



OBČINA CERKLJE na Gorenjskem
NADZORNI ODBOR
Trg Davorina Jenka 13
4207 CERKLJE NA GORENJSKEM

Številka: 032-04/2013-16
Datum: 19. 9. 2013

OBČINA CERKLJE NA GORENJSKEM
Trg Davorina Jenka 13
4207 Cerklje na Gorenjskem

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 100/05, 60/07), Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l. RS št. 23/2009), 42. člena Statuta Občine Cerklje na Gorenjskem (UV Občine Cerklje na Gorenjskem št. 3/2010), 26. člena Poslovnika NO OC (številka: 032-11/2010-40 z dne 12. 9. 2012 in sklepa Nadzornega odbora Občine Cerklje na Gorenjskem, sprejetega na svoji 15. redni seji dne 18.09.2013, je Nadzorni Odbor pripravil

DOKONČNO POROČILO O NADZORNEM PREGLEDU

1.

PREDMET NADZORNEGA PREGLEDA: »Nakup in prodaja Prmuzarjeve domačije - hiše z zemljiščem

2.

NADZOROVANA OSEBA: Občina Cerklje na Gorenjskem, Trg Davorina v Jenka 13, 4207 Cerklje na Gorenjskem.

3.

ODGOVORNA OSEBA: Župan Franc Čebulj.

4.

Nadzor so opravili člani nadzornega odbora Viktor Erzar, Anton Kamin, Andrej Kosec in Nina Veselinovič.

5.

Nadzor je bil opravljen na sedežu Občine Cerklje na Gorenjskem, Trg Davorina Jenka 13, Cerklje, dne 10.07.2013. Glede na predmet nadzora je bila na voljo vsa želena in potrebna dokumentacija. Z dokumentacijo smo ravnali v skladu z zakonom o varovanju osebnih podatkov.

6.

Pri nadzoru so bili prisotni še župan Franc Čebulj in ga. Dragica Jerič, višja svetovalka

7.

Domačijo pri »Prmuzarju« je po smrti Damijana Koritnika podedovalo 15 dedičev. Ker se dediči niso mogli dogovoriti o prodaji dediščine, premoženje pa so želeli prodati v celoti, so zaradi interesa občine za nakup nekaterih zemljišč, pooblastili župana Franca Čebulja, da v njihovem imenu sklene pogodbe za nakup in prodajo celotnega premoženja.

Župan je z vsemi dediči dne 30.06.2000 sklenil predpogodbo za sklenitev prodajne pogodbe za vse nepremičnine, ki so bile predmet dedovanja po pokojnem Damijanu Koritniku. Predpogodba je zajemala sledeče nepremičnine v izmeri:

Nepremičnina	Površina v m ²
Njiva	9.906
Stavbišče	1.293
Sadovnjak	1.504
Travnik	39.105
Gozd	22.334
Pašnik	2.773
Skupaj	76.915

Vse stranke v postopku so se strinjale da znaša kupnina za celotno premoženje v višini 47.000.000,00 SIT (196.127,50 €).

Ker je bila Občina Cerklje zainteresirana za nakup le dela zemljišča, je občina Cerklje kot pooblaščenka pridobila zainteresirane kupce za ostalo premoženje in takoj tudi odprodala nepremičnine, katerih nakup ni bil v interesu Občine Cerklje in sicer :

Kupec l. 2000	Raba	Površina v m ²	Cena v SIT	Preračuna cena v € *	EUR / m ²
Preša d.o.o.	Stavbišče	1.293	36.361.000,00	151.127,52	54,03
	Sadovnjak	1.504			
Martinjak	Gozd	5.297	592.700,00	2.473,76	0,46
Čimžar	Gozd	17.037	1.703.700,00	7.109,41	0,42
Zorman	Njiva	8.323	3.329.200,00	13.892,51	1,67
Jenko	Njiva	1.583	474.900,00	1.981,72	1,25

Občina je kot sopogodbena prodala zgoraj navedene nepremičnine v skupni izmeri in vrednosti

Skupaj	35.037	42.461.500,00	177.201,39	5,06
---------------	---------------	----------------------	-------------------	-------------

(* Preračun iz SIT v € po tečaju 239,64 je zgolj informativni in je vezan na menjalni tečaj, realne vrednosti pa ne predstavlja na današnji dan, saj niso bile upoštevane metode vrednotenja skozi čas, niti niso bili upoštevani oportunitetni stroški).

Občina je kot zainteresirana za svoje potrebe obdržala:

Kupec l. 2000	Raba	Površina v m ²	Cena v SIT	Preračuna cena v € *	EUR / m ²
Občina	Travnik	39.105	4.538.500,00	18.938,82	0,45
	Pašnik	2.773			

Omenjena kmetijska zemljišča, ki so bila naknadno spremenjena v stavbna, je občina obdržala za namene graditve doma starostnikov, gasilskega doma in zbirnega centra.

Iz lokacijske informacije Občine Cerklje na Gorenjskem z dne 19.06.2003 izhaja, da se parc.št. 674, 676, 677, 678 in 679/1 k.o. Šmartno, razvrščajo v območje nezazidanih stavbnih zemljišč, parc.št 352 k.o. Šmartno pa se razvršča v drugo območje kmetijskih zemljišč.

Z odlokom: »Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Kranj za obdobje 1986-2000 za območje občine Cerklje na Gorenjskem ter Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin Družbenega plana občine Kranj za obdobje 1986-1990 za območje občine Cerklje na Gorenjskem, dopolnitev 2002 (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 6/02, popravek 3/03) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Cerklje na Gorenjskem, dopolnitev 2003 (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 3/04).«, se je najprej spremenil dolgoročni družbeni plan. Ta dokument, določa namensko rabo (kmetijsko, gozdno, vode, neplodno in stavbna zemljišča).

Podrobnejši dokument, ki določa vrsto in način gradnje, pa je bil določen z lokacijskem načrtom, ki se glasi: »Odlok o lokacijskem načrtu območja Vasi brez ovir Šmartno (Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem, št. 2/2005).«

S tem se je spremenila namenska raba zemljišč v stavbna zemljišča.

24.11.2004 je Občina Cerklje sklenila prodajno pogodbo z Gradbinec GIP d.o.o. o prodaji zemljišča za namen graditve doma starostnikov in sicer:

Nepremičnina	Površina v m ²	Cena v €	EUR / m ²
Parc. št. 674 k.o. Šmartno	8.956	1.410.440,00	42,00
Parc. št. 676 k.o. Šmartno	6.189		
Parc. št. 677 k.o. Šmartno	4.712		
Parc. št. 678 k.o. Šmartno	5.476		
Parc. št. 678 k.o. Šmartno	5.476		
Parc. št. 679/1 k.o. Šmartno	2.773		
Skupaj	33.582		

Občina Cerklje pa je za svoje potrebe obdržala še zemljišča:

Nepremičnina	Površina v m ²
Parc. št. 352 k.o. Šmartno	2.066
Parc. št. 339/9 k.o. Cerklje	6.230
Skupaj	8.296

Kmetijska zemljišča k.o. Cerklje, ki so bila naknadno spremenjena v stavbna, je občina Cerklje namenila izgradnji gasilskega doma in zbirnega centra.

Vsa plačila in nakazila so se izvršila preko proračuna.

8.

Del premoženja, ki ga je kupil podjetje Preša d.o.o. trgovina in servis Cerklje, ki ga zastopa direktor Janez Preša, predstavlja nepremičnine v izmeri:

Nepremičnina	Površina v m ²
Stavbišče par.št. 431/0 k.o. Cerklje (ID 3483010)	1.290
Sadovnjak par.št. 432/17 k.o. Cerklje (ID 963924)	64
Sadovnjak par.št. 433/0 k.o. Cerklje (ID 458562)	147
Skupaj	1.501

Občina Cerklje je lastnika zgoraj omenjene nepremičnine, ki predstavlja starejšo stanovanjsko hišo, gospodarsko poslopje in sadovnjak, večkrat pozvala da stavbišče primerno uredi.

Občina Cerklje je izkazala interes, da za primerno ceno odkupi zgoraj omenjeno nepremičnino v centru Cerklje, jo primerno uredi, ter nameni poslovni rabi, o nameri pa je župan preko poročil seznanjal občinski svet.

Ker je lastnik podjetje Preša d.o.o. ocenil, da za svojo lastno dejavnost navedenih nepremičnin ne potrebuje, je Občini Cerklje dne 23.10.2012 poslal ponudbo za prodajo nepremičnin v višini 100,00 €/m².

Del nepremičnine je podjetje Preša d.o.o. že predhodno prodal neposrednemu sosеду Bobnar Stanetu.

Občina Cerklje je zaradi interesa za omenjeno nepremičnino naročila cenilno poročilo pri zapriseženemu sodnemu cenilcu in izvedencu gradbene stroke Janezu Dolžanu, univ. dipl.inž.gradb., ki ga je slednji dne 07.11.2013 poslal Občini Cerklje. Iz poročila je razvidno da je tržna vrednost omenjene nepremičnine skupaj ocenjena na 142.000,00 € ali 94,60€/m².

Župan Franc Čebulj je po pogajanjih s podjetjem Prešo d.o.o. dosegel ceno v višini 90,00 €/m².

Denar za nakup zemljišč je bil načrtovan v proračunu za leto 2012 na postavki 1662 - Nakup zemljišč v višini 132.320,00 €. Odlok o proračunu je bil sprejet na 8. redni seji OS dne 21.12.2011. Župan g. Franc Čebulj je s Sklepom za povečanje proračunske postavke dne 11.10. 2012 prerazporedil iz nerazporejenih sredstev na proračunsko postavko 1662 - Nakup zemljišč dodatnih 40.000,00 €. Tako je bil veljavni proračun na tej postavki v višini 172.320,00 €, v zaključnem računu pa je bila zaradi ne porabe vseh sredstev višina sredstev na postavki 162.110,67 €.

Občina Cerklje je s prodajalcem podjetjem Preša d.o.o. sklenila kupoprodajno pogodbo za sledeče nepremičnine:

Nepremičnina	Površina v m ²
Stavbišče par.št. 431/0 k.o. Cerklje (ID 3483010)	1.290
Sadovnjak par.št. 432/17 k.o. Cerklje (ID 963924)	64
Sadovnjak pr.št. 433/0 k.o. Cerklje (ID 458562)	147
Skupaj	1.501

Pogodba je bila podpisana 15.11.2012 in overjena na davčnem uradu dne 20.11.2012.

Celotna kupnina je bila plačana iz proračunske postavke 1662 - Nakup zemljišč v višini 135.090,00 € dne 19.12.2012.

9.

OCENA IN MNENJE:

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev Nadzorni odbor občine Cerklje na Gorenjskem ocenjuje:

- da je bilo zemljišče kupljeno v interesu z občinskimi plani;
- s pogajanjem je bila dosežena nižja cena za m² zemljišča od cene določene s cenilnim poročilom;
- podjetje Preša d.o.o. je kupilo nepremičnino za 151.127,52 € (54,00 €/m²), Občini Cerklje pa jo je prodalo za 135.090,00 € (90,00 €/m²), sicer zmanjšano za del sadovnjaka, ki ga je že prej prodalo sosedu, zato tudi ob upoštevanju višje cene zemljišča v času prodaje Občini Cerklje, ni zaznati znakov netransparentnega nakupa navedene nepremičnine, saj so se cene zemljišč v 12 letih povečala za več kot 100%.
- Prav tako iz navedenega tudi ni razbrati, da bi Občina Cerklje navedeno nepremičnino preplačalo.
- Postopki nakupa zemljišča so bili v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi, Občina Cerklje je ravnala kot dober gospodar in ima dobro definirane dolgoročne cilje in vizijo, ki jo postopoma uresničuje tudi s predmetnimi nakupi zemljišč.

NADZOR OPRAVILI:

- Viktor Erzar, predsednik NO, l.r.
- Andrej Kosec, član NO, l.r.
- Anton Kamin, član NO, l.r.
- Nina Veselinović, članica NO, l.r.



PREDSEDNIK NO:
Viktor Erzar