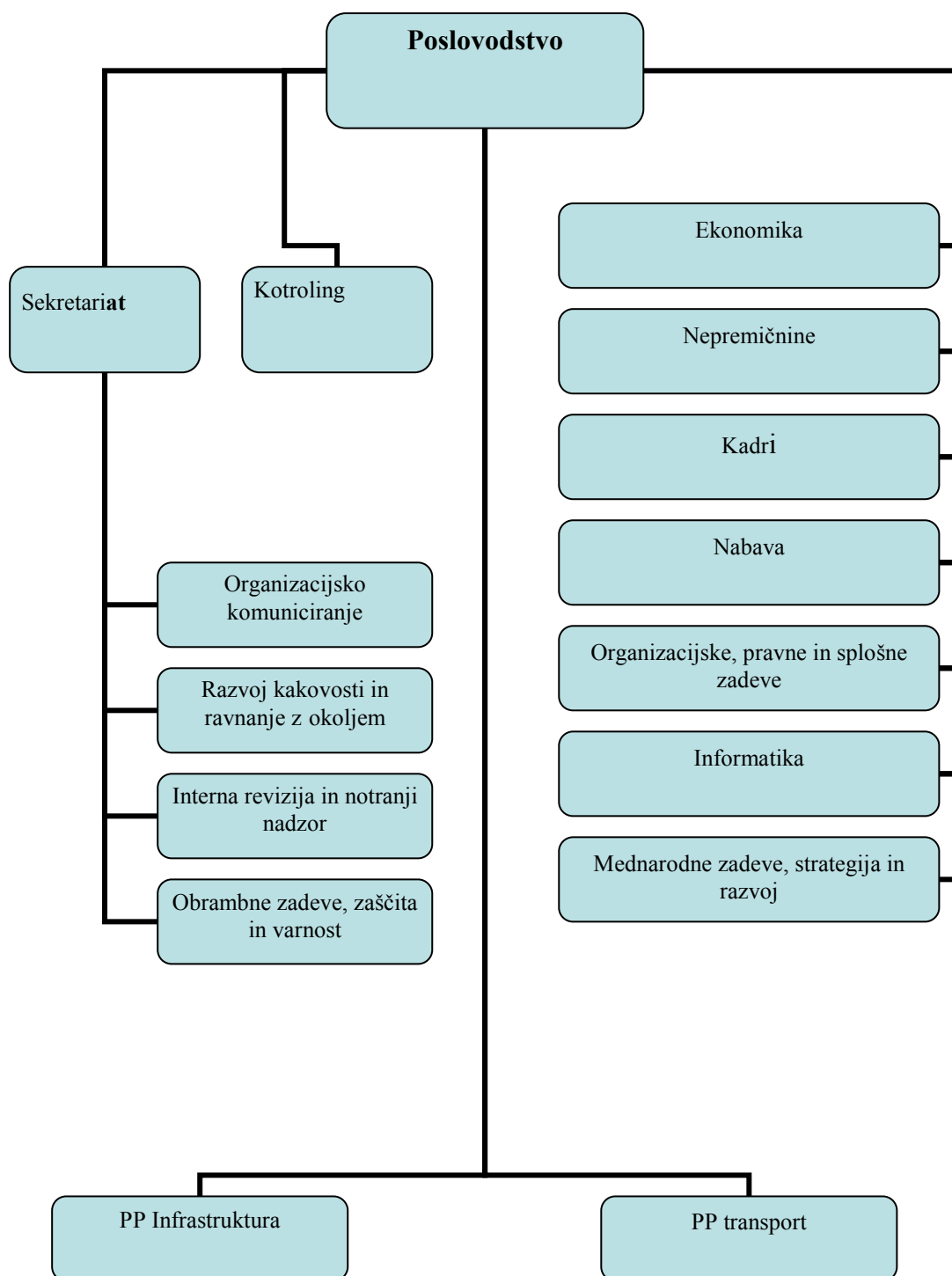
---

Delovni procesi v posameznih organizacijskih enotah temeljijo na:

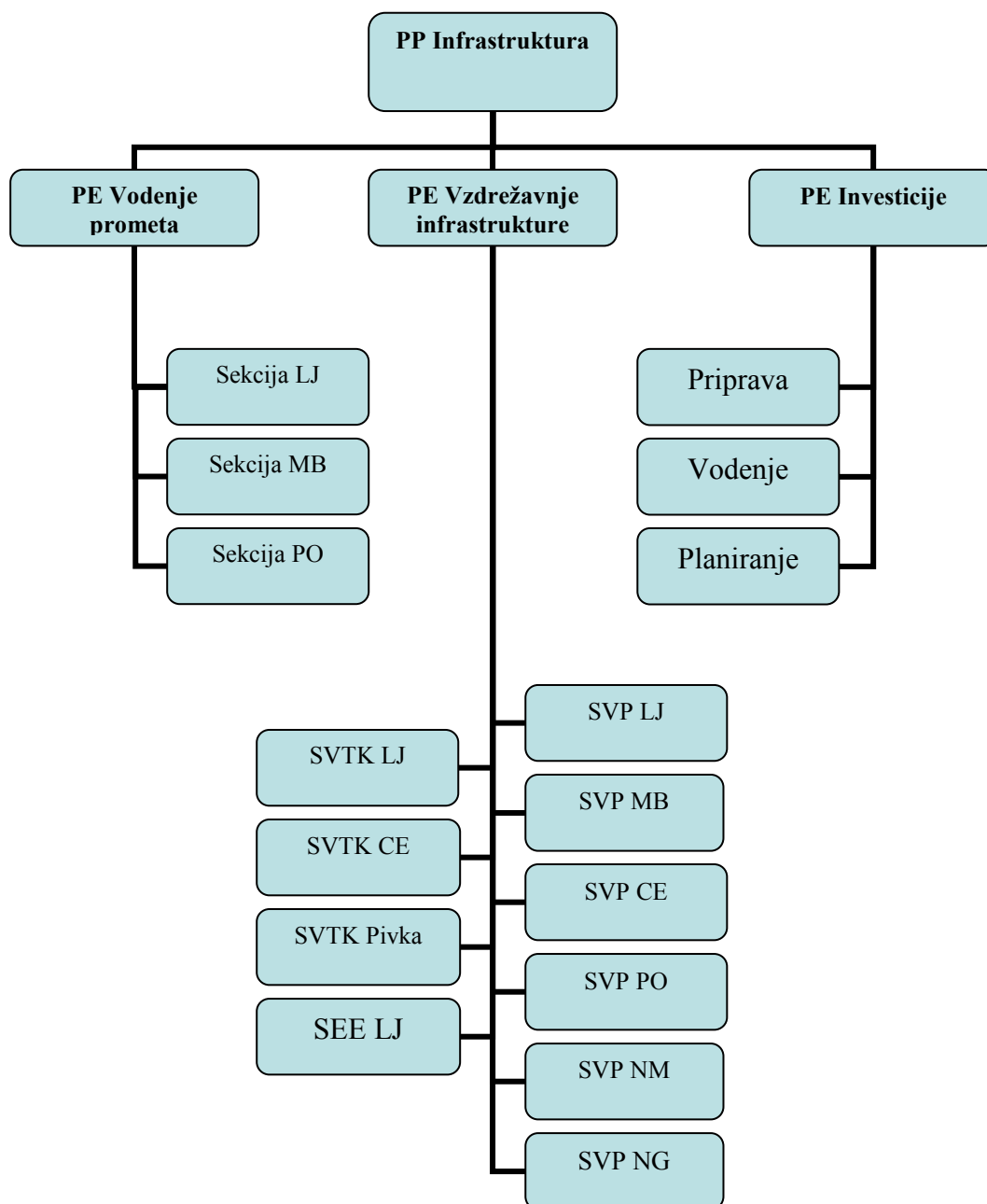
- tehnološkem procesu, ki je organiziran v skladu z veljavnimi predpisi,
- nalogah, opredeljenih s pravilnikom oziroma nalogah, ki jih določijo pristojni organi družbe.

Organizacijska shema Holdinga Slovenske železnice d.o.o. je razvidna iz Slike 2.

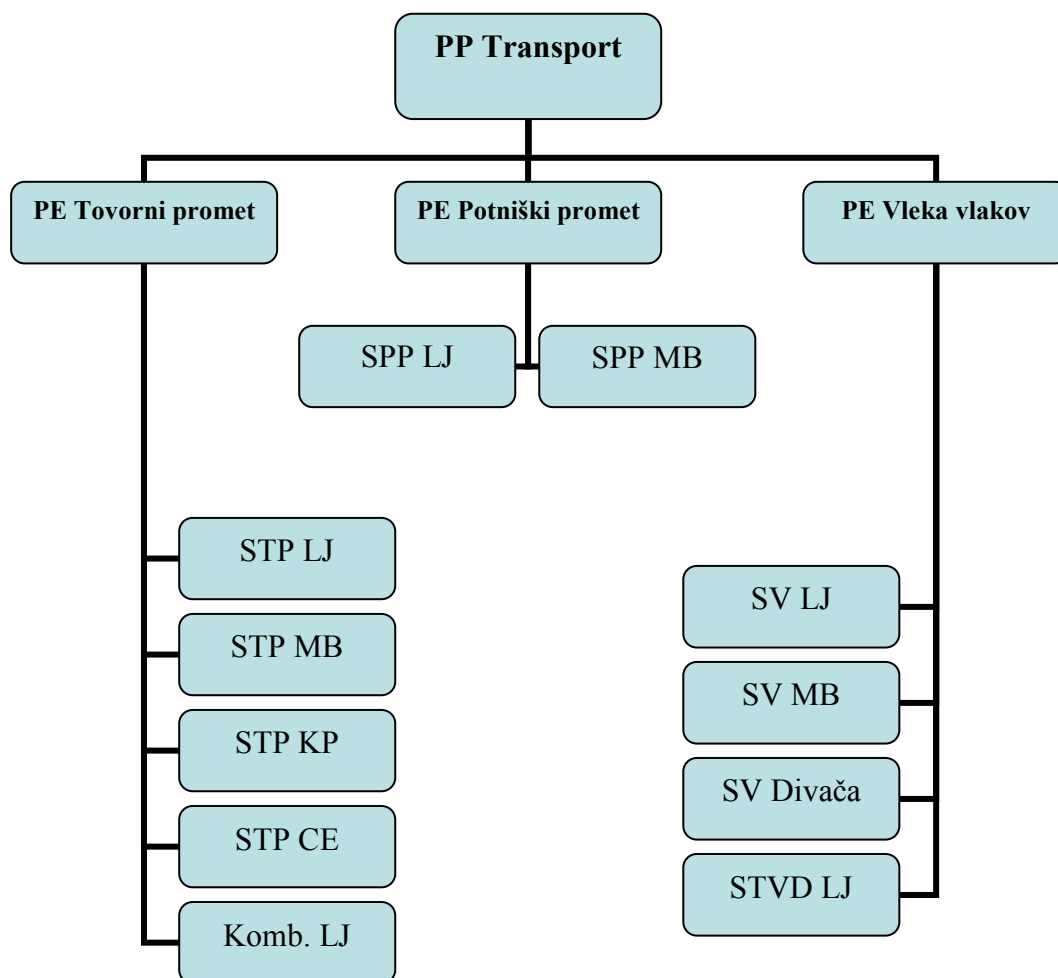
SLIKA 2: Organizacijska shema Holdinga Slovenske železnice d.o.o.



.....se nadaljuje.....



.....se nadaljuje.....



### **2.3.1 Vzdrževanje nepremičnin po organizacijskih enotah Holdinga Slovenske železnice d.o.o. – sekcijah**

Vzdrževanje nepremičnin izvajajo sekcije Področje infrastrukture in sekcije Področje tovorni in potniški promet. Obravnavane nepremičnine se nahajajo na območjih:

- Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Celje,
- Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Maribor,
- Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Tovorni promet – Sekcija za tovorni promet Celje,
- Holdinga Slovenske železnice d.o.o., Poslovna enota Tovorni promet – Sekcija za tovorni promet Maribor.

V nadaljevanju podrobneje prikazujem razdelitev vzdrževanja po sekcijah za vzdrževanje prog in sekcijah za tovorni promet (Karta 3).

#### **2.3.1.1 Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Celje**

Območje Poslovne enote Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Celje obsega glavno železniško progo Zidani Most – Maribor – Šentilj, in sicer od Zidanega Mosta do Pragerskega ter regionalne železniške proge Celje – Velenje, Grobelno – Stranje – Rogatec - državna meja in Stranje – Imeno – državna meja. Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Celje vzdržuje javno železniško infrastrukturo v lasti Republike Slovenije, katerih sestavni del so tudi obravnavane nepremičnine.

---

### **2.3.1.2 Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture - Sekcija za vzdrževanje prog Maribor**

Območje Poslovne enote Vzdrževanje infrastrukture - Sekcija za vzdrževanje prog Maribor obsega glavno železniško progo Zidani Most – Maribor – Šentilj, in sicer od vključno Pragerskega do Šentilja ter na železniški progi Središče – Pragersko – Zidani Most do vključno Pragerskega in na železniški progi Ormož – Murska Sobota – Hodoš. Na regionalnih železniških progah pa Maribor – Prevalje – državna meja, Dravograd – Otiški vrh, Ljutomer – Gornja Radgona ter železniška proga državna meja – Lendava. Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture – Sekcija za vzdrževanje prog Maribor vzdržuje prav tako javno železniško infrastrukturo v lasti Republike Slovenije, katerih sestavni del so tudi te obravnavane nepremičnine.

### **2.3.1.3 Poslovna enota Tovorni promet - Sekcija za tovorni promet Celje**

Poslovna enota Tovorni promet – Sekcija za tovorni promet Celje vzdržuje nepremičnine v lasti Poslovne enote Tovorni promet. To območje pa je po železniških progah razdeljeno prav tako kot Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture - Sekcija za vzdrževanje prog Celje s tem, da na glavni železniški progi Zidani Most – Maribor – Šentilj sega le od vključno Rimskih Toplic do vključno Dolge gore.

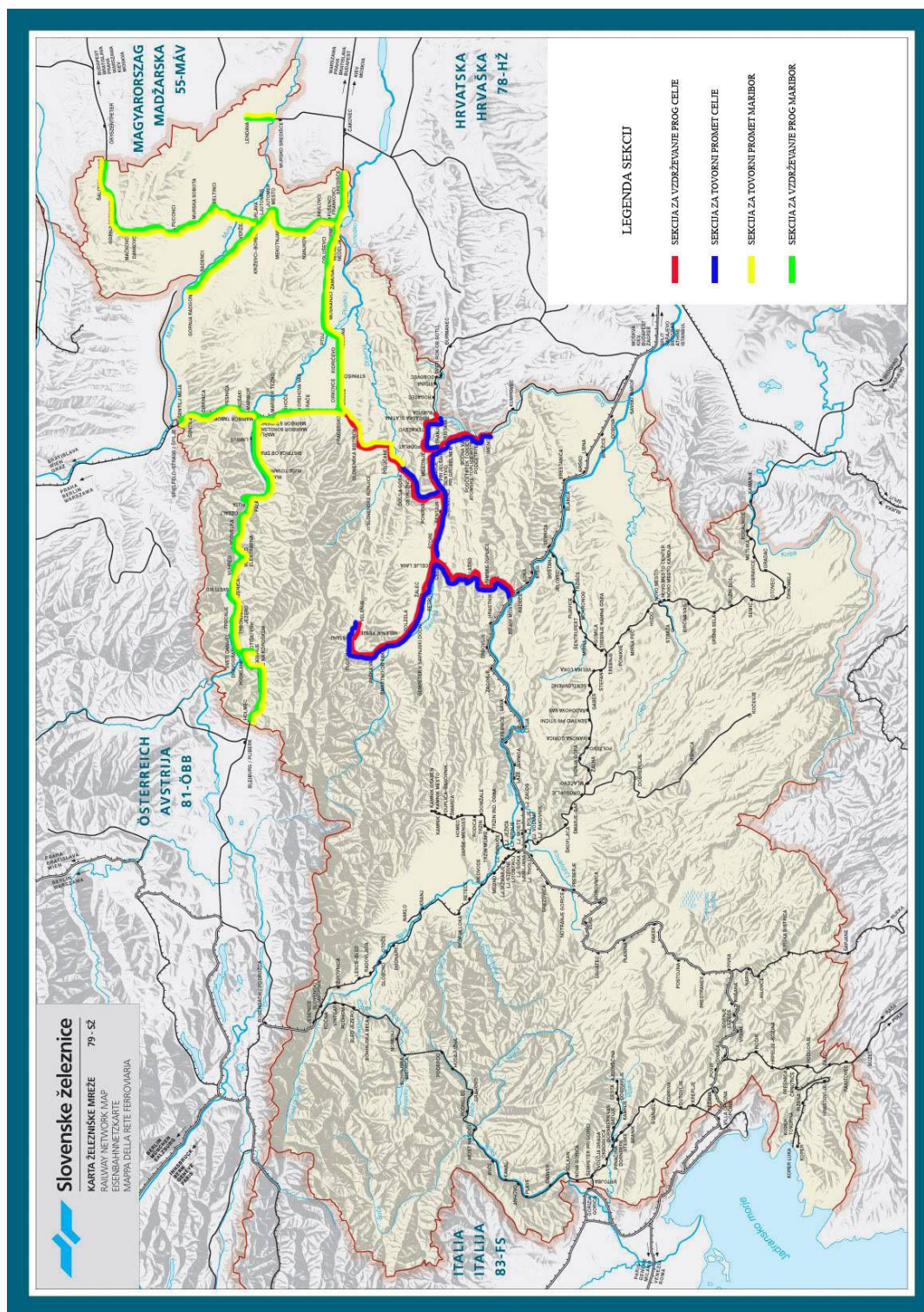
### **2.3.1.4 Poslovna enota Tovorni promet - Sekcija za tovorni promet Maribor**

Poslovna enota Tovorni promet - Sekcija za tovorni promet Maribor vzdržuje nepremičnine v lasti Poslovne enote Tovorni promet in sicer to območje enako kot območje Poslovne enote Vzdrževanje infrastrukture - Sekcije za vzdrževanje prog Maribor. Le na glavni železniški progi Zidani Most – Maribor – Šentilj sega od vključno Poljčan in do vključno Šentilja.

---



KARTA 3: Karta Slovenije – mreža Javne železniške infrastrukture z vrisanimi Poslovnima enotama Vzdrževanje infrastrukture in Poslovnima enotama Tovorni promet (vir: arhiv Holdinga Slovenske železnice d.o.o.)



### **3.0 IZDELAVA EVIDENCE (KATALOGA) TER ZBIRANJE IN ANALIZA PODATKOV**

V pripravljen obrazec (Slika 3) sem vnesla podatke o obdelanih nepremičninah. Podatke sem zbirala na terenu in na Holdingu Slovenske železnice d.o.o. v Centru za nepremičnine v okviru programa DOSJE OBJEKTA ter v arhivu v obdobju od 1.septembra 2006 do 31.oktobra 2006 in jih analizirala.

Katalog je sestavljen iz:

- relacije,
- naslova,
- parcelne številke,
- katastrske občine,
- vrste objekta,
- leta gradnje,
- leta obnove,
- vrste prostora,
- površine,
- lastnika objekta,
- upravljavca objekta,
- lokacije in dostopa,
- opisom objekta (konstrukcija, streha, tla, instalacija),
- splošnega stanja objekta,
- namena oddaje,
- ostalih najemnikov objekta,
- opomb in
- prilog.

(primer v prilogi B)

---

SLIKA 3: Obrazec kataloga (vir: arhiv Centra za nepremičnine)

<b>RELACIJA:</b>	
<b>NASLOV:</b>	
<b>PARC. ŠTEVILKA:</b>	
<b>K. O.:</b>	
<b>VRSTA OBJEKTA:</b>	
<b>LETO GRADNJE:</b>	
<b>LETO OBNOVE:</b>	
<b>VRSTA PROSTORA</b> (čakalnica, prometni urad, lopa, skladišče...)	
<b>POVRŠINA</b>	
<b>LASTNIK OBJEKTA:</b>	
<b>UPRAVLJAVEC OBJEKTA:</b>	
<b>LOKACIJA IN DOSTOP:</b>	
<b>OPIS OBJEKTA:</b>	
• <b>KONSTRUKCIJA</b>	
• <b>STREHA</b>	
• <b>TLA</b>	
• <b>INSTALACIJA</b>	
• <b>ELEKTRIKA</b>	
• <b>VODOVOD</b>	
• <b>OGREVANJE</b>	
<b>SPLOŠNO STANJE OBJEKTA:</b>	
<b>NAMEN ODDAJE :</b>	
<b>OSTALI NAJEMNIKI OBJEKTA:</b>	
<b>OPOMBE:</b>	
<b>PRILOGA:</b>	

### 3.1 Relacija

Vsak posamezni objekt stoji na določeni relaciji oziroma progi, ki je - glede na obseg prometa, gospodarski pomen in povezovalno vlogo železniškega prometa v prostoru - razdeljena na glavno in regionalno proggo.

Razvrstitev prog po obsegu prometa, gospodarskemu pomenu in povezovalni vlogi železniškega prometa, je določena po Uredbi o kategorizaciji prog (Ur.list RS 22/2002). Uredba določa kategorizacijo prog v Republiki Sloveniji glede na že omenjeno razvrstitev, glede na največjo dovoljeno progovno hitrost, dovoljeno osno in dolžinsko obremenitev proge ter glede na največje dopustne dimenzije vozil in naklada.

Objekti, ki jih obravnavam stojijo na:

- Glavni progi:
  - Zidani Most – Maribor – Šentilj,
  - Zidani Most – Pragersko – Središče,
  - Ormož – Murska Sobota – Hodoš;
  
- Regionalni progi:
  - Celje – Velenje,
  - Grobelno – Stranje – Rogatec – državna meja,
  - Stranje – Imeno – državna meja,
  - Maribor – Prevalje – državna meja,
  - Dravograd – Otiški vrh,
  - Ljutomer – Gornja Radgona,
  - državna meja – Lendava.

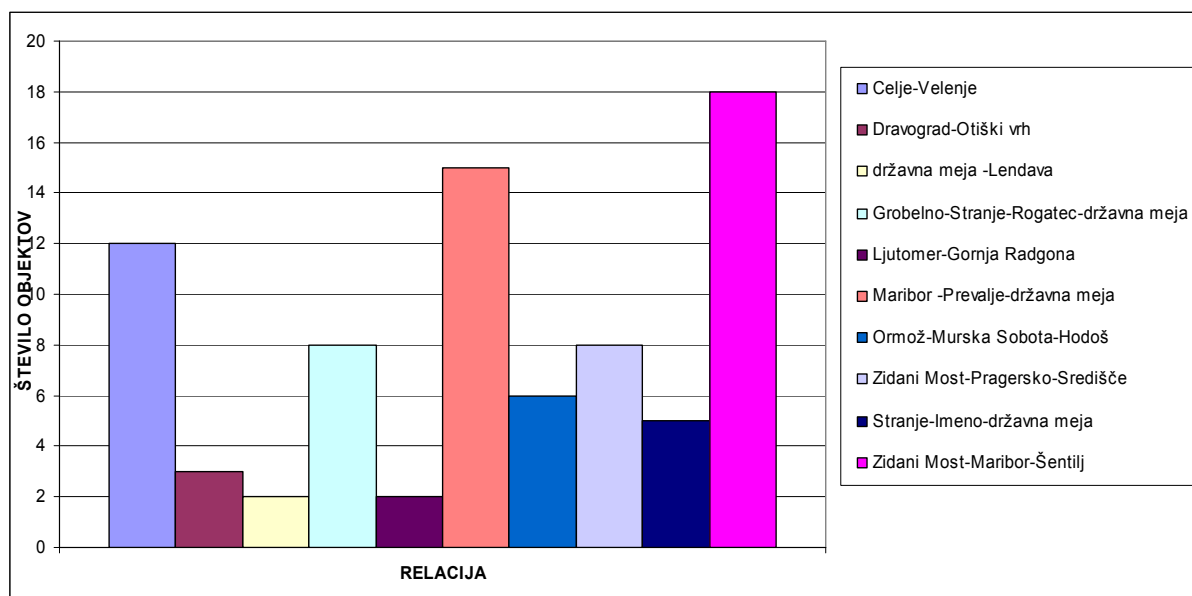
Število objektov na posamezni relaciji sem prikazala s Preglednico 1 in Grafikonom 1.

---

PREGLEDNICA 1: Število objektov na določeni relaciji

RELACIJA	ŠT.OBJEKTOV
Celje-Velenje	12
Dravograd-Otiški vrh	3
državna meja -Lendava	2
Grobelno-Stranje-Rogatec-državna meja	8
Ljutomer-Gornja Radgona	2
Maribor -Prevalje-državna meja	15
Ormož-Murska Sobota-Hodoš	6
Zidani Most-Pragersko-Središče	8
Stranje-Imeno-državna meja	5
Zidani Most-Maribor-Šentilj	18

GRAFIKON 1: Število posameznih objektov na določeni relaciji



Grafikon in preglednica prikazujeta število obdelanih objektov v tej diplomski nalogi na posamezni relaciji. Iz tega je razvidno, da je obdelanih največ objektov na relaciji Zidani Most – Maribor – Šentilj, najmanj pa na relaciji državna meja – Lendava.

### **3.2 Naslov**

Večino naslovov sem napisala že na kraju samem, ko sem terensko obdelovala objekte. Manjkajoče naslove pa sem poiskala v Centru za nepremičnine v okviru programa Dosje objekta. Dosje objekta zajema podatke: registrsko številko, leto gradnje, namembnost, kraj, naslov, lastnika, upravljavca, sekcijo in relacijo. Vseh podatkov tudi v tem programu ni, tako da sem pomoč poiskala pri posameznih sekcijah, ki so upravljavci oziroma pooblaščenii upravljavci objektov.

### **3.3 Parcelna številka in katastrska občina**

Parcelne številke in katastrske občine sem poiskala s pomočjo strokovne sodelavke za geodetske zadeve v Centru za nepremičnine. Po kraju in naslovu objekta sva poiskali v seznamu šifrantov katastrsko občino, kateri objekt pripada ter v arhivu katastrskih načrtov še njegovo parcelno številko.

V pogledovalnik registriranih uporabnikov pogleda v katastrske podatke sva vnesli parcelno številko in katastrsko občino ter napravile izpis – mapno kopijo (sestavni del kataloga Priloga B).

### **3.4 Vrsta objekta**

Ločijo se naslednje vrste objektov:

- objekti, namenjeni za službene potrebe železniške dejavnosti,
  - objekti, namenjeni uporabnikom železniških storitev,
  - objekti, ki se dajo lahko v najem.
-

V lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. in Poslovne enote Tovorni promet ter Poslovne enote Potniški promet so uvrščeni objekti, ki jih Javna železniška infrastruktura potrebuje za svojo osnovno dejavnost. To so: skladišča, vodni stolpi, vodni zbiralniki, bivalnice, samski domovi, upravne stavbe, delavnice, garaže, stanovanjski objekti, kurilnice, počitniški domovi in tako daje.

Sestavni deli Javne železniške infrastrukture pa so tudi naslednji objekti: postajne stavbe, postajališča, centralne postavljalnice, zavetišča, čuvajnice, bivalnice, upravne stavbe, nadzorništva, delavnice, garaže, stanovanski objekti in tako dalje.

Objekti so imensko poimenovani po postajah, na katerih so locirani. V diplomski nalogi obravnavam objekte, ki so:

- tovorna skladišča (Slika 4),
- železniške postaje (Slika 9),
- postajališča (Slika 7),
- kurilnice (Slika 6),
- kretniške postaje (Slika 8),
- nadzorne postaje (Slika 10),
- drvarnice (Slika 5).

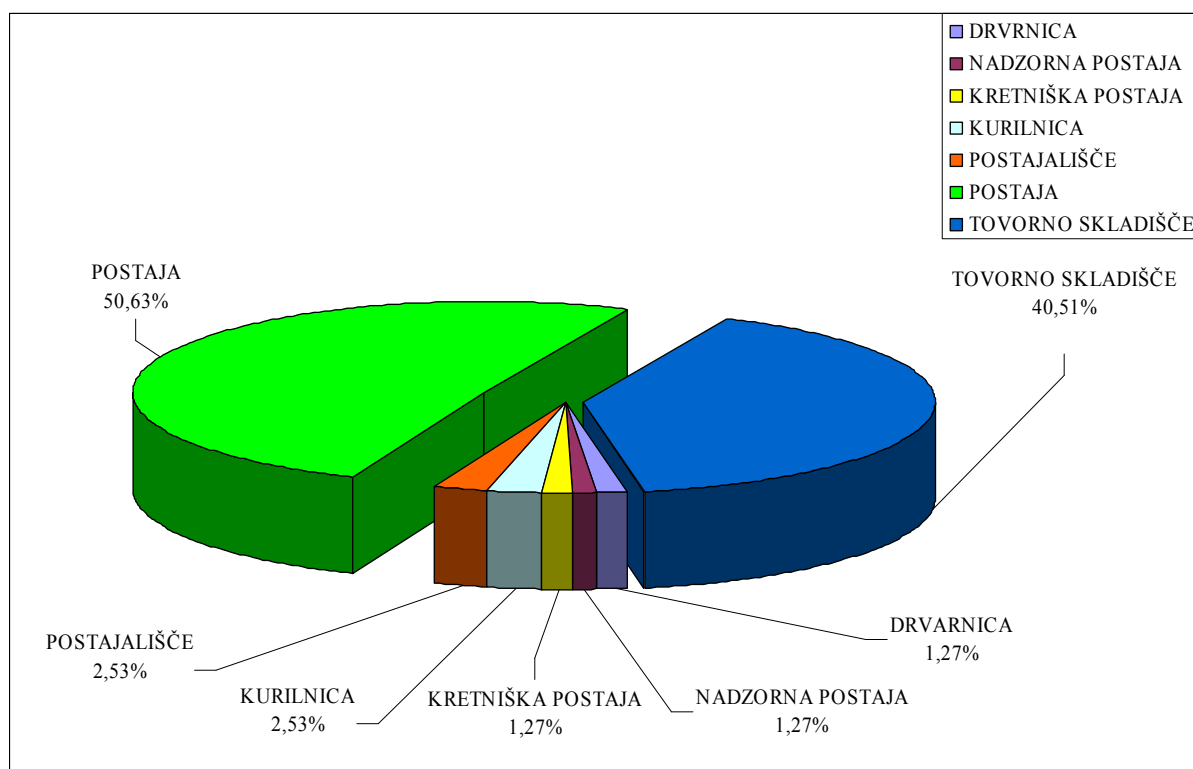
Obdelane vrste objektov in njihove deleže v diplomski nalogi prikazujem s Preglednico 2 in Grafikonom 2.

---

PREGLEDNICA 2: Prikaz vrste objektov in njihovih deležev

VRSTA OBJEKTOV	ŠTEVILO OBJEKTOV	ODSTOTKI
DRVARNICA	1	1,27%
NADZORNA POSTAJA	1	1,27%
KRETNIŠKA POSTAJA	1	1,27%
KURILNICA	2	2,53%
POSTAJALIŠČE	2	2,53%
POSTAJA	40	50,63%
TOVORNO SKLADIŠČE	32	40,51%

GRAFIKON 2: Struktura obravnavanih nepremičnin po vrsti objektov



Iz grafikona in preglednice je razvidno, kateri objekti so obdelani v diplomski nalogi. Največ je železniških postaj in tovornih skladišč. Vseh ostalih objektov pa je približno enako število.



SLIKA 4: Tovorno skladišče Poljčane



SLIKA 5: Drvarnica Otiški vrh – rekonstruirana v pisarniški objekt



SLIKA 6: Kurilnica Otiški vrh



SLIKA 7: Postajališče Petrovče





SLIKA 8: Kretniška postaja Poljčane



SLIKA 9: Železniška postaja Ptuj



SLIKA 10: Nadzorna postaja Ruše



### 3.5 Leto gradnje in starost objektov

Leto gradnje objektov sem poiskala v Centru za nepremičnine v okviru programa Dosje objekta.

Najstarejši objekt je bil zgrajen leta 1844 (Slika 11). Leta 2001 je bil zgrajen eden novejših objektov (Slika 12).

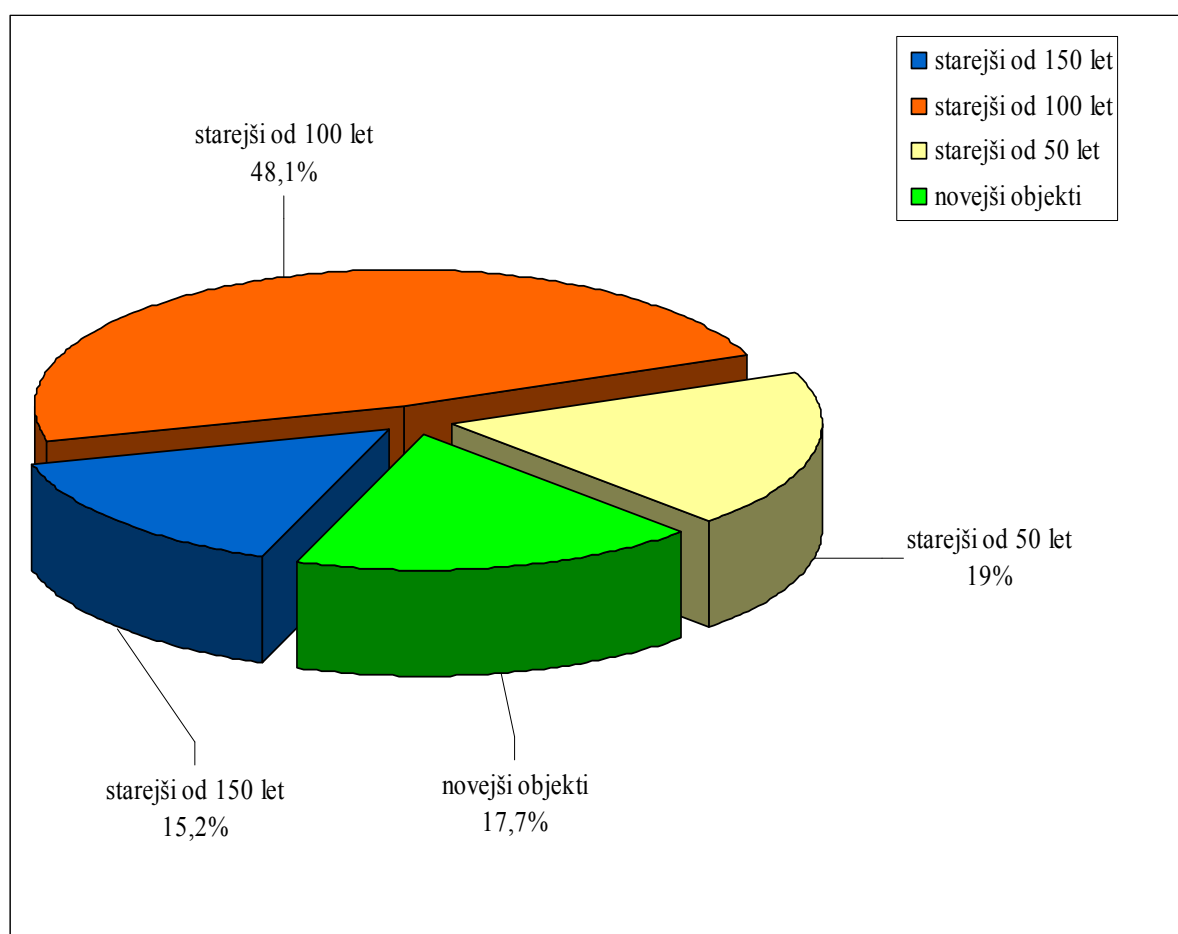
Analizirala sem njihovo starost in ugotovila, da so skoraj vsi obravnavani objekti zgrajeni v prejšnjem in predprejšnjem stoletju (Preglednica 3 in Grafikon 3). V njihovo obnovo in vzdrževanje pa je bilo vloženega bolj malo. Nekateri so v zelo slabem stanju in so potrebni temeljite obnove ali rušenja.

---

### PREGLEDNICA 3: Prikaz starosti objektov in njihova struktura

LETNICE	STAROST		ŠT.OBJEKTOV	ODSTOTKI
1844 - 1855	150 - 162 let	starejši od 150 let	12	15,2%
1856 - 1905	100 - 150 let	starejši od 100 let	38	48,1%
1906 - 1955	50 - 150 let	starejši od 50 let	15	19,0%
1956 - 2006	0 - 50 let	novejši objekti	14	17,7%

### GRAFIKON 3: Starost objektov



V grafikonu in preglednici je prikazana starost objektov. Vidimo lahko, da je precej objektov starejših od 100 let in kar precejšen delež starejših od 150 let.



SLIKA 11: Tovorno skladišče Rače; leto gradnje 1844



SLIKA 12: Železniška postaja Hodoš; leto gradnje 2001



### **3.6 Leto obnove**

Leta obnove nisem vnašala v katalog, ker tega podatka nisem nikjer zasledila. Po pogovoru s strokovno sodelavko, ki je odgovorna za trženje nepremičnin v Centru za nepremičnine, sva sklenili, da podatek lahko izpustim.

### **3.7 Vrsta prostora in namen**

Diplomska naloga temelji predvsem na katalogu trenutno praznih nepremičnin, od katerih je velika večina pisarniških prostorov in skladišč. Od tega je kar nekaj zelo velikih čakalnic, katerih del bi se lahko izkoristilo za poslovni namen s postavitvijo predelnih sten. V nekaj primerih so celotna nadstropja, podstrešja prazna, ki bi se lahko izvrstno izkoristila za stanovanja.

Od tega pa je odvisna dejanska površina določenega prostora ali dela prostora, ki se daje v najem.

Predvideni nameni oddaje so za manjše poslovne dejavnosti, časopisno dejavnost, pisarniško dejavnost, skladišča, trgovino za prodajo gradbenega materiala, stanovanja, hostel in podobno.

Obdelani so tudi objekti, v katerih so določeni prostori že oddani v najem in objekti, ki so v celoti zasedeni za potrebe Holdinga Slovenske železnice d.o.o. oziroma Javne železniške infrastrukture. V primeru izpraznitve posameznega prostora v takšnem objektu so podatki o prostoru na voljo v katalogu.

Prikazan je primer praznega prostora na železniški postaji Šentilj (Slika 13, Slika 14. Slika 15).

---

SLIKA 13: Železniška postaja Šentilj



SLIKA 14: Železniška postaja Šentilj – prazen postajni prostor – garderoba





SLIKA 15: Železniška postaja Šentilj – prazen postajni prostor - garderoba



### 3.8 Površina

Površina določenega prostora ali dela prostora, ki se daje v najem, je odvisna od vrste prostora in namena oddaje.

S pomočjo strokovne sodelavke Centra za nepremičnine za trženje na območju SV Slovenije, sem ocenila površine, ki so primerne za oddajo. Predvsem so to površine prostorov v objektih, ki ne služijo več svojemu namenu.

Površine sem uporabila v zaključku diplomske naloge za izračun ocene prihodka od najema.

---

### **3.9 Lastnik objekta in upravljavec objekta**

Obravnane nepremičnine so v lasti Republike Slovenije in v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. (Slika 1).

Lastništvo objektov sem podrobneje opisala v točki 2.1 in točki 2.2, ki izhajata iz Zakona o železniškem prometu in Zakona o varnosti v železniškem prometu ter v točki 3.4.

Upravljalci in pooblaščenih upravljavci objektov so prav tako opisani v točki 2.1, točki 2.2 in točki 2.3. Zakon o železniškem prometu in Zakon o varnosti v železniškem prometu določata pogoje za pripravo, organizacijo in vodenje gradnje ter vzdrževanje objektov.

#### **3.9.1 Vzdrževanje objektov**

Organizacijski predpis o gospodarjenju z objekti na postajah in ob progi določa:

- intrevencijsko vzdrževanje,
- redno vzdrževanje,
- investicijsko vzdrževanje,
- investicije.

#### **3.9.2 Intervencijsko vzdrževanje**

Intervencijsko vzdrževanje izvajajo sekcije Poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture, sekcije Poslovna enota Tovorni promet ter sekcije Poslovna enota Potniški promet iz sredstev rednega vzdrževanja. Pod intervencijsko vzdrževanje spadajo nujni manjši posegi za odpravo poškodb in okvar na objektih, ki se izvajajo takoj po nastali škodi.

---

Intervencijsko vzdrževanje vršijo sekcije z razpoložljivimi delavci – vzdrževalci oziroma pogodbenimi zunanjimi izvajalci. Vse postopke in nadzor nad vsemi deli vrši upravljavec oziroma pooblaščen upravljavec.

### **3.9.3 Redno vzdrževanje**

Redno vzdrževanje izvajajo prav tako sekcije poslovna enota Vzdrževanje infrastrukture, sekcije Poslovna enota Tovorni promet ter sekcije Poslovna enota Potniški promet v skladu z razpoložljivimi sredstvi in potrjenim letnim planom za redno vzdrževanje. Pod redno vzdrževanje spadajo tista dela, ki se ne štejejo za rekonstrukcijo objektov, napeljav in opreme in zanje niso potrebna dovoljenja.

Redno vzdrževanje vršijo sekcije z razpoložljivimi delavci – vzdrževalci oziroma pogodbenimi zunanjimi izvajalci. Vse postopke in nadzor nad vsemi deli vrši upravljavec oziroma pooblaščen upravljavec.

### **3.9.4 Investicijsko vzdrževanje**

Za investicijsko vzdrževanje je zadolžena Poslovna enota Investicije v skladu s potrjenim letnim planom investicijskega vzdrževanja. V investicijsko vzdrževanje spadajo tista dela, ki se štejejo za rekonstrukcijo objektov, napeljav in opreme. V primeru, ko je objekt evidentiran kot kulturna dediščina, je potrebno upoštevati tudi vsa predpisana določila s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Za objekte Javne železniške infrastrukture postopek za izbiro zunanjih izvajalcev vodi po pogodbi o vzdrževanju z lastnikom – Republika Slovenija – oziroma upravljavcem objektov – Javno agencijo za železniški promet, Poslovno področje infrastruktura ali Poslovna enota Investicije ali Center za nepremičnine v sodelovanju s sekcijami.

---

Za objekte Holdinga Slovenske železnice d.o.o. pa so zadolžene sekcije Poslovna enota Tovorni promet, Poslovna enota Potniški promet in Center za nepremičnine.

### **3.10 Lokacija in dostop**

Lokacija obravnavanih objektov je na območju posamezne železniške postaje. To so objekti, ki so bili ali so še vedno namenjeni javni železniški infrastrukturi ter se nahajajo ob ali v neposredni bližini železniške proge.

Dostopi so urejeni.

### **3.11 Opis objekta**

Katalog vsebuje tudi opis objekta, kjer so navedene splošne karakteristike objekta. Te so:

- konstrukcija,
- streha,
- tla,
- instalacija (elektrika, vodovod, ogrevanje).

Na terenu sem objekte pregledala in opisala zahtevane karakteristike.

Objekti so večinoma zidani s kamnom ali zidaki, nekaj je tudi lesenih. Strehe so večinoma lesene dvokapnice, krite z opeko ali salonit ploščami ter v kombinaciji obeh. Večina objektov Javne železniške infrastrukture - postaje, postajališča - ima urejeno instalacijo. Z besedo insatalcija je zajeta elektrika, voda in ogrevanje. Objekti v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. - tovarna skladišča - pa imajo predvsem elektriko, v redkih primerih pa tudi vodovodno napeljavo.

---

K opisu objekta je priložena tudi fotografija ter mnenje strokovnega delavca o splošnem stanju objekta (primer v Prilogi B).

### 3.12 Splošno stanje objekta

Splošno stanje objekta sem ocenila na terenu, s pomočjo strokovne sodelavke za trženje v Centru za nepremičnine.

Kriterij za razvrstitev objektov sva določili z že izdelanim katalogom praznih površin objektov na omrežju južne Slovenije ter cenikom površin na območju železniških postaj (točka 5.2). Objekte sva razdelili v šest skupin in jim določili splošno stanje. Dobili sva podatke, ki sem jih analizirala v Preglednici 4 in Grafikonu 4.

PREGLEDNICA 4: Prikaz stanja objektov in njihov delež

<b>STANJE OBJEKTOV</b>	<b>ŠTEVILO</b>	<b>ODSTOTKI</b>
ZELO SLABO	2	2,5%
SLABO	6	7,6%
ZADOVOLJIVO	35	44,3%
UREJENO	33	41,8%
ZELO UREJENO	2	2,5%
ODLIČNO	1	1,3%

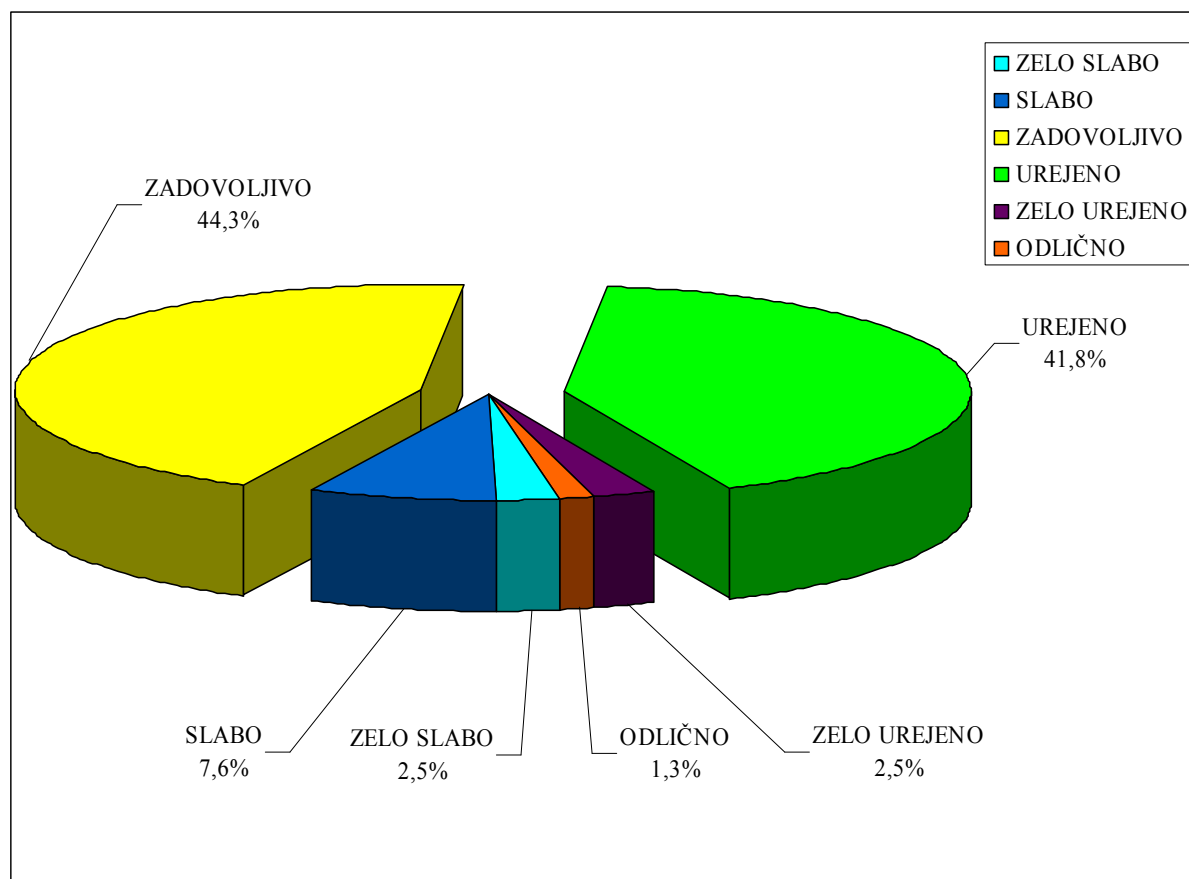
Pod kriterij zelo slabo in slabo stanje sva uvrstili objekte, ki imajo poleg slabše opremljenosti (točka 5.2.1.3) ali enostavne – normalne opremljenosti prostorov (točka 5.2.1.2), razbita stekla na stavbnem pohištvu, razpadajočo fasado, uničeno strešno kritino, poškodovane cevi za odvodnavanje, neurejene sanitarije, razpokane stenske in stropne omete ter kličejo po temeljiti obnovi, najslabši pa celo po rušenju (Slika 18 in Slika 19).

Zadovoljivo in urejno stanje sva pripisali objektom, ki imajo boljšo opremljenost (točka 5.2.1.1) ali enostavno – normalno opremljenost (točka 5.2.1.2). Vsak od njih je bil deležen vsaj nekaterih obnov, kot so: zamenjava stavbnega pohištva, obnovljena fasada, obnovljene instalacije, obnovljeni notranji ometi, na novo prepleškane stene in stropovi, obnovljeni sanitarni prostori, zamenjana strešna kritina ter urejena okolica (Slika 16 in Slika 17).

Dva objekta imata kriterij zelo urejeno stanje. Boljša opremljenost (točka 5.2.1.1) in celotna obnova objekta jima dajeta podobo, ki je primerna in dokaz dobrega gospodarja (Slika 8).

Po dolgem času pa je zrastel tudi nov objekt, ki si zasluži kriterij odličnega stanja (Slika 12).

GRAFIKON 4: Prikaz splošnega stanja obravnavanih objektov



Grafikon in preglednica prikazujeta stanje obdelanih objektov. Razvidno je, da je večina objektov v dokaj slabem stanju, potrebnih vzdrževanja in obnove.

SLIKA 16: Železniška postaja Laško – urejena in vzdrževana



SLIKA 17: Tovorno skladišče Lendava – urejeno in vzdrževano





SLIKA 18: Železniška postaja Dravograd v zelo slabem stanju



SLIKA 19: Tovorno skladišče Ormož v zelo slabem stanju





### **3.13 Ostali najemniki objekta**

Ostale najemnike, če seveda so, sem poiskala po najemnih pogodbah. Pogodbe so shranjene v arhivu Centra za nepremičnine, arhivirane po relacijah.

### **3.14 Opomba**

Pod opombo bi zabeležila posebnost objekta ali okolico le tega, a obravnavani objekti v tej diplomski nalogi niso imeli posebnosti.

### **3.15 Priloga**

Priloge so vse kar je priloženo k obrazcu kataloga, in sicer:

- mapna kopija,
- kopija načrta tlorisa (če obstaja),
- fotografija.

Vsi obdelani objekti imajo mapne kopije. Izpisala sem jih ob pogledu v katastrske podatke, pri zbiranju podatkov o parcelni številki in katastrski občini.

Načrte tlorisov objektov sem poiskala v arhivu Centra za nepremičnine ter po posameznih sekcijah, vendar so podatki precej pomanjkljivi.

Objekte sem fotografirala na terenu.

---

## **4.0 ODDAJANJE NEPREMIČNIN V NAJEM**

Glede na dejstvo, da je trženje nepremičnin Javne železniške infrastrukture preneseno na Holding Slovenske železnice d.o.o., je torej v pristojnosti Centra za nepremičnine oddajanje vseh nepremičnin, ne glede na njihov lastniški status.

Oddajajo se poslovni prostori, pokrita in nepokrita skladišča, zemljišča, oglasne površine in tako dalje. Nepremičnine se oddajajo za različne namene, in sicer:

- pisarniška dejavnost,
- trgovska dejavnost,
- gostinska dejavnost,
- turistična dejavnost,
- obrtna dejavnost,
- drugo.

Najemnina nepremičnin se sicer oblikuje glede na tržne razmere. V primeru, ko je najem nepremičnine vezan na prevoz po železnici (ležninski prostor), pa je cena interno določena. V ta namen je izdelan cenik, po katerem se oblikuje cena za najemnika.

### **4.1 Postopek oddaje nepremičnine v najem**

Center za nepremičnine sprejema vloge za najem nepremičnine. Dopolni jo s potrebnimi informacijami in jo pošlje v mnenje pristojnim področnim sekcijam, glede na dejansko knjigovodsko pripadnost nepremičnine (SVP – sekciji za vzdrževanje prog, STP – sekciji za tovorni promet, Sekciji za vodenje promet, SPP – sekciji za potniški promet, SVV – sekciji za vleko vlakov) ter ostalim sekcijam (SVTK, SEE).

---

Na podlagi mnenj pristojnih področnih sekcij, razpiše Center za nepremičnine ogled na terenu, na katerega poleg bodočega najemnika povabi še pooblaščen predstavnike sekcij. Na kraju samem pripravi predstavnik Centra za nepremičnine z navzočimi Zapisnik o oddaji nepremičnine, v katerem morajo biti navedeni podatki in pogoji najema:

- informacija o najemniku  
(točen naziv, naslov, davčna številka, matična številka, številka tekočega računa, vrsta dejavnosti)
- in predmetu najema  
(kraj najema, opredelitev lastništva nepremičnine, cena najema po m<sup>2</sup>, kvadratura, skica, parcelna številka in katastrska občina, zaračunavnje obratovalnih stroškov).

Center za nepremičnine pripravi najemno pogodbo in poskrbi za podpis le-te in kasnejše izstavljanje mesečnih računov za najemnino.

#### **4.2 Pogoji za oddajo v najem nepremičnine**

Pogoji so opredeljeni v najemni pogodbi. Za prostore oziroma objekte, ki jih Holding Slovenske železnice d.o.o. oddaja v najem ponudnikom, ki te nepremičnine uporabljajo za različne dejavnosti, v sklopu katerih koristijo in ne koristijo prevozov po železnici, pripravi najemno pogodbo Center za nepremičnine.

Načini pridobivanja najemnikov:

- oglaševanje v medijh,
  - direktne ponudbe,
  - javni razpis,
  - konkretne vloge interesentov.
-

#### **4.3 Seznanitev bodočega najemnika o pogojih najema, ki so sestavni del najemne pogodbe (Priloga A)**

- Najemna pogodba se praviloma sklepa za eno leto, z možnostjo podaljšanja. Izjemoma je lahko najemno razmerje krajše (tri mesece) oziroma daljše (nedoločen čas).
  - Določba o upoštevanju predpisov RID (prevozov nevarnih snovi), v kolikor najemnik vozi blago po železnici.
  - Prepoved oddaje dela ali celotnega prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca.
  - Prepoved opravljanja preureditvenih del ali adaptacije, brez predhodnega soglasja najemodajalca.
  - Cena najema je določena v EUR-ih za m<sup>2</sup> najetega prostora, skupni znesek najemnine, ter mesečno plačilo najemnine.
  - V ceno najema je vključen davek na dodano vrednost, ki bremeni najemnika.
  - Določba, da ima najemodajalec pravico do spremembe cen, razen v primerih predplačila za čas plačane najemnine. Sprememba cen se uveljavlja z aneksom k pripadajoči pogodbi.
  - Najemodajalec najemniku izstavi račun za najemnino do 8. v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je predloženi račun dolžan poravnati v roku 15 dni od izstavitve.
  - Določilo, da je cena določena v EUR-ih, zaračunana v tolarski protivrednosti po tečaju Banke Slovenije.
-

- Najemnina ne zajema stroškov za uporabo vode, elektrike, ogrevanja, prispevka za uporabo mestnega zemljišča, odvoza smeti in ostalih obratovalnih stroškov, ki predmetni prostor bremenijo. Navedene obratovalne stroške poravnava najemnik po predloženih računih področne sekcije oziroma Centra za nepremičnine ali direktno dobavitelju.
  - Določilo, da najemnik nosi vse stroške tekočega vzdrževanja prostora. Za investicijsko vzdrževanje pa je dolžan poskrbeti najemodajalec.
  - Določilo o predhodni pridobitvi soglasja za adaptacijo.
  - Določilo, da najemnik odgovarja za škodo, ki bi jo pozročil železnici ali tretjim osebam v zvezi z uporabo najetega prostora. Najemodajalec pa ne odgovarja za škodo, ki bi jo utrpel najemnik zaradi rednega obratovanja železnice.
  - Določilo o zavarovanju objekta.
  - Seznanitev najemnika, da je dolžan na svoje stroške obeležiti najeto zemljišče – prostor s tablo, kot je določeno o pripravi prostora.
  - Najemodajalec je dolžan najemnika seznaniti z razdaljami, ki jih mora le – ta upoštevati pri skladiščenju predmetov in sipkega materiala ob tiru in med tirom kot je določeno s predpisi.
  - Navedena datuma začetka in konca veljavnosti najemne pogodbe.
  - Vsaka pogodbeni stranka lahko odpove pogodbo v zakonsko določenem odpovednem roku enega leta, v kolikor ni dogovorjeno drugače. Odpoved mora biti pisna in se šteje od prvega dne naslednjega meseca. Primopredaja prostora mora biti komisijška, v pisni obliki.
-

- Krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe.
- Pogodba mora biti sestavljena v šest enakih izvodih, od katere prejme najemodajalec štiri izvode, najemnik pa dva izvoda. K vsaki pogodbi mora biti priložen tloris poslovnega prostora oziroma mapna kopija, z označbo najetega prostora.
- Pogodbeni stranki se lahko sporazumeta katero sodišče je pristojno v morebitnem sporu.

#### **4.3.1 Priprava prostora**

V primeru, da so dani pogoji za izdajo prostora v najem izpolnjeni, se mora prostor primerno označiti. Zemljišče se mora zakoličiti, kar opravi stokovno usposobljen delavec Poslovne enote Vzdrževanja infrastrukture, Sekcije za vzdrževanje prog, najemnik pa ga obeleži s tablo velikosti 50 x 30 cm na drogu visokem 2 m. Skladiščni prostor mora najemnik označiti s tablo in fizično ločiti od ostalih.

Tabla mora vsebovati naslednje:

- prostor v zakupu, površino v m<sup>2</sup> in ime najemnika.

Vsa pripravljala dela se opravijo na račun najemnika.

#### **4.3.2 Podpisnik pogodb**

Podpisnik vseh najemnih pogodb je po pooblastilu generalnega direktorja in po zgoraj navedenih pogojih, direktor Centra za nepremičnine.

---

#### **4.4 Končne določbe, evidenca in nadzor**

Kasnejše spreminjanje vsebine pogodbe, cen, velikosti površine ali drugih pogojev je dopustno le po predhodnem soglasju vseh, ki so sodelovali pri sestavi pogodbe in nadzoru pogodbenega razmerja. Spremembe se realizirajo z aneksom ali sestavo nove pogodbe. Holding Slovenske železnice d.o.o. je dolžan od dohodka najemnin plačati tudi davek po veljavni zakonodaji.

##### **4.4.1 Evidenca**

Evidenco vseh sklenjenih pogodb o oddaji nepremičnin vodi Center za nepremičnine.

##### **4.4.2 Dostava pogodb**

Center za nepremičnine od podpisanih izvodov pogodbe zadrži dva izvoda, ostale pa pošlje:

- dva izvoda najemniku,
  - en izvod na področno Sekcijo (SVP, STP, SPP, SV),
  - en izvod Javna agencija za železniški promet,
  - en izvod šefu postaje.
-

#### **4.4.3 Nadzor**

Za pravilno izvajanje določbe teh navodil so odgovorni pooblaščen predstavniki poslovnih področjih infrastrukture in transporta, šef področne sekcije, prodajni predstavnik Sekcije za tovorni promet, pooblaščen delavec Sekcije za vzdrževanje prog, šef postaje in Center za nepremičnine.

Nadzor nad izvajanjem pa upravlja služba notranje kontrole in nadzor Holdinga Slovenske železnice d.o.o.

Prodajni predstavnik območjih sekcij in šefi postaj morajo kontrolirati ali najemniki prostore uporabljajo v skladu z veljavno najemno pogodbo.



## **5.0 CENIK**

Najemnine se oblikujejo prosto, glede na razmere na trgu, upoštevajoč geografski predel države in rang postaje.

Najemnine za najemnike, ki vozijo blago po železnici, so določene v internem ceniku z upoštevanjem ranga postaje in opremljenosti postaje. V nadaljevanju predstavljam trenutno veljaven cenik.

### **5.1 Rang in opremljenost postaje ter prikaz ranga postaj v Republiki Sloveniji**

Rang je določen glede na število potnikov, število tovora in manipulacijo.

Cenik je sestavljen po rangih. Rangi so štirje. Z rangom ena je ocenjeno postajno območje, ki ima veliko število potnikov, veliko število tovora in veliko manipulacijo. Z rangom števila štiri pa je ocenjeno postajno območje, ki ima zelo malo število potnikov ali tam sploh ne vozi potniški vlak, malo število tovora in zelo majhno manipulacijo.

## **5. 2 Cenik površin na območju železniških postaj (junij 2002)**

### **5.2.1 Zaprti prostori**

#### **5.2.1.1 Boljša opremljenost**

Boljša opremljenost zaprtih prostorov zajema :

- tla obdelana s trajnejšimi talnimi oblogami (parket, keramika, teracco)
  - fino obdelane in slikane stene
-

- stavbno pohištvo (les, PVC)
- sodobno opremljeni sanitarni prostori in garderobe
- ogrevani prostori
- električna napeljava za razsvetljavo in stroje.

Rang 1      6,00 EUR/m<sup>2</sup> – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 2      4,00 EUR/m<sup>2</sup> – 5,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 3      3,00 EUR/m<sup>2</sup> – 4,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 4      2,00 EUR/m<sup>2</sup> – 3,00 EUR/m<sup>2</sup>

### **5.2.1.2 Enostavna – normalna opremljenost**

Enostavna – normalna opremljenost prostorov zajema:

- tla obdelana z betonskim likanim tlakom v asfaltu ali epoksi premazi, in tako dalje
- stene fino obdelane, beljene
- stavbno pohištvo (les ali beton)
- električna napeljava za razsvetljavo
- voda v stavbi
- prostori neogrevani.

Rang 1      5,00 EUR/m<sup>2</sup> – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 2      3,00 EUR/m<sup>2</sup> – 5,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 3      2,00 EUR/m<sup>2</sup> – 3,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 4      1,50 EUR/m<sup>2</sup> – 2,00 EUR/m<sup>2</sup>

---

### 5.2.1.3 Slabša opremljenost

Slabša opremljenost prostorov zajema:

- tla betonski tlak – grobo zariban, estrih
- stene grobo obdelane ali lesen opaž
- stavbno pohištvo (les)
- električna napeljava za razsvetljavo
- brez vode
- neogrevano
- stropovi leseni ali prosti do kritine.

Rang 1      4,00 EUR/m<sup>2</sup> – 5,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 2      2,50 EUR/m<sup>2</sup> – 3,50 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 3      1,50 EUR/m<sup>2</sup> – 2,50 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 4      1,00 EUR/m<sup>2</sup> – 1,50 EUR/m<sup>2</sup>

## 5.2.2 Klančine

### 5.2.2.1 Boljša opremljenost

Boljša opremljenost klančine zajema:

- tamponsko urejena tla z asfaltnimi površinami ter z zaključenimi robniki
  - vodovodna in električna napeljava v neposredni bližini oziroma do 100 m
  - urejena zunanja razsvetljava.
-

Rang 1	1,50 EUR/m <sup>2</sup> – 2,00 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 2	1,00 EUR/m <sup>2</sup> – 1,50 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 3	0,70 EUR/m <sup>2</sup> – 1,00 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 4	0,30 EUR/m <sup>2</sup> – 0,70 EUR/m <sup>2</sup>

### 5.2.2.2 Enostavna – normalna opremljenost

Enostavna – normalna opremljenost klančine zajema:

- površina tal je makadamsko urejena z zaključenimi robniki
- vodovodna in električna napeljava oddaljeni do 100 m
- minimalna opremljenost z zunanjo razsvetljavo ali brez.

Rang 1	0,70 EUR/m <sup>2</sup> – 1,30 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 2	0,50 EUR/m <sup>2</sup> – 0,70 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 3	0,30 EUR/m <sup>2</sup> – 0,50 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 4	0,15 EUR/m <sup>2</sup> – 0,30 EUR/m <sup>2</sup>

### 5.2.3 Proste površine

#### 5.2.3.1 Pokrite površine

Pokrite površine zajemajo:

- tamponsko urejena tla in asfaltno obdelana z robniki, odvodnavanje urejeno
  - pokrite z enostavno leseno konstrukcijo in kritino
-

- urejena zunanja razsvetljava
- opremljenost z vodovodno in električno napeljavo z možnostjo priključka do 100 m.

Rang 1	1,50 EUR/m <sup>2</sup> – 2,50 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 2	0,90 EUR/m <sup>2</sup> – 1,50 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 3	0,70 EUR/m <sup>2</sup> – 0,90 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 4	0,40 EUR/m <sup>2</sup> – 0,70 EUR/m <sup>2</sup>

### 5.2.3.2 Nepokrite površine

Nepokrite površine zajemajo:

- tamponsko utrjena tla in asfaltno obdelana z robniki, odvodnjavanje urejno
- urejena zunanja razsvetljava
- opremljenost z vodovodno in električno napeljavo z možnostjo priključka do 100 m.

Rang 1	1,00 EUR/m <sup>2</sup> – 2,00 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 2	0,70 EUR/m <sup>2</sup> – 1,00 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 3	0,50 EUR/m <sup>2</sup> – 0,70 EUR/m <sup>2</sup>
Rang 4	0,30 EUR/m <sup>2</sup> – 0,50 EUR/m <sup>2</sup>

### 5.2.3.3 Slabe makedamske površine

Slaba makedamska površina zajema:

- tla tamponsko ali makedamsko urejena
  - odvodnavanje površinsko ali neurejeno
-

- zemljišče brez zunanje razsvetljave, vodovodne in električne napeljave.

Rang 1      0,50 EUR/m<sup>2</sup> – 1,00 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 2      0,30 EUR/m<sup>2</sup> – 0,50 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 3      0,25 EUR/m<sup>2</sup> – 0,30 EUR/m<sup>2</sup>

Rang 4      0,15 EUR/m<sup>2</sup> – 0,25 EUR/m<sup>2</sup>

PREGLEDNICA 5: Prikaz ranga postaj (vir: arhiv Centra za nepremičnine)

<b>Postaja</b>	<b>Sistemizacija 1992</b>	<b>Sistemizacija 31.3.2005</b>
Ljubljana	1	1
Ljubljana Zalog	1	1
Pragersko	1	1
Celje	1	1
Koper tovorna	1	1
Zidani Most	1	1
Jesenice	1	1
Maribor	1	1
Maribor Tezno	1	1
Dobova	1	1
Divača	2	2
Sežana	1	1
Nova Gorica	2	2
Ljubljana Moste	2	2
Novo mesto	2	2
Krško	2	2
Sevnica	2	2
Celje tovorna (Celje)	1	1
Pivka	2	2
Maribor Studenci	2	2
Rače	3	3
Postojna	2	2
Rogatec	3	3
Velenje	2	2
Trbovlje	2	2
Ljubljana Šiška	2	2
Grobelno	3	3
Šentjur	3	3
Prestranek	2	2
Ilirska Bistrica	3	3
Hrastnik	3	3
Litija	3	3
Kresnice	3	3
Kranj	2	2
Hoče	3	3
Slovenska Bistrica	3	3

.....se nadaljuje.....

<b>Postaja</b>	<b>Sistemizacija 1992</b>	<b>Sistemizacija 31.3.2005</b>
Laško	3	3
Logatec	3	3
Hrpelje Kozina	-	-
Brežice	3	3
Zagorje	3	3
Laze	4	4
Šentilj	3	3
Poljčane	3	3
Ponikva	4	4
Rimske Toplice	4	4
Ruše	3	3
Ptuj	2	2
Ormož	2	2
Murska Sobota	3	3
Brestanica	3	3
Breg	4	4
Sava	4	4
Ljubljana Vižmarje	4	4
Škofja Loka	2	2
Metlika	3	3
Prevalje	3	3
Kidričevo	3	3
Lendava	3	3
Brezovica	3	3
Verd	3	3
Rakek	3	3
Ljubljana Črnuče	3	3
Jarše-Mengeš	3	3
Trebnje	3	3
Dravograd	3	3
Ljutomer	4	4
Hodoš	-	-
Preserje	4	4
Borovnica	3	3
Gornje Ležeče	4	4
Anhovo	3	3
Most na Soči	4	4
Medvode	4	4
Pesnica	4	4
Podvelka	4	4

.....se nadaljuje.....



<b>Postaja</b>	<b>Sistemizacija 1992</b>	<b>Sistemizacija 31.3.2005</b>
Moškanjci	4	4
Središče	3	3
Žalec	4	4
Polzela	4	4
Šoštanj	4	4
Stranje	4	4
Imeno	4	4
Koper potniška	4	4
Podnart	-	-
Lesce Bled	4	4
Bled Jezero	4	4
Bohinjska Bistrica	4	4
Kamnik	4	4
Ljubljana Rakovnik	4	4
Škofljica	4	4
Grosuplje	3	3
Višnja Gora	4	4
Ivančna Gorica	4	4
Radohova vas	4	4
Mirna peč	4	4
Semič	4	4
Črnomelj	4	4
Uršna Sela	4	4
Ruta	4	4
Vuhred	4	4
Vuzenica	4	4
Šmartno ob Paki	4	4
Prvačina	3	3
Vrtojba	4	4
Podbrdo	4	4
Domžale	4	4
Kočevje	4	4
Beltinci	4	4
Grahovo	4	4
Volčja Draga	4	4
Podgorje	4	4
Štanjel	4	4
Velenje Pesje	3	3

## 6.0 OCENA PRIHODKA OD NAJEMA

V nadaljevanju sem iz kataloga izbrala samo prazne nepremičnine in ocenila prihodek od najemnin, če bi se te nepremičnine oddajale v najem.

Katalog zajema 79 nepremičnin. 41 trenutno praznih nepremičninam sem zbrala in naredila oceno prihodka od najema (Preglednica 6).

Evidenca vključuje rang postaje, opremljenost prostora oziroma objekta, iz tega pa sledi cena za m<sup>2</sup> po internem ceniku Holdinga Slovenske železnice d.o.o.

Ostale nepremičnine so zasedene za potrebe Holdinga Slovenske železnice d.o.o. ali Javne železniške infrastrukture, lahko pa so prostori v njih že oddani v najem. V primeru izpraznitve posameznega prostora v takšnem objektu, so podatki na voljo v katalogu.

PREGLEDNICA 6: Ocena prihodka

	<b>vrsta objekta</b>	<b>vrsta prostora</b>	<b>rang postaj</b>	<b>opremljenost</b>	<b>cena na m<sup>2</sup></b>	<b>kvadratura m<sup>2</sup></b>	<b>mesečna najemnina</b>
1	Skladišče Imeno	skladišče	4	slabša	1,25 €	50,00	62,50 €
2	Postaja Imeno	čakalnica	4	enostavna	1,75 €	54,00	94,50 €
3	Skladišče Rogaška Slatina	skladišče	4	slabša	1,00 €	140,00	140,00 €
4	Postaja Rogaška Slatina	del čakalnice, prometni urad, pisarna šefa	4	enostavna	1,75 €	36,18	63,32 €

5	Kurilnica Rogatec	kurilnica	4	slabša	1,00 €	118,00	118,00 €
6	Skladišče Poljčane	skladišče	3	slabša	1,00 €	147,00	147,00 €
7	Kretniška postaja Poljčane	celotna kretniška postaja	3	slabša	2,50 €	40,00	100,00 €
8	Skladišče Prevalje	skladišče	3	enostavna	2,70 €	212,50	573,75 €
9	Postaja Prevalje	soba v 1. nadstropju	3	boljša	4,00 €	21,56	86,24 €
10	Skladišče Vuzenica	skladišče	4	slabša	1,00 €	140,00	140,00 €
11	Postaja Vuhred	del čakalnice	4	boljša	3,00 €	10,00	30,00 €
12	Postaja Podvelka	del čakalnice	4	boljša	3,00 €	10,00	30,00 €
13	Nadzorna postaja Ruše	prostori v priljičju	4	slabša	1,00 €	18,00	18,00 €
14	Skladišče Ruta	skladišče	4	slabša	1,00 €	95,00	95,00 €

15	Skladišče Vuhred	skladišče	4	slabša	1,00 €	149,00	149,00 €
16	Postaja Hoče	prometni urad	3	boljša	3,75 €	23,90	89,63 €
17	Skladišče Rače	skladišče	3	slabša	1,75 €	253,78	444,12 €
18	Postaja Pesnica	pisarna	4	boljša	3,75 €	23,54	88,28 €
19	Postaja Šentilj	garderoba, del podstrešja	3	boljša	4,00 €	141,60	566,40 €
20	Skladišče Kidričevo	skladišče	3	slabša	1,50 €	108,00	162,00 €
21	Skladišče Ptuj	skladišče	2	slabša	3,50 €	203,00	710,50 €
22	Skladišče Ormož	skladišče	2	slabša	2,50 €	225,00	562,50 €
23	Postaja Ivanjkovci	prometni urad, prir.skladišče, čakalnica	4	slabša	1,25 €	34,00	42,50 €
24	Postaja Ljutomer	pisarna	4	enostavna	1,75 €	14,00	24,50 €

25	Skladišče Ljutomer	skladišče	4	slabša	1,50 €	93,50	140,25 €
26	Skladišče Lendava	skladišče	3	slabša	2,50 €	263,60	659,00 €
27	Postaja Gornja Radgona	prom.pisarna, garderoba, 1.nadst.	4	enostavna	2,00 €	89,90	179,80 €
28	Postaja Hodoš	pisarne	2	boljša	5,00 €	185,00	925,00 €
29	Skladišče Laško	skladišče	3	enostavna	3,00 €	17,00	51,00 €
30	Postaja Laško	del čakalnice	3	enostavna	3,00 €	10,00	30,00 €
31	Postaja Rimske toplice	del čakalnice	4	enostavna	2,00 €	10,00	20,00 €
32	Postaja Celje	podstrešje - hostel	1	boljša	7,00 €	168,00	1.176,00 €
33	Postajališče Petrovče	dve sobi, pisarna	4	enostavna	1,50 €	47,65	71,48 €
34	Postaja Žalec	soba	4	boljša	3,00 €	17,50	52,50 €

35	Skladišče Polzela	skladišče	4	slabša	1,50 €	168,00	252,00 €
36	Postaja Polzela	soba	4	enostavna	1,50 €	17,55	26,33 €
37	Postaja Šmartno ob Paki	del čakalnice	4	enostavna	1,50 €	10,00	15,00 €
38	Postaja Velenje	soba	3	boljša	4,00 €	10,54	42,16 €
39	Postaja Šmarje pri Jelšah	del čakalnice, prometni urad	4	boljša	3,00 €	22,00	66,00 €
40	Postajališče Mestinje	celotno pritličje	4	enostavna	2,00 €	54,13	108,26 €
41	Postaja Stranje	del čakalnice	4	enostavna	2,00 €	10,00	20,00 €
						skupaj	8.372,49 €

Z evidenco trenutno praznih nepremičnin sem skušala izdelati objektivno oceno potencialnega prihodka iz naslova oddaje nepremičnin.

## 7.0 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem vzpostavila evidenco (katalog) nepremičnin v lasti Holdinga Slovenske železnice d.o.o. in nepremičnin Javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije na območju železniškega omrežja SV Slovenije.

Nepremičnine sem terensko obdelala in jih analizirala po njihovi relaciji, parcelni številki, katastrski občini, vrsti objekta, letu gradnje, lastniku in upravljavcu objekta, opisu objekta ter splošnem stanju objekta. Realna slika stanja nepremičnin, ki sem jih terensko obdelala in analizirala, je slaba. Večina teh nepremičnin je potrebna celovite obnove, nekatere izmed njih pa celo rušenja. Žal pa – niti do ene, niti do druge rešitve – v večini primerov ne pride, predvsem zaradi pomanjkanja investicijskih sredstev ter časovno dolgih upravnih postopkov. Objekt potrebuje življenje in dobrega gospodarja. Če tega ni, propada.

Trenutno prazne nepremičnine in prostore v njih sem analizirala po vrsti prostora, namenu oddaje in iz tega določila njihovo površino. Zbrala sem jih v preglednici ter ocenila potencialni prihodek od najema. Ugotovila sem, če bi se trenutno prazne nepremičnine oddajale v najem, bi znašal mesečni prihodek 8.372,49 EUR.

Če sem s pričujočo diplomsko nalogo vsaj delček pripomogla k izboljšanju trenutnih razmer, sem dosegla svoj namen.

---

## VIRI

Cenik površin na območju železniških postaj, katere oddaja najemnikom, ki vozijo blago po železnici (Arhiv HSŽ d.o.o. – Center za nepremičnine), 2002; Ljubljana; interni akt; URO HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O.

Holding Slovenske železnice d.o.o. – Center za nepremičnine, 2006; Ljubljana; interni akt; URADNE OBJAVE HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O.

Navodilo za oddajanje nepremičnin v najem – popravljen, veljaven od 2002; Ljubljana; interni akt; URO HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O.

Organizacijski predpis o gospodarjenju z objekti visokih stavb na postajah in ob progi – popravljen, veljaven od 1. januarja 1996, Ljubljana; URO HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O.

Podatki registra prostorskih enot, Geodetska uprava RS, Ljubljana 2006

Pravilnik o notranji organizaciji Slovenskih železnic d.d., z dne 20.08.2001; Ljubljana; URO HOLDINGA SLOVENSKE ŽELEZNICE D.O.O.

Pravilnik o opremljenosti železniških postaj in postajališč, UL RS, št. 85/00

Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in varovalnem pasu ob industrijskem tiru. UL SRS, št. 2/87

Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, UL RS št. 114/03

---



Sklep o ustanovitvi Agencije za železniški promet, UL RS, št. 30/03

Uredba o kategorizaciji prog, UL RS 22/02

Zakon o graditvi objektov (ZGO – 1 – UPB1), UL RS št. 102/04

Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZP – UPB1), UL RS, št. 102/04

Zakon o železniškem prometu (ZZeIP – UPB3), UL RS št. 26/05

---

## **PRILOGA A: PRIMER NAJEMNE POGODBE**

## **PRILOGA B: PRIKAZ KATALOGA**

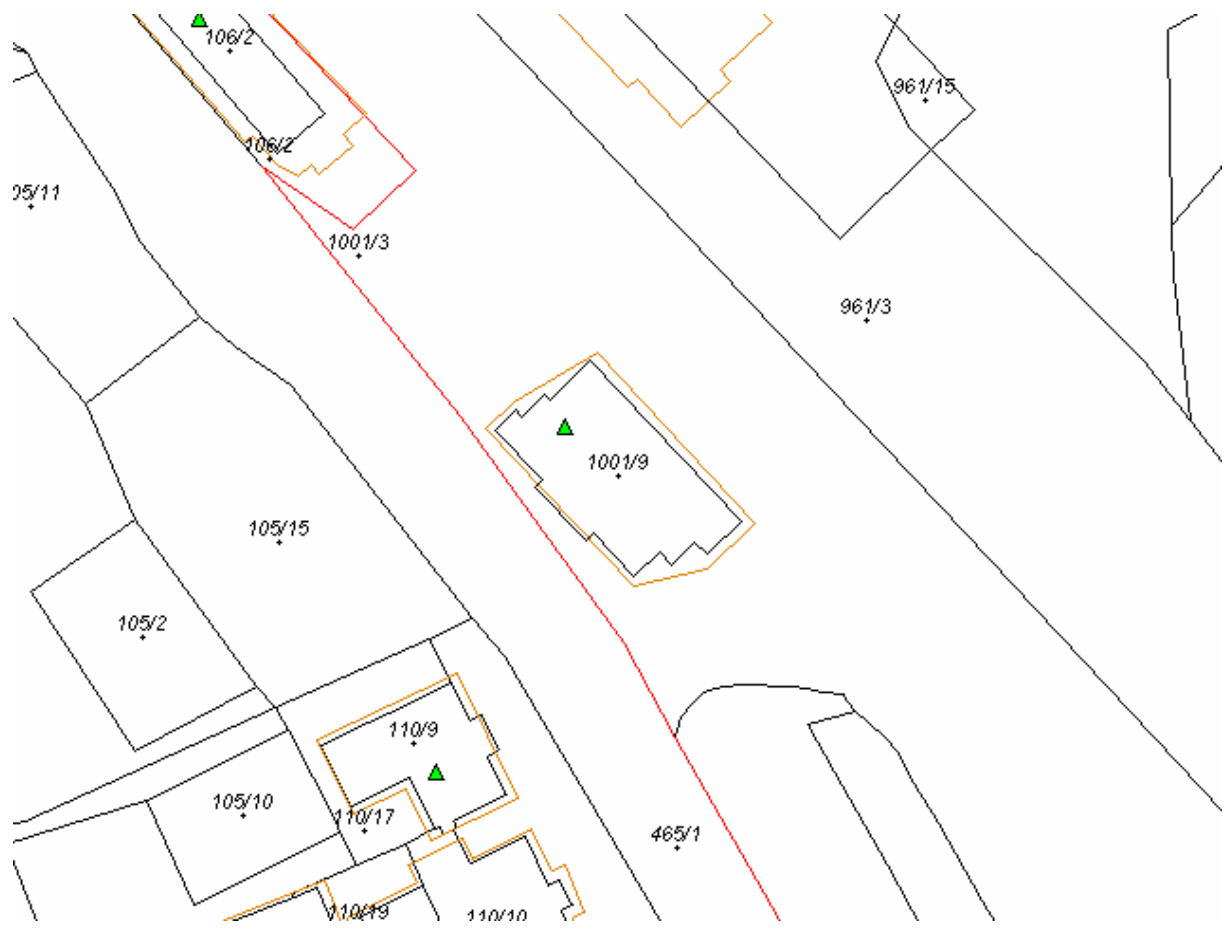
---

## Postaja Šentilj

<b>RELACIJA:</b>	Zidani Most – Maribor - Šentilj
<b>NASLOV:</b>	Mariborska 33
<b>PARC. ŠTEVILKA:</b>	1001/9
<b>K. O.:</b>	Šentilj
<b>VRSTA OBJEKTA:</b>	Postaja
<b>LETO GRADNJE:</b>	1978
<b>LETO OBNOVE:</b>	
<b>VRSTA PROSTORA</b> (čakalnica, prometni urad, lopa, skladišče...)	Postajni prostori – garderoba, podstrešje na desni strani
<b>POVRŠINA</b>	141,60 m <sup>2</sup>
<b>LASTNIK OBJEKTA:</b>	RS-AŽP
<b>UPRAVLJAVEC OBJEKTA:</b>	HSŽ d.o.o.-SVP Maribor
<b>LOKACIJA IN DOSTOP:</b>	Lokacija na območju železniške postaje Šentilj, dostop urejen
<b>OPIS OBJEKTA:</b>	
• <b>KONSTRUKCIJA</b>	Zidana
• <b>STREHA</b>	Lesena, salonit
• <b>TLA</b>	Topli pod, estrih
• <b>INSTALACIJA</b>	
• <b>ELEKTRIKA</b>	Da
• <b>VODOVOD</b>	Da
• <b>OGREVANJE</b>	Da
<b>SPLOŠNO STANJE OBJEKTA:</b>	Urejen
<b>NAMEN ODDAJE :</b>	Pisarniška dejavnost, manjša poslovna dejavnost, stanovanje
<b>OSTALI NAJEMNIKI OBJEKTA:</b>	
<b>OPOMBE:</b>	
<b>PRILOGA:</b>	Slika, mapna kopija, kopija tlorisa pritličja

---





---

## **NAJEMNA POGODBA**

ki sta jo dogovorila in sklenila :

**Holding Slovenske železnice, d.o.o.**, Kolodvorska ul. 11, Ljubljana, ki ga zastopa generalni direktor dr. Jože JURKOVIČ

(v nadaljevanju najemodajalec)

matična številka: 5142733

identifikacijska številka za DDV: SI18190995

številka TRR: 02923-0019346887 pri NLB

in

**STRANKA**, (v nadaljevanju najemnik)

matična številka:

identifikacijska številka za DDV:

številka TRR:

### **1. člen**

Najemodajalec daje z dnem podpisa te pogodbe najemniku v najem skladiščni prostor v izmeri .....m<sup>2</sup> v objektu tovarnega skladišča postaje ....., parc. štev. ..., k.o. ....., za skladiščenje .....

Mapna kopija z vrisom skladišča ter tloris prostora sta sestavni del najemne pogodbe.

### **2. člen**

Najemnik se zavezuje, da bo za najeti prostor, ki je predmet te pogodbe, plačeval mesečno najemnino v višini ..... **EUR**, plačljivo v tolarski protivrednosti, preračunani po srednjem tečaju Banke Slovenija na dan izstavitve računa, na TRR najemodajalca, štev.....

Račun za plačilo najemnine bo najemodajalec izstavljal najemniku do 8. v mesecu za tekoči mesec in je plačljiv v 15 dneh po izstavitvi.

Prvo najemnino bo najemnik plačal v mesecu .....

DDV ni vključen v najemnino in bremenjen najemnika.

---

---

### **3. člen**

*Najemnik se zavezuje, da bo poleg najemnine plačeval tudi sorazmerni delež obratovalnih stroškov in sicer porabo električne energije, za kar bo najemniku mesečno izstavljal račun pooblaščenim upravljavec objekta, Sekcija za tovorni promet .....*

### **4. člen**

*Najemnik se zavezuje:*

- *da bo prostor, ki je predmet te pogodbe, uporabljal le v skladu z namenom te pogodbe;*
- *da bo vršil dostavo blaga, ki ga bo skladiščil, tako, da v ničemer ne bo motil normalnega obratovanja železnice;*
- *da bo redno, vestno in pravočasno poravnaval zneske mesečnih najemnin in obratovalnih stroškov;*
- *da bo redno, vestno in skrbno čistil najeti prostor in njegovo okolico, v kolikor bo do onesnaževanja železniškega območja prihajalo zaradi opravljanja njegove dejavnosti;*
- *da bo pri izvajanju pogodbenih določil upošteval Splošne okoljevarstvene pogoje, ki so priloga k tej pogodbi.*

### **5. člen**

*Najemnik se zavezuje vzdrževati najete prostore v uporabnem stanju in nositi vse stroške tekočega vzdrževanja.*

### **6. člen**

*Najemodajalec si pridržuje pravico najemanj dvakrat letno oz. po lastni presoji tudi večkrat kontrolirati tekoče vzdrževanje skladišča.*

### **7. člen**

*Najemnik je dolžan najemodajalca pisno obveščati o napakah v prostoru, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec z veljavnimi normativi in standardi.*

### **8. člen**

*Najemnik ne sme oddati najetega prostora v podnajem brez soglasja najemodajalca.*

### **9. člen**

*Najemnik se zavezuje, da bo vsa morebitna ureditvena dela v najetem prostoru opravil strokovno pravilno, v skladu z Zakonom o graditvi objektov, v soglasju in pod nadzorom pooblaščenega delavca upravljavca objekta, to je Sekcije za tovorni promet Ljubljana. Pričetek del je potrebno napovedati najmanj 5 dni prej.*

*Dela bo opravil sam in na lastne stroške ter se zavezuje, da zaradi tega ne bo zahteval zmanjšanja najemnine ali imel kakršnih koli drugih zahtevkov do najemodajalca.*

---



---

### **10. člen**

*Najemodajalec ne prevzema nobene odgovornosti za stvari, ki se nahajajo v najetem prostoru v primeru požara, poplave, tatvine, vandalizma oz. kakršnihkoli poškodb s strani tretjih oseb.*

### **11. člen**

*Objekt je zavarovan po splošnih pogojih za zavarovanje premoženja Holdinga Slovenske železnice, d.o.o.. Stvari, ki se nahajajo v skladišču, pa mora zavarovati najemnik sam.*

### **12. člen**

*Najemodajalec se zavezuje, da najemnika ne bo motil pri opravljanju njegove dejavnosti, prav tako pa tudi najemnik z opravljanjem svojega dela ne sme ovirati dela železniških delavcev in ostalih uporabnikov železniških storitev.*

### **13. člen**

*Vse javne dajatve, ki bremenijo to pogodbo, se obvezuje plačevati najemnik.*

### **14. člen**

*Najemna pogodba se sklene za .....*

### **15. člen**

*Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema v primeru:*

- *če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja najeti prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako, da se dela občutnejša škoda;*
- *če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine in obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;*
- *če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato prostor, ki je predmet te pogodbe, sam potrebuje.*

### **16. člen**

*Pogodbeni stranki sta si prostor, ki je predmet te pogodbe, ogledali na kraju samem, znana jima je lega, velikost in stanje v naravi ter glede tega druga drugi ne jamčita več.*

### **17. člen**

*Vsako spremembo ali dopolnitev te pogodbe bosta stranki urejali z aneksi k tej pogodbi.*

---

---

**18. člen**

*Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, pa pred pristojnim sodiščem.*

**19. člen**

*Ta pogodba je napisana v 6 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec 4 izvode, najemnik pa 2 izvoda.*

*Veljati prične z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od 01.08.2006 dalje.*

Štev.:

Datum: \_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**

***Holding Slovenske železnice, d.o.o.***

***Dr. Jože JURKOVIČ  
 generalni direktor***

**NAJEMNIK:**

---