



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

NADZORNI ODBOR - COMITATO DI CONTROLLO

Številka :

Numero : 011 – 0005/2014-2015

Piran :

Pirano : 23.11.2015

ZADEVA: Končna poročila Nadzornega odbora Občine Piran

Na podlagi 43.člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014 – UPB) in 41. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran (Uradni list RS, št. 18/2014) vam posredujemo v obravnavo dokončna poročila o opravljenih nadzorih in sicer:

- Končno poročilo o nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2014,
- Končno poročilo o nadzoru poslovanja Krajevne skupnosti Strunjan v letu 2014.

S spoštovanjem,

Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik



Poslano:

- Župan Občine Piran, g. Peter Bossman
- člani Občinskega sveta Občine Piran

Vložiti:

- arhiv NO, tu



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

NADZORNI ODBOR - COMITATO DI CONTROLLO

Številka :

Numero : 011 – 0005/2014-2015

Piran :

Pirano : 23.11.2015

Nadzorni odbor Občine Piran je na svoji 9. redni seji, dne 23.11. 2015, na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010), 43. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, št. 5/2014-UPB2) in 41. člena svojega Poslovnika (Uradni list RS, št. 18/2014) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/2009), sprejel

KONČNO POROČILO O NADZORU
ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran
v letu 2014

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Piran

I. POVZETEK

V okviru ciljev, namena in obsega opravljenega nadzora Nadzorni odbor Občine Piran ugotavlja, da je Občina Piran postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine izvedla pravilno in v skladu s predmetno zakonodajo in ne ugotavlja hujših kršitev zakonodaje, opredeljene v Poslovniku Nadzornega odbora Občine Piran.

V postopku upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v lasti Občine Piran priporoča dosledno izvajanje predmetne zakonodaje in odlokov Občine Piran ter določil pogodb za oddajo poslovnih prostorov in stanovanj v lasti Občine Piran v najem.

II. PODATKI O NADZORU

1. Nadzorni odbor v sestavi:

- Marjetka Česnik, predsednica
- Zvezda Balič Fabe, namestnica
- Ivan Silič, član,
- Sandro Kravanja, član,
- Bruno Čendak, član
- Jana Tolja, članica,
- Igor Janez Zajec, član

je na 9. redni seji dne, 23. 11. 2015, na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010), 43. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, št. 5/2014-UPB2) in 41. člena svojega Poslovnika (Uradni list RS, št. 18/2014) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l. RS, št. 23/2009), obravnaval Odzivno poročilo

nadzorovane oseba na osnutek poročila o nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2014 št. 011-5/2014 z datumom 06.11.2015, posredovano v roku, določenem v 40. členu Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran.

V odzivnem poročilu je nadzorovana oseba podala dodatne obrazložitve na ugotovitve in priporočila NO, kar NO v celoti upošteva v končnem poročilu.

Zaključni sestanek ni bil sklican, odgovorna oseba nadzorovane osebe je bila skladno s 40.čl. Poslovnika Nadzornega odbora povabljen na 9. redno sejo NO, ki je bila 23.11.2015.

Skladno s postopkom, ki ga določa 41. člen Poslovnika Nadzornega odbora se končno poročilo pošlje nadzorovani osebi, občinskemu svetu in županu.

2. Poročevalci:

Marjetka Česnik, predsednica

3. Nadzor so opravili:

Marjetka Česnik - vodja nadzora, Zvezda Balič Fabe - članica in Ivan Silič - član, (v nadaljevanju NO)

4. Izvedenec:

Nadzorni odbor v tem primeru ni angažiral izvedencev.

5. Ime nadzorovanega organa:

Občina Piran, Tartinijev trg 2, Piran, www.piran.si

6. Odgovorna oseba:

Župan Peter Bossman

7. Predmet nadzora:

Ravnanje z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2014

8. Obdobje nadzora:

september – oktober 2015

III. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu:

1.1. Organi in organiziranost ter število zaposlenih:

Organi občine:

- a) župan: Peter Bossman, poklicno opravlja funkcijo in predstavlja in zastopa občino. V okviru svojih pristojnosti predseduje občinskemu svetu, predlaga v sprejem proračun občine in zaključni račun proračuna, odloke in druge akte iz pristojnosti občinskega sveta, izvršuje občinski proračun, razglša statut, odloke in druge splošne akte občine.
- b) občinski svet: 25 članov in je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine. Njegove pristojnosti so navedene v 17. členu Statuta . Občinski svet ima 13 stalnih delovnih teles, od tega 9 odborov in 4 komisije.
- c) nadzorni odbor: 7 članov in je najvišji organ nadzora javne porabe.
- d) volilni organi: Občinska volilna komisija in Posebna občinska volilna komisija.

Občina ima 8 krajevnih skupnosti, ki imajo status pravnih oseb.

Občinska uprava je javna uprava in je del sistema lokalne samouprave. Občinska uprava Občine Piran ima po upravnih področjih sedem uradov in sicer: Urad za finance, Urad za okolje in prostor, Urad za premoženjsko pravne zadeve, Urad za gospodarstvo in turizem, Urad za družbene dejavnosti, Urad za občinsko inšpekcijo in redarstvo in Urad za splošne zadeve, ki jih vodijo vodje uradov. Župan ima kabinet.

Ob koncu leta 2014, na dan 31.12.2014, je bilo v občinski upravi 72 zaposlenih, od tega 2 poklicna funkcionarja in sicer župan in podžupanja.

Občina Piran je soustanoviteljica dveh javnih podjetij in sicer JP Okolje Piran d.o.o., Piran in Rižanski vodovod Koper ter 5 družb in sicer: Aerodrom d.d. Portorož, Center za pospeševanje podjetništva Piran, RRA Koper, Center za starejše občane Lucija in Obalni tehnološki sklad d.o.o. Portorož.

1.2. Kratek opis področij dela, pristojnosti in odgovornosti z navedbo odgovorne osebe med opravljanjem nadzora in odgovorne osebe v času, na katerega se nadzor nanaša:

Na podlagi prejete in pregledane dokumentacije s področja ravnanja s stvarnim premoženjem in upoštevanjem zakonodaje, ki urejuje področje ravnanja s premičnim in nepremičnim premoženjem občine bodo člani Nadzornega odbora podali mnenje in priporočilo odgovorni osebi nadzorovane osebe.

Občina Piran je oseba javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja (nepremičnine in premičnine v njeni lasti, denarna sredstva in pravice), ustanavljati in voditi podjetja in v okviru javnih financ določati svoj proračun. S premoženjem mora ravnati kot dober gospodar, kar pomeni, da stvarno premoženje, katerega trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog mora prodati ali oddati v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Postopek ravnanja s stvarnim premoženjem mora občina voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in po metodi, ki omogoča najugodnejše rezultate za občino.

Občino Piran predstavlja in zastopa župan. V letu 2014 in med izvajanjem nadzora je bil odgovorna oseba župan Peter Bossman.

1.3. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Dne 18. 09. 2015 je bil sklican s kontaktnima osebama za področje nadzora ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran (dopis Župana Občine Piran, št. 0921-1/2015 z datumom 18.5.2015) go. Kristino Ivančič, vodjo Urada za premoženjsko pravne zadeve in go. Bredo Klobas, vodjo Urada za finance začetni sestanek z namenom seznanitve z vsebino, obsegom in predvidenim potekom nadzora, način pridobitve podatkov in dokumentacije.

Predhodno je NO zaprosil go. Kristino Ivančič in go. Bredo Klobas v e-obliki za pridobitev gradiv s področja upravljanja (oddaje) s poslovnimi prostori in stanovanji v lasti Občine Piran, evidenco nepremičnega premoženja, danega v upravljanje, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2014 z dopolnitvami ter program prodaje zemljišč pod vrednostjo 50.000,00 EUR za leto 2014 z dopolnitvami.

Na uvodnem sestanku je bil podan zahtevek za pregled spisov vodenja postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem, kar je NO opravil dne 25.9.2015 na naslovu nadzorovane osebe. Pridobil je zaprosene kopije dokumentov iz izbranih spisov ravnanja s premoženjem občine.

Dogovorjeno je tudi bilo, da se v nadaljevanju posreduje zahtevke in vprašanja v e-obliki. Prav tako nadzorovana oseba posreduje odgovore v isti obliki v razumnem času (roku 5-7 dni).

Na tak način bo nadzor ravnanja s stvarnim premoženjem potekal nemoteno in čim manj moteč za delovni proces javnih uslužbencev.

Sodelovanje je potekalo zgledno tako na formalnem kot vsebinskem področju.

NO je pregledal gradivo in sicer :

- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2014:
 - a. načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2014

- b. načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2014 z dopolnitvami,
- c. letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2014 za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR z dopolnitvami,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2014 ter dokumentacijo razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran (spise vodenja postopka razpolaganja za naslednje premoženje: parc.št. 6055/2 k.o. Portorož, št. 3095/9 k. o. Portorož, št. 1738/14 k.o. Portorož, št. 1738/14 k.o. Portorož, št. 1664/4 k.o. Portorož, št. 2809/1 k.o. Raven, št. 1514/6 k.o. Piran, št. 1664/5 k.o. Portorož, št. 4337/23 in 4337/24, vse k.o. Portorož),
- Odločbe za uporabo javne površine št. 3502-43/2014 z datumom 22.4.2014, št. 3502-65/2014 z datumom 14.7.2014, št. 3502-5/2014 z datumom 24.02.2014, št. 3502-83/2014 z datumom 18.6.2014, št. 3502-10/2014 z datumom 24.2.2014, št. 3502-14/2014 z datumom 18.3.2014, št. 3502-49/2014 z datumom 22.4.2014,
- Sklep Župana št. 423-1/2011-8 z datumom 19.12.2013,
- Seznam poslovnih prostorov v lasti Občine Piran, izpis zapadlih terjatev neporavnanih najemnin za poslovne prostore v lasti občine Piran, vse za leto 2014,
- Seznam neprofitnih stanovanj v lasti Občine Piran, izpis netoženih zapadlih terjatev neplačanih najemnin za stanovanja na dan 31.12.2014 in izpis toženih najemnikov za neporavnane najemnine za stanovanja na dan 31.12.2014,
- Seznam službenih stanovanj v lasti Občine Piran,
- Najemna pogodba za najem službenega stanovanja št. 36004/005/2001 z datumom 11.10.2013 in aneksi št. 1, 2 in 3,
- Sklepi Občinskega sveta Občine Piran, št. 410-3/2013 z datumom 10.12.2013, št. 410-3/2013 z datumom 25.2.2014 in št. 46502-8/2013 z datumom 4.9.2014,
- Konto kartice - posamezne,
- Najemne pogodbe za najem poslovnega prostora (pogodbe: št. SV 1191/08 z dne 5.9.2008 z aneksi št. 1-6, št. 36102/0048/98 z dne 27.8.1998 z aneksi št. 1-5, št. SV 1022/03 z dne 17.7.2003 z aneksi št. 1-6, št. SV 142/09 z dne 17.2.2009 z aneksi št. 1-6),
- Najemne pogodbe za najem neprofitnih najemnih stanovanj (pogodbe: št. 36002-61/2005 z dne 18.10.2006, št. 3523-275/2008 z dne 26.4.2013, št. 198/II-1/95 z dne 28.2.1995, št. 36002-0015/2004 z dne 21.3.2005),
- Seznam nepremičnega premoženja Občine Piran, danega v upravljanje.

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora:

- Zakon o lokalni samoupravi ((Ur.l. RS, št. 94/2007 – UPB 2, 76/08, 79/09 in 51/10, v nadaljevanju ZLS-NPB5),
- Zakon o javnih financah (Ur.l. RS, št. 11/11, 14/13, 101/13, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010 - UPB, 75/12, 47/13, 50/14 in 90/14, v nadaljevanju ZSPDSLS),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/2011, 42/12 in 24/13, v nadaljevanju Uredba),
- Statut Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014-UPB, v nadaljevanju Statut),
- Odlok o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem (Uradne objave Primorskih novic, št. 23/2004 in Ur.l. RS, št. 32/2011),
- Odlok o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem (Ur.l. RS, št. 45/2011),
- Odlok o občinskih taksah v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 11/09, Ur.l. RS, št. 49/12 in 52/13),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Piran, letni načrt dela NO za leto 2015, sklep o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2015 z datumom 23. 03.2015 in načrt nadzora z datumom 21.06.2015.

3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

Nadzor je bil opravljen v skladu s programom dela NO za leto 2015 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2015 z datumom 23.03.2015.

4. Namen in cilji nadzora

V skladu z določili Statuta, Poslovnika Nadzornega odbora in zakonskih podlag za ravnanje s stvarnim premoženjem je temeljni cilj predmetnega nadzora **ugotoviti in oceniti zakonitost in pravilnost ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem v letu 2014.**

5 . Način dela

NO se je pred izvedbo nadzora seznanil z zakoni in drugimi akti, navedenimi v točki 2. predmetnega poročila. Gradivo oziroma dokumentacijo iz točke 1.3. tega poročila so pregledali člani, pooblaščen s sklepom NO št. 011-0005/2014-2015 in podali svoje ugotovitve in mnenja.

IV. UGOTOVITVENI DEL

Skladno s Pravilnikom o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. l. RS, št. 23/2009), ugotovitveni del zajema razkritje napak oziroma nepravilnosti pri nadzoru, pri čemer se navedejo predpisi, ki so bili kršeni.

Vsebina nadzora zajema:

1. NADZOR RAVNANJA Z OBČINSKIM PREMIČNIM IN NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

ZSPDSLS določa, da stvarno premoženje države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljavec (državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti) trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Pri tem je treba postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za upravljavca in na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

V skladu z 80. c. členom ZJF-UPB4 se postopek prodaje stvarnega premoženja lahko izvede, če je:

1. predmet prodaje vključen v sprejeti letni program prodaje finančnega in stvarnega premoženja, razen če predmeta prodaje v skladu s tem zakonom ni potrebno vključiti v ta program;
2. imenovana komisija za izvedbo in nadzor postopka prodaje premoženja in
3. sprejet posamezni program prodaje.

ZSPDSLS v 37. členu določa, da mora samoupravna lokalna skupnost vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost. Občina Piran je seznam za negospodarske javne službe pripravila za potrebe vzpostavitve statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena na nepremičninah v lasti Občine (Ur. l. RS, št. 104/13), seznam za gospodarske javne službe je sestavni del pogodb o najemu nepremičnega premoženja z javnima podjetjema Okolje d.o.o. Piran in Rižanski vodovod Koper.

S tega vidika je NO pregledal dokumentacijo, navedeno v 6. odstavku točke 1.3..

1.1. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2014 in realizacija načrta

Občinski svet Občine Piran je na 22. redni seji dne 10.12.2013 sprejel načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki je sestavljen iz načrta pridobivanja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2014, ki je bil nato s sklepi Občinskega sveta št. 410-3/2013 z datumom 25.2.2014, št. 410-3/2013 z datumom 27.5.2014, št. 410-3/2013 z datumom 9.6.2014 in št. 410-3/2013 z datumom 04.9.2014, dopolnjen.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je sestavni del proračuna Občine Piran za leto 2014.

1.1.1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2014

Občinski svet Občine Piran je na 22. redni seji dne 10.12.2013 sprejel načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki je sestavljen iz načrta pridobivanja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2014, ki je bil nato s sklepi Občinskega sveta št. 410-3/2013 z datumom 25.2.2014, št. 410-3/2013 z datumom 27.5.2014, št. 410-3/2013 z datumom 9.6.2014 in št. 410-3/2013 z datumom 04.9.2014, dopolnjen.

Predlog proračuna Občine Piran za leto 2014 predvideva prodajo nepremičnega premoženja v višini 1.500.000,00 EUR.

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem navaja podrobnejše podatke o zemljiško-knjižnem stanju, posplošeni tržni in orientacijski vrednosti nepremičnine. Zajema obširnejši seznam nepremičnin, ki so primerne za prodajo, se pa prodaja nepremičnega premoženja ustavi, ko se s prodajo doseže planirano višino sredstev v proračunu.

Skladno s sklepom št. 410-3/2013 z dne 10.12.2013, s katerim je Občinski svet pooblastil Župana, da sprejme načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2014, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 EUR oz. za stanovanja in poslovne prostore, katerih ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR je Župan Občine Piran sprejel letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran in sicer za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR s sklepom št. 478-363/2013 z datumom 09.1.2014, ki je bil nato dopolnjen s sklepi št. 478-353/2012 z datumom 24.04.2014, št. 478-363/2013 z datumom 06.06.2014, št. 478-334/2013 z datumom 06.06.2014.

Pri določanju izhodiščne vrednosti v posamičnem programu prodaje za zemljišča, namenjena zaokrožitvi gradbenih parcel, je bila skladno s sklepom Občinskega sveta št. 410-3/2013 z datumom 10.12.2013, le ta povečana za 30% v primeru, ko je predlagatelj prodaje z gradnjo že posegel na zemljišče v lasti Občine Piran.

Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z metodo javne dražbe, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer se zasleduje čim višja kupnina oziroma čim ugodnejši pogoji razpolaganja. Nepremično premoženje se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe v primerih, ko so izpolnjeni pogoji iz 23 čl. ZSPDSLS.

Vsako premoženje, ki je predmet razpolaganja (prodaja, odsvojitve na podlagi menjalne pogodbe) mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno (1. odstavek 17. člena ZSPDSLS).

Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000,00 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakon, ki ureja sodišča (2. odst. 17. člena ZSPDSLS).

1.1.2. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2014

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2014, št. 410-3/2013 z datumom 25.5.2015 in z dopolnitvijo poročila št. 410-3/2013 z datumom 09.06.2015 zajema poleg realizacije načrta pridobivanja nepremičnega premoženja tudi realizacijo razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga je sprejel Občinski svet za leto 2014, iz katerega je ugotoviti, da je Občina Piran prodala nepremično stvarno premoženje v skupni vrednosti 899.750,80 EUR in tako dosegla

59,98% realizacijo od predvidene, kar je posledica sklenjenih menjalnih pogodb in ne same prodaje premoženja. S poročilom o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran se je občinski svet Občine Piran seznanil na 6. redni seji dne 09.06.2015.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je Občina Piran v poročilu o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2014 napačno izkazala višino prodaje nepremičnega stvarnega premoženja, saj je prodaja zemljišč na podlagi javne dražbe dosežena v višini 215.000,00 EUR.

NO ugotavlja, da je Občina Piran v letu 2014 prodala nepremično stvarno premoženje v vrednosti 875.550,80 EUR in tako dosegla 58,37% realizacijo od načrtovane. Podatek vključuje tudi premoženje, katerega prodaja je bila predvidena v načrtu razpolaganja za leti 2012 in 2013, izvedena v letu 2014.

NO priporoča, da poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem razpolaganje tovrstnega občinskega premoženja izkazuje vrednosti brez DDV, torej na enak način kot je prikazana vrednost v načrtu ravnanja s premoženjem Občine Piran.

V letu 2014 je bilo prodano naslednje nepremično premoženje:

1.1.2.1. na podlagi dveh uspešno izvedenih javnih dražbah je Občina Piran dosegla prodajo zemljišč v višini 215.000,00 EUR.

1.1.2.1.1. Parcela št. 6055/2 k.o. Portorož, v izmeri 646 m²

V letu 2013 je Občina izvedla dne 17.12.2013 javno dražbo prodaje parcele št. 6055 k.o. Portorož. Nepremičnina je bila prodana najugodnejšemu dražitelju na javni dražbi po izklicni ceni 110.000,00 EUR brez DDV. Prodajna pogodba v notarskem zapisu št. 478-1/2013 je bila sklenjena 30.12.2013. V letu 2013 je kupec, družba Paladij d.o.o. Portorož plačal 10% varščino v višini 11.000,00 EUR, preostanek kupnine v višini 99.000,00 EUR je stranka plačala v letu 2014.

Ugotovitve in priporočila:

V poročilu o realizaciji načrta prodaje nepremičnine št. 6055/2 k. o. Portorož je napačno naveden znesek preostanka kupnine 123.200,00 EUR, namesto 99.000,00 EUR.

NO priporoča, da se kupnina prodanega premoženja izkazuje v znesku brez DDV, torej na enak način kot je prikazana vrednost nepremičnine v načrtu ravnanja s premoženjem Občine Piran.

1.1.2.2. na podlagi javnega zbiranja ponudb je bila dosežena prodaja zemljišč v višini 195.343,18 EUR.

1.1.2.3. na podlagi neposredne pogodbe je bila dosežena prodaja zemljišč v višini 454.322,82 EUR.

NO je iz sklopa prodaje nepremičnin v lasti Občine Piran po metodi neposredne pogodbe izbral naključno prodajo nepremičnine:

1.1.2.3.1. nepremičnina na parceli št. 3095/9 k. o. 2631 Portorož, 1231 m², v naravi se nahaja objekt Strunjan 19 v izmeri 310 m² v vrednosti 185.000,00 EUR

Pravna podlaga: 17. čl Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014- UPB) določa, da občinski svet sprejema letni načrt ravnanja za nepremičnine v lasti Občine Piran, 31. čl. Statuta Občine Piran pa določa, da posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem Občine sprejema Župan.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2014, ki ga sestavlja načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2014, dne 10.12.2013, sklep št. 410-3/2013 (Ur. l. RS, št. 107/2013, uveljavljen 21.12.2013; dopolnitve sprejete dne: 25.2.2014, 27.05.2014, 04.09.2014).

V letnem načrtu je pod zaporedno št. 70 predvidena prodaja nepremičnine na parceli 3095/9 k. o. Portorož.

Predmetno nepremičnino je Občina Piran odkupila na 2. javni dražbi (uveljavitev predkupne pravice na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Piran (Ur. Objave PN št. 18/03), ki se je vršila na Okrajnem sodišču v Piranu, v izvršilnem postopku zoper dolžnika: ABA Plus d.o.o. Ljubljana, dne 26.08.2014, za ceno 185.000 EUR, s tem da se v skladu z 209. čl. ZIZ v zemljiški knjigi vpisane pravice in bremena iz nepremičnine izbrišejo ob izročitvi nepremičnine Občini Piran kot kupcu (Sklep Okrajnega sodišča v Piranu št. In 70/2013 z datumom 3.10.2014, ki je postal pravnomočen dne 25.10.2014).

Zakon o izvršbi in zavarovanju v 173 čl. določa, da na nepremičnini vknjižena zastavna pravica oziroma dolžniški dolg ugasne z dnem, ko postane sklep o izročitvi nepremičnine kupcu pravnomočen (192.čl.), čeprav zastavni upniki zemljiškega dolga niso popolnoma poplačani.

Občina je predkupno pravico v postopku dražbe uveljavila upoštevajoč sklep Krajevne skupnosti Strunjan št. 20-15-5/14, z dne 24.08.2014. Iz sklepa izhaja, da krajani Strunjana že desetletja vztrajajo na zahtevi, da navedeni objekt pridobijo nazaj (stavba je bila nekdanji združni dom krajanov). KS Strunjan je pozvala Občino Piran kot predkupno upravičenko k prijavi na dražbo in uveljavitvi predkupne pravice. V finančnem načrtu ima KS Strunjan predvidena sredstva na proračunski postavki 060218 Nakup zgradb in prostorov v višini 209.397,10 EUR. S sklepom z dne 24.08.2014 je KS Strunjan izrazila namero nepremičnino odkupiti po isti ceni, kot jo bo Občina plačala na dražbi.

Upoštevajoč navedeni sklep KS Strunjan, je bil s sklepom Občinskega sveta Občine Piran št. 410-3/2013, 46502-8/2003, z dne 28.08.2014 dopolnjen načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine tako, da je v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, vključena parcela št. 3095/9 k.o. Portorož pod zaporedno številko 50.

Prva javna dražba je bila neuspešna. Druga javna dražba je bila izvedena 26.08.2014, na katero je pristopilo več dražiteljev, najugodnejša izklicna cena je bila 185.000,00 EUR (Občina Piran odkup po predkupni pravici).

Dne 28.11.2014 je bila na spletni strani Občine objavljena namera o sklenitvi neposredne prodajne pogodbe na podlagi 6. alineje 23. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in na podlagi 1. odst. 40. čl. Uredbe po stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z vrednostjo 185.000.00 EUR, ki ne vključuje 2% davka na nepremičnine.

Ker je bila nepremičnina ocenjena v izvršilnem postopku (na osnovi cenitve sodnega izvedenca) in je bila vrednost ugotovljena s pravnomočnim sklepom sodišča z dne 19.03.2014 na znesek 145.071,40 EUR, občina ni izvedla cenitve predmetne nepremičnine.

Dne 23.12.2014 je sklenjena pogodba št. 46502-8/2003 med Občino Piran kot prodajalcem in KS Strunjan kot kupcem, o prodaji nepremičnine na parc. št. 3095/9 k.o. 2631-Portorož (ID 585718) za kupnino v višini 185.000,00 EUR. Kupnina je plačana v letu 2015.

Na dan 26.10.2015 je iz rednega izpisa iz zemljiške knjige Vrhovnega sodišča RS mogoče ugotoviti, da pri parceli št. 3095/9 k.o. Portorož niso izbrisane hipoteke in zaznambe izvršbe.

NO je pridobil dodatno pojasnilo strokovne službe Občine Piran in sicer, da je bila dne 16.6.2015 poslana urgencia št. 46505-8/2003 na zemljiškoknjižno sodišče. Ugotavlja se, da je bil končno zaključen zemljiškoknjižni postopek, ki je povsem zablokiral reševanje zemljiškoknjižnih predlogov vezanih na predmetno nepremičnino in je bil dodeljen v delo predlog (prva plomba) Dn 29254/2014. Postopoma se bo začelo reševati plombe vezane na predmetno nepremičnino. Lastnik nepremičnine je v tem segmentu precej nemočen, saj na zemljiškoknjižne postopke ne more dosti vplivati. Pomembno je, da je Občina v stečajnem postopku kupila bremen prosto nepremičnino in tako tudi prenesla na KS Strunjan. Zemljiškoknjižni predlogi tako za vknjižbo Občine kot KS pa je občina vložila ažurno.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja da je bil postopek prodaje nepremičnine št. 3095/9 k.o. 2631-Portorož (ID 585718) za kupnino v višini 185.000,00 EUR izveden v skladu z predmetno zakonodajo (6.alinea 23.čl. ZSPDLS) in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe.

1.1.2.3.2. neposredna prodaja zemljišča in objekta na parc. št. 1738/14 k.o. 2631 – Portorož (ID znak 6262844), njiva v izmeri 74 m2 in stanovanjska stavba v izmeri 23 m2 po ocenjeni vrednosti 18.534,76 EUR, povečani za 30%, kar predstavlja vrednost 24.095,19 EUR

Zakonska podlaga: Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/2007, ZLS-UPB-2, 27/8, 76/08, 100/08 in 79/09), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010 in 75/2012) v zvezi z 102. členom Statuta občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/07), sklep Občinskega sveta Občine Piran z dne 18.12.2012, št. 410-2/2012, sklep Župana občine Piran št. 478-348/2012 z dne 10.01.2013 o sprejemu letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti občine Piran.

Vrednost zemljišča in stavbišča na parceli 1738/14 v skupni izmeri 97 m2 je dne 24.04.2013 ocenil S.P., cenilec in izvedenec gradbene stroke na vrednost 18.534,76 EUR (191,08 EUR za m2). Ker je na zemljišču pozidan objekt (garaža) se vrednost omenjenega zemljišča poveča za 30% (sklep občinskega sveta Občine Piran z dne 18.12.2012, št. 410-2/2012 -5. točka).

Zemljišče katerega ocenjena vrednost na podlagi cenitve sodnega cenilca gradbene stroke ne presega vrednost 20.000.00 EUR se proda z neposredno pogodbo (5.alinea 1. odst.23.čl. ZSPDLS). Namera o sklenitvi neposredne pogodbe je bila dne 03.10. 2013 objavljena na spletni strani Občine Piran.

V navedenem naključno izbranem primeru gre za urejanje mej med lastniki in dokup funkcionalnega zemljišča ter objekta (garaže) na omenjeni parceli. Postopki so se začeli v letu 2013. Prodajna pogodba je sklenjena 08.01.2014 z M. D. in potrjena s strani DURS-a dne 24.03.2014. Predmetna nepremičnina je v celoti plačana z virmanskimi nakazili od 8.1.2014 do 10.02.2014.

NO je pridobil dodatno pojasnilo glede prodaje nepremičnine in sicer, da je pri prodaji nepremičnin bistveno, kdo je lastnik objekta. Če občina ni lastnik objekta, potem velja, da gre za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča. Če je občina lastnik objekta, gre za prodajo zazidanega stavbnega zemljišča z objektom. V konkretnem primeru, to je prodaja parc. št. 1738/14 k.o. Portorož gre za prodajo, kjer občina ni lastnik objekta in gre za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča. V sled navedenemu stanovanjska stavba ni bila predmet cenitve in prodaje.

V prodajni pogodbi so pri navedbi nepremičnine, ki je predmet prodaje navedeni podatki, da gre za njivo v izmeri 74 m2 in stanovanjsko stavbo 23 m2, ker gre za podatke iz zemljiškega katastra. Ocenjena vrednost nepremičnine je povečana za 30%, ker je stranka že posegla z gradnjo na zemljišče v lasti Občine Piran, brez soglasja Občine.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnine parc. št. 1738/14 k.o. 2631 – Portorož (ID znak 6262844) v izmeri 97 m2 v vrednosti 18.534,76 EUR povečani za 30%, kar predstavlja vrednost 24.095,19 EUR izveden v skladu z predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe.

1.1.2.3.3. Neposredna pogodba za zaokrožitev funkcionalnega zemljišča: parcela št. 1664/4 k.o. Portorož v izmeri 171m2 po ceni 20.472,12 EUR

Pravne podlage: 17. člen Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014-UPB2) določa, da občinski svet sprejema letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, 31. člen Statuta določa, da posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem Občine sprejema župan.

Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2014, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2014 dne 10.12.2013 s sklepom št. 410-3/2013. Sklep s katerim je bil sprejet letni načrt razpolaganja, v 4. točki pooblašča Župana Občine Piran za sprejem načrta razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2014, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000 EUR. Letni načrt razpolaganja se dopolni pod zaporedno številko 91 s predvideno prodajo parcele št. 1664/4 k.o. Portorož, v izmeri 171 m² v vrednosti 20.472,12 EUR.

Nepremičnina s parcelno številko 1664/4 k.o. Portorož se nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,8,10,12 M SE/2 v Občini Piran (Uradne objave št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09).

Na podlagi cenitve sodnega cenilca za gradbeništvo S.P. z dne 14.02.2013 vrednost parcele št. 1664/4 k.o. Portorož v izmeri 171 m² zemljišča znaša 20.472,12 EUR, ter z DDV 22% v višini 4.503,87 EUR znaša skupaj 24.975,99 EUR.

Kupoprodajna pogodba za navedeno zemljišče je sklenjena 30.06.2014 s številko 478-353/2012 z kupcem G. M..

Nakazilo v znesku 24.975,99 EUR je razvidno na kartici kupca z dne 16.07.2014.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bila nepremičnina prodana po metodi neposredne pogodbe. ZSPDSLS v 5.alinea 23.čl. določa, da se lahko nepremičnina proda v primerih, ko je ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR. Na podlagi cenitve sodnega cenilca za gradbeništvo S.P. z dne 14.02.2013 vrednost parcele št. 1664/4 k.o. Portorož v izmeri 171 m² zemljišča znaša 20.472,12 EUR (brez DDV).

Ugotavlja se nepravilnost pri formiranju prodajne cene zemljišča, saj je osnova za določanje pogodbene cene nepremičnine vrednost izkazana v cenitvenem elaboratu sodnega izvedenca. Cenitev je datirana z dne 14.02.2013 in je do dneva sklepanja kupoprodajne pogodbe preteklo (30.6.2014) več kot 12 mesecev. Cenitev, ki je podlaga za določanje vrednosti nepremičnine, je lahko stara največ 12 mesecev (21. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti).

NO priporoča dosledno upoštevanje veljavnosti cenitvenega roka.

V odzivnem poročilu št. 011-5/2014 z dne 06.11.2015 nadzorovana oseba navaja:

» Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 21.čl. določa, da na dan sklenitve pravnega posla cenitev stvarnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, ki je predmet tega posla, ne sme biti starejša od dvanajst mesecev. Zaradi navedenega je Občina Piran po opravljeni parcelaciji in pred sklenitvijo menjalne in prodajne pogodbe pridobila novo cenitev z dne 14.4.2014, o vrednosti parcel št. 1664/4 in 1664/5 k.o. Portorož, ki sta bili predmet razpolaganja iz katere izhajata, da je vrednost predmetnih nepremičnin nižja, kot na podlagi cenitve z dne 14.2.2013, zato je bilo za Občino Piran bolj ugodno, da je sklenila pravni posel na podlagi pridobljene cenitve z dne 14.2.2013, glede na to, da je bilo že v predpogodbi z dne 6.6.2013 določeno, da se prodaja dela parcele št. 1664/1 k.o. Portorož, ki po opravljeni parcelaciji predstavlja parcelo št. 1664/4 k.o. izvedla na podlagi cenitve z dne 14.2.2013, stranka G.M. pa se je s tem strinjala.

Predmet prodajne pogodbe je bila parcela št. 1664/4 k.o. Portorož za ceno 20.472,12 EUR. Kot izhaja iz cenitve iz aprila 2014 je bilo zemljišče ocenjeno v vrednosti 19.242,63 EUR. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti pa določa, da se neposredna pogodba lahko sklene v primeru, da je ocenjena vrednost (in ne kupnina) nižja od 20.000,00 EUR.

Nadzorovana oseba je priložila odzivnemu poročilu cenitev zemljišča št. 1664/4 in 1664/5, vse k.o. Portorož z dne 14.4.2014 in kartice finančnega knjigovodstva (konto 12000- kratkoročne terjatve do kupcev v državi, 2310 – Obveznost za DDV v izdanih računih, 7221001 – prodaja stavbnih zemljišč – netto brez DDV).

Dodatna obrazložitev prodaje parcele št. 1664/4 k.o. Portorož v odzivnem poročilu št. 011-5/2014 z dne 06.11.2015 se upošteva.

NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnine št. 1664/4 k.o. Portorož izveden v skladu s predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe.

1.1.2.3.4. - Neposredna pogodba Občina Piran odprodaja: lastniškega deleža nepremičnine 2633-2809/1-0, parc. št. 2809/1 k.o. 2633 Raven (ID 6024583) po podatkih zemljiškega katastra: njiva v izmeri 142 m² v vrednosti 8.813,94 EUR;

- ID znak:2633-2808/0-0, parc.št. 2808 k.o. 2633 Raven (ID 3712453) po podatkih zemljiškega katastra dvorišče v izmeri 276 m² in stavbišče v izmeri 65 m² v vrednosti lastniškega deleža do ½ 10.582,94 EUR

Pravne podlage: 17 člen Statuta Občine Piran (Ur.l. RS, št. 5/2014-UPB2) določa, da občinski svet sprejema letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, 31. člen Statuta določa, da posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem Občine sprejema župan.

Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2014, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2014 dne, 10.12.2013 s sklepom št. 410-3/2013. Sklep s katerim je bil sprejet letni načrt razpolaganja, v 4. točki pooblašča Župana Občine Piran za sprejem načrta razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2014, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000 EUR. Letni načrt razpolaganja se dopolni pod zaporedno številko 67 s predvideno prodajo stavbnega zemljišča 2633-2809/1-0, parc. št. 2809/1 k.o. 2633 Raven (ID 6024583) po podatkih zemljiškega katastra: njiva v izmeri 142 m² v vrednosti 8.813,94 EUR; in ID znak:2633-2808/0-0, parc. št. 2808 k.o. 2633 Raven (ID 3712453) po podatkih zemljiškega katastra dvorišče v izmeri 276 m² in stavbišče v izmeri 65 m² v vrednosti lastniškega deleža do ½ v vrednosti 10.582,94 EUR, ki je prodan 2 kupcema.

Po prodajni pogodbi št. 478-56/2009 z dne 18.11.2013 v notarski obliki je Občina Piran prodala omenjene nepremičnine dvema kupcema. V opazovanem primeru, ki predstavlja prodajo iz leta 2013 opazujemo ¼ delež odprodaje ID znak:2633-2808/0-0 parc. št. 2808 k.o. 2633 Raven (ID 3712453) po podatkih zemljiškega katastra dvorišče v izmeri 276 m² in stavbišče v izmeri 65 m² v vrednosti 5.291,47 EUR (vrednost ¼ od celote).

Po podatkih iz finančnih kartic izhaja, da je račun za omenjeno prodajo knjižen 23.1.2014 v vrednosti v breme 5.291,47 EUR.

V letu 2014 je iz računa pri banki dne 25.02.2014 plačano 1.100,00 EUR. Vsa preostala plačila so bila v letu 2015 in sicer dne 24.02.2015 zneska 990 EUR in 800 EUR, ter 29.05.2015 zneska 1.500 EUR in 901,47 EUR. S temi zneski je poplačana kupnina v skupnem znesku 5.291,47 EUR.

Dne 29.05.2015 je izdan račun za poplačilo zamudnih obresti v znesku 394,85 EUR. Na dan 29.05.2015 je plačano 45,53 EUR ter dne 12.06.2015 znesek 349,32 EUR. S tem so bile zamudne obresti poplačane.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnine po metodi neposredne pogodbe kupcu R. D. v opazovanem primeru v veliki zamudi s plačili. Posebej so kupcu z dopisom podaljšali rok plačil do konca maja 2015, kar se je tudi izteklo vključno z obračunom in plačilom zamudnih obresti.

1.1.2.3.5. Parcela št. 1514/6 k.o. 2630 Piran (ID 6062859), v izmeri 703 m²

Nepremičnina je vključena v letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2014 pod zaporedno številko 66 in po dveh neuspešnih javnih dražbah (1. javna dražba 11.03.2014 in 2. javna dražba 05.06.2014) je bila na podlagi posamičnega programa prodaje št. 478-1/ 2013, z dne 09.06. 2014, dne 10.06.2014 na spletni strani občine objavljena namera za prodajo nepremičnine po metodi neposredne prodajne pogodbe z vrednostjo 120.000,00 EUR (ne vključuje 22% DDV- ja).

Izbrana oblika prodaje po metodi neposredne pogodbe je dopustna, ko se izkaže, da je bila izbrana metoda javne dražbe neuspešna (4. alineja 23. člena ZSPDSLS).

Nepremičnina je po prostorskem aktu opredeljena kot stavbno zemljišče mesta Piran, na območju Razgleda.

Cenitev zemljišča je izvedel V.M. dne 4.2.2014. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša 116.000,00 EUR.

Na osnovi izbrane najugodnejše ponudbe je občina dne 07.07.2014 obvestila ponudnika in dne 06.08.2014 sklenila prodajno pogodbo št. 478-1/2014 za nepremičnino 1514/6 k.o. 2630 Piran (ID 6062859), parcela v izmeri 703 m² za kupnino 120.000,00 EUR s kupcem P. Š.. Rok za sklenitev pogodbe je bil 22.07.2014 in je na osnovi vloge kupca podaljšan do 06.08.2014, ko je pogodba tudi dejansko podpisana.

Na osnovi pogodbe je dne 12.08.2014 izdan račun št. 036-2014 s sklicem 00 036-2014-007727 v skupnem znesku 146.510,40 EUR. V tem stavbno zemljišče 120.000,00 EUR, stroški postopkov 110,40 EUR in 22% DDV 26.400,00 EUR.

Iz potrdil o plačilu izhaja, da je kupec dne 08.09.2014 poravnal znesek 44.510,40 EUR ter dne 09.09.2014 znesek 102.000,00 EUR.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnine št. 1514/6 k.o. 2630 Piran (ID 6062859) izveden v skladu z predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe.

1.1.2.4. na podlagi neposredne pogodbe v primeru menjave nepremičnin:

V letu 2014 je Občina Piran opravila 1 menjavo nepremičnin na podlagi menjalne pogodbe in dosegla prodajo v višini 10.774,80 EUR ter nakup v višini 8.620,20 EUR.

1.1.2.4.1. Menjalna pogodba v izogib razlastitvi: Občina Piran odproda parcelo št. 1664/5 k.o. 2631 Portorož 90 m² v vrednosti 10.774,80 EUR (z DDV skupaj znaša 13.145,26 EUR) ter pridobi parcelo 1665/6 k.o. Portorož v izmeri 90m² v vrednosti 8.620,20 EUR. Razliko med vrednostmi zamenjanih zemljišč 2.154,60 EUR ter DDV od parcele št. 1664/5 v višini 2.370,46 EUR, kar je skupaj z DDV-jem 4.525,06 EUR.

Občina Piran je sklenila predpogodbo št. 478-353/2012 z dne 06.06.2013 z G. M., lastnico zemljišča v velikosti 90 m² parcela št. 1664/5 k.o. 2631 Portorož zaradi rekonstrukcije javne poti JP 812191 Senčna pot z izgradnjo pločnika na desni strani poti od križišča s Postajališko potjo JP 812201, nasproti območja Kaštel, do križišča z Letoviško potjo JP 812221 in javno potjo za kolesarje KJ 998001 Camping-tunel nasproti vhoda v predor Parenčane.

V skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave PN, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06 in 5/06, Uradni list RS, št. 73/06, 66/07 in 76/08) se nepremičnina s parcelno številko 1664/5 k.o. Portorož nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,8,10,12 M SE/2 v Občini Piran (Uradne objave PN, št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09). Nepremičnina, ki je predmet menjave s parcelno številko 1665/6 k.o. Portorož pa se nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) Valeta (Ur.l.RS, št. 51/2012).

Občina Piran ima predkupno pravico na zemljišču v lasti G. M., vendar obstaja interes, da se namesto razlastitve sklene menjalna pogodba.

Občina Piran odproda parcelo št. 1664/5 k.o. 2631 Portorož v izmeri 90 m² v vrednosti 10.774,80 EUR (z DDV skupaj znaša 13.145,26 EUR) ter pridobi parcelo št. 1665/6 k.o. Portorož v izmeri 90 m² v vrednosti 8.620,20 EUR. Razliko med vrednostmi zamenjanih zemljišč 2.154,60 EUR ter DDV od parcele št. 1664/5 v višini 2.370,46 EUR, kar skupaj z DDV-jem znaša 4.525,06 EUR.

Vrednost parcele št. 1664/5 k.o. Portorož, ki je v lasti Občine Piran na podlagi cenitve sodnega cenilca za gradbeništvo S.P. z dne 14.02.2013 znaša za 1m² 119,72 EUR oz. za 90 m² zemljišča 10.774,80 EUR. Z vključenim DDV v višini 2.370,46 EUR skupaj znaša 13.145,26 EUR.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se vrednost zemljišča s parcelno št. 1665/6 k.o. Portorož zniža za 20% zaradi predvidene izgradnje pločnika in vse infrastrukture, tako da vrednost za 90 m² zemljišča znaša 8.620,20 EUR.

Razliko med vrednostmi zamenjanih zemljišč 2.154,60 EUR ter DDV od par. št. 1664/5 v višini 2.370,46 EUR, je druga pogodbeni stranka plača Občini Piran v pogodbenem roku 30 dni v znesku 4.525,06 EUR.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek menjalne pogodbe v izogib razlastitvi izveden v skladu z predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe (3. alinea 23. čl. ZSPDSLS).

Razlika med vrednostmi zamenjanih zemljišč 2.154,60 EUR ter DDV v višini 2.370,46 EUR je na finančni kartici izkazana v skupnem znesku 4.525,06 EUR. Potrebno je ločiti in posebej izkazati znesek, ki se nanaša na vrednost zemljišča (brez DDV-ja) ter znesek DDV.

Sodni cenilec za gradbeništvo P.S. je dne 14.2.2013 ocenil zemljišče s parcelno št. 1664/1 k.o. Portorož, ki po opravljeni parcelaciji predstavlja parcelo št. 1664/5 k.o. Portorož. Pravni posel po menjalni pogodbi v izogib razlastitvi št. 478-353/2012 je bil sklenjen dne 30.6.2014.

Ugotavlja se nepravilnost pri formiranju prodajne cene zemljišča, saj je osnova za določanje pogodbene cene nepremičnine vrednost izkazana v cenitvenem elaboratu sodnega izvedenca. Cenitev je datirana z dne 14.02.2013 in je do dneva sklepanja kupoprodajne pogodbe preteklo (30.6.2014) več kot 12 mesecev. Cenitev, ki je podlaga za določanje vrednosti nepremičnine, je lahko stara največ 12 mesecev (21. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti).

NO priporoča dosledno upoštevanje veljavnosti cenitvenega roka.

V odzivnem poročilu št. 011-5/2014 z dne 06.11.2015 nadzorovana oseba dodatno pojasnjuje, da je Občina Piran pred sklenitvijo pravnega posla dne 15.4.2014 pridobila novo cenitev predmetne nepremičnine (priloga odzivnega poročila: cenitev zemljišča parc. št. 1664/5 k.o. Portorož) na vrednost 10.127,70 EUR. Menjava nepremičnine je bila opravljena po dogovorjeni ceni v predpogodbi, ki je bila ugodnejša od v aprilu 2014 pridobljene cenitve.

Nadzorovana oseba je priložila odzivnemu poročilu cenitev zemljišča št. 1664/4 in 1664/5 z dne 14.4.2014 in kartice finančnega knjigovodstva (konto 12000- kratkoročne terjatve do kupcev v državi, 2310 – Obveznost za DDV v izdanih računih, 7221001 – prodaja stavbnih zemljišč – netto brez DDV). Iz katerih je razvidno, da je bila citirana menjava knjižena ločeno oz. posebej vrednost zemljišča brez DDV-ja in posebej znesek DDV-ja.

Dodatna obrazložitev menjave parcele št. 1664/5 in 1665/6 k.o. Portorož v odzivnem poročilu št. 011-5/2014 z dne 06.11.2015 se upošteva.

NO ugotavlja, da je bil postopek menjave nepremičnine št. 1664/5 in 1665/6 k.o. Portorož pravilen in izveden v skladu s predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri prodaji nepremičnine po metodi neposredne pogodbe.

1.1.3. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja

Občinski svet je ob sprejemu proračuna za leto 2014 sprejel tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, za kar so bila zagotovljena sredstva v proračunu. Vse pridobljene nepremičnine, razen tistih, ki so bile pridobljene na podlagi menjave, so bile pridobljene izključno za potrebe cest in pločnikov ter ostale infrastrukture.

V letu 2014 je Občina Piran pridobila nepremično premoženje v vrednosti 348.105,20 EUR. Znesek vsebuje tudi vrednosti nepremičnin, ki so bile pridobljene z menjavami ter zemljišča, ki so bila pridobljena v okviru izvajanja investicij oz. pridobivanja dokumentacije za izvedbo del.

NO je iz sklopa pridobljenega stvarnega premoženja izbral naključno pridobitev nepremičnine:

1.1.3.1. Prodajna pogodba v izogib razlastitvi zemljišča v izmeri 74 m² na parcelah št. 4337/23 in 4337/24, vse k.o. Portorož po ceni 8.880,00 EUR

Prodajalec zemljišča je fizična oseba K. R.. Občina Piran je pri izvedbi ceste v Obrtni coni Lucija posegla na del parcele št. 4337/4 k.o. Portorož z izgradnjo pločnika, ki po opravljeni parcelaciji predstavlja parcelo št. 4337/23 k.o. Portorož, izmere 73 m² in parcelo št. 4337/24 k.o. Portorož, izmere 1 m². V skladu z določbo 87. čl. Zakona o urejanju prostora (Ur .l. RS, št. 110/2002, 58/2003, 33/2007 in 108/2009) in Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave PN, št. 18/2003) ima Občina Piran predkupno pravico na omenjenih parcelah. Na podlagi prostorsko izvedbenega akta iz druge alineje in 1. točke 1. odstavka 93. čl. Zakona o urejanju prostora (Ur .l. RS, št. 110/2002, 58/2003, 33/2007 in 108/2009) so podani pogoji za uvedbo razlastitvenega postopka.

V izogib razlastitvenem postopku stranki sklepata kupoprodajno pogodbo.

Stranki sta dogovorjeni, da je cena za 1m² 120 EUR. Pogodba je podpisana 17.03.2014 ter overovljena pri DURS Koper dne 20.03.2014. Občina je nakazala kupnino na račun prodajalca 28.04.2014.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek nakupa nepremičnine zemljišča v izmeri 74 m² na parcelah št. 4337/23 in št. 4337/24, vse k.o. Portorož po ceni 8.880,00 EUR izveden v skladu z predmetno zakonodajo in ne ugotavlja nepravilnosti pri nakupu nepremičnine po metodi neposredne pogodbe, saj gre za odkup v izogib razlastitvi ter za neposredno pogodbo z vrednostjo, za katero ni potrebno sodne cenitve (17.čl. ZSPDSLS).

1.2. POSLOVNI PROSTORI V LASTI OBČINE PIRAN

ZSPDSLS v 28. čl. določa, da se lahko nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik (državni organ, organ samoupravnne lokalne skupnosti...), da v najem.

Iz pregledanega izpisa stanja poslovnih prostorov (v nadaljevanju p.p.), v katerem so navedeni lega, dejavnost, najemnik lahko ugotovimo, da je stanje na področju posedovanja p.p. v lasti Občine v zadnjih letih enako. Občina ni pridobila novih p.p. v last.

1.2.1. Seznam poslovnih prostorov v lasti Občine Piran, izpis zapadlih terjatev neporavnanih najemnin

Občina Piran na dan 31.12.2014 izkazuje 107 enot poslovnih prostorov v njeni lasti. Trinajst(11) poslovnih prostorov je nezasedenih, od tega deset (10) čaka na ponovitev razpisa, eden (1) je ruševina. Iz pridobljenega izpisa p.p. je razvidno, da ostajajo nezasedeni p.p. v Dantejevi ul. 11, Piran (bodoči najemnik je v fazi pridobivanja dovoljenj za obnovo prostorov), Savudrijska ul. 9, Piran (kletni prostori), IX. korpus 2 (beneška hiša: Občina je objavila razpis za najem stavbe z zahtevano vsebino. Trenutno potekajo pogovori za najem stavbe), Tomšičevi ul. 8, Piran (kletni prostor, kateri je potreben obnove; namenjen bo izvajanju dejavnosti), Župančičevi ul. 14 (del poslovnih prostorov v izmeri cca 81m²), Piran, Obala 19, Portorož (bivša Policijska postaja), Seča 183, Portorož, Sečovlje 21, Sečovlje (p.p. prazen od leta 2003 dalje), Sečovlje 36 in 37, Sečovlje (ruševina). Večina naštetih p.p. je bila nezasedena tudi v letu 2013.

1.2.2. Terjatve:

Pridobljen izpis odprtih terjatev do najemnikov p.p. za leto 2014 kaže, da so terjatve največjih dolžnikov iz leta 2013 ostale v letu 2014 nespremenjene. Znesek skupnih terjatev je nekoliko nižji v primerjavi z letom 2013. Na dan 31.12.2014 ima Občina Piran do najemnikov p.p. zapadle terjatve v višini 267.669,48 EUR, lani na dan 31.12.2013 jih je bilo 280.072,06 EUR.

Občina Piran vodi proti dolžnikom – najemnikom poslovnih prostorov v lasti Občine Piran, ki imajo daljše obdobje zapadle terjatve iz naslova neporavnanih najemnin za poslovne prostore postopke na sodišču.

Največji dolžniki za najem p.p. so:

- **Starč Silvo** za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran dolguje Občini 94.664,06 EUR. Občina je skušala sodno izterjati dolg, vendar neuspešno. Dolžnik nima več v najemu p.p. Del dolga v višini 30.091,89 EUR je prevzela Karmen Ipavec s.p. z najemno pogodbo za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran, katere pa te obveznosti redno poravnava.

- **Frizerski salon Vilič Ljubica s.p.** za najem p.p. v Ul. Svobode 115, Piran dolguje 61.628,88 EUR (brez zamudnih obresti). Na podlagi sklepa sodišča je zasebnica p.p. izpraznila v letu 2012. Urad za premoženjskopravne zadeve je NO v letu 2013 (nadzor ravnanja z občinskim premoženjem in nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2012) posredoval pojasnilo, da je Občina zaradi nezmožnosti izterjave dolga pri dolžnici Ljubici Vilič Jelenc razširila izvršbo še na solastniški delež v stavbi na Maliji. Poleg tega je odprta še izvršba zoper dolžnico glede na denarna sredstva pri organizaciji za plačilni promet.

- **Degan Marino** za najem p.p. v ul. IX. Korpusa 30, Piran dolguje 30.089,22 EUR (brez zamudnih obresti). NO je v sklopu nadzora ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2012 pridobil pojasnilo, da glede na opravljene poizvedbe ni možno vložiti nobeno izvršilno sredstvo, saj dolžnik ničesar ne poseduje. Občina je večkrat preverjala premoženjsko stanje dolžnika.

- **Ipavec Karmen s.p.** za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran ima na dan 31.12.2014 zapadle terjatve v znesku 22.326,78 EUR. Najemnica p.p. na naslovu Zelenjavni trg 6, Piran je 08.12.2011 podpisala najemno pogodbo št. SV 1353/11 v notarskem zapisu za najem p.p. za določen čas, za obdobje pet let, z možnostjo podaljšanja še za pet let, s katero se je najemnica kot ožji družinski član prejšnjega najemnika obvezala, da bo poleg rednih najemnin v 60 mesečnih obrokih plačala prevzeti dolg S.S. v znesku 30.091,89 EUR.

V poročevalskem letu je najemnica redno poravnava prevzeti dolg in obveznost po najemni pogodbi za poslovni prostor.

1.2.3. NAJEMNE POGODBE ZA POSLOVNI PROSTOR V LASTI OBČINE PIRAN

NO je pregledal naslednje pogodbe za najem poslovnega prostora in sicer:

1.2.3.1. NEPTUNČEK« d.o.o Piran od 30.5.2007, prej Neptun, Grilj Bojan s.p.

Pogodba za najem za določen čas poslovnega prostora v pritličju stavbe v Piranu, Tomšičeva 31, št. SV 1022/03 z datumom 17.7.2003 v notarski obliki za dobo treh let z možnostjo podaljšanja, t.j. do 16.7.2006.

Vlogo za podaljšanje je najemnik podal 15.01.2007, na kar je bilo najemno razmere podaljšano z aneksom št. 1 k najemni pogodbi št. SV1022/03 z dne 17.7.2003 do 31.12.2008.

Najemno razmerje j se podaljšuje na letni ravni z aneksi.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je pogodbeno razmerje sklenjeno s pogodbo št. SV 1022/03 z datumom 17.7.2003 prenehalo z datumom 16.7.2006.

Neptunček gostinstvo d.o.o. , Piran je brez pogodbenega razmerja v času od 16.7.2003 do 15.1.2007 uporabljal poslovni prostor v izmeri 18m2 na naslovu Tomšičeva 31, Piran.

Za novo pogodbeno razmerje bi morala Občina skleniti novo pogodbo o najemu poslovnega prostora in ne aneks št. 1k pogodbi, ker je bil pogodbeni odnos prekinjen. S tem je ugotovljena kršitev ZSPDSL in uredbe.

NO priporoča sklepanje pogodb za najem poslovnih prostorov v lasti občine skladno z veljavno zakonodajo in odloki.

1.2.3.2. Kulturno in turistično društvo Čikole čakole Piran

Najemnik poslovnega prostora v pritličju stavbe v Piranu, Trubarjeva 40 je dne 17.2.2009 sklenil najemno pogodbo za najem poslovnega prostora št. SV 142/09 za določen čas, za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja, vendar ne za dalj kot 10 let.

Z aneksom št. 4 k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora z datumom 27.6.2013 je pogodbeno razmerje podaljšano do 1.7.2014 in z aneksom št. 5 k najemni pogodbi z datumom 10.7.2014 do 1.7.2015.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je najemnik poslovnega prostora obveznosti po najemni pogodbi v letu 2014 plačal v pogodbeni višini in roku.

NO ne daje nobenega priporočila.

1.2.3.3. Ministrstvo za pravosodje RS, prej Ministrstvo za notranje zadeve RS

Z najemnikom poslovnega prostora v Piranu, Savudrijska 9 je bila sklenjena najemna pogodba št. 361 2/0048/98 z datumom 27.8.1998 za nedoločen čas. Pogodbeni stranki sta višino najemnine usklajevale z aneksom št. 1, št. 3, št. 4 k najemni pogodbi.

Ugotovitve in priporočila

NO ugotavlja, da je najemnik poslovnega prostora obveznosti po najemni pogodbi v letu 2014 plačal v pogodbeni višini in roku.

NO ne daje nobenega priporočila.

1.2.3.4. Alverino Mlakar s.p.

Za najem poslovnega prostora v pritličju stavbe v Piranu, ul. IX. Korpusa 1 je bila s samostojnim podjetnikom sklenjena najemna pogodba št. SV 1191/08 z datumom 5.9.2008 v notarski obliki.

Skladno z 2. členom pogodbe najemnik vzame v najem za opravljanje dejavnosti sprejemanja oblačil za kemično čiščenje, sprejema za čevlarske in šiviljske storitve ter prodajo solinarskih spominkov.

V 3. členu pogodbe je najemnina določena v višini 112,73 EUR, kar predstavlja znižano izhodiščno najemnino.

NO je v sklopu nadzora stvarnega premoženja v letu 2013 podal priporočilo nadzorovani osebi, da se pred sklenitvijo nove pogodbe preveri dejavnost najemnika iz 2. člena najemne pogodbe.

NO je pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb občine in sicer: „Najemniku je bilo odobreno znižanje najemnine predvsem zaradi opravljanja deficitarne dejavnosti v Piranu in sicer za izvajanje dejavnosti sprejemanja oblačil, za kemično čiščenje, sprejema za čevlarske in šiviljske storitve. Kot lastniki prostora pridobivamo povratne informacije s strani samih občanov, ki tudi koristijo tovrstne storitve, dejavnost se v pisni obliki ni preverjala, opravljen je bil osebni ogled.“

Ugotovitve in priporočila

NO ugotavlja, da nadzorovana oseba ni upoštevala priporočila NO, podanega v končnem poročilu o nadzoru ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2013 št. 011-1/2011 z datumom 16.7.2014

in se ni držala zaveze, da bo pred sklenitvijo nove pogodbe preverila dejavnost najemnika.

NO priporoča, da se pred sklenitvijo najemnega razmerja (aneksa) za poslovni prostor v Piranu, ul. IX. korpusa 1 preveri po uradni dolžnosti pogoje za znižano izhodiščno najemnino.

1.3. STANOVANJA V LASTI OBČINE PIRAN

1.3.1. Neprofitna stanovanja v lasti Občine Piran

Občina Piran razpolaga z 191 neprofitnimi stanovanji. Iz pridobljene dokumentacije, izpisa neprofitnih stanovanj izhaja, da ima Občina 10 praznih stanovanj, katera bodo, če so primerna za oddajo, dodeljena prosilcem stanovanj. Prazno je tudi stanovanje Sečovlje 5, ki pa je ruševina. V postopku prisilne izpraznitve ali sodne odločbe je več stanovanj.

Občina poseduje tudi objekt na naslovu Sečovlje 115- Krog, ki je prazen in v katerem je lastnica načrtovala ureditev Centra za promocijo avtohtonih kulturnih rastlin in lokalno predelane hrane.

Po pojasnilu strokovne službe se je Občina o potencialni rabi pogovarjala z Inštitutom za mediteranske kulture (del Univerze na Primorskem) oz. M. M.. V okolici so iskali možnosti za pridelavo oz. za

kolekcijske nasade za žižole, oljke, fige itd. vendar je potem pobuda zaradi pomanjkanja zanimanja in prevelikega potrebnega vlaganja zamrla.

1.3.1.1. Neprofitno stanovanje št. 7/1 na naslovu Sečovlje 62c

Skladno z najemno pogodbo za neprofitno najemno stanovanje št. 36002-61/2005 z datumom 18.10.2006 je najemnica P. B. dolžna plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine in sicer najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec. Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas, lastnik stanovanja ima pravico vsakih 5 let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov, med drugim tudi v primeru, če najemnik ne plačuje najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v roku, ki ga določa najemna pogodba (4.t. 1.odst.27.čl. pogodbe).

Na podlagi izjave strokovnih služb se je upravičenost za pridobitev neprofitnega stanovanja preverjala le pred dodelitvijo tovrstnega stanovanja.

Ugotovitve :

NO ugotavlja, da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi ni poravnala višini in v pogodbenem roku od meseca maja do decembra 2014.

Na dan 31.12.2014 ima najemnica obveznost do lastnika iz neporavnanih pogodbenih obveznosti v višini 2.155,44 EUR.

NO je pridobil dodatno pojasnilo glede na ugotovitve in sicer, da Občina od leta 2014 ne vodi noben postopek za izterjavo dolga; da ima sklenjen sporazum o obročnem odplačilu dolga, ki pa se ga najemnica ne drži, zaradi česar bo zoper njo vložena tožba za izpraznitev stanovanja.

1.3.1.2. Stanovanje na naslovu Obala 126, v Luciji

Skladno z najemno pogodbo za stanovanje št. 198/II-1/95 z datumom 28.2.1995 je najemnica M. (D.) A. dolžna plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine in sicer najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec. V primeru zamude pri plačilu, lastnik zaračunava zamudne obresti od dneva zapadlosti do dneva plačila.

Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas.

Ugotovitve :

NO ugotavlja, da najemnica ne poravnava pogodbene obveznosti v višini in rokih od novembra 2008 do septembra 2015. Na dan 31.12.2014 znaša dolgovani znesek v višini 14.083,48EUR, za dolg v višini dobrih 7.100,00 EUR je Občina vložila tožbo na pristojnem sodišču.

Glede na ugotovitve je NO na zaprosilo pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb, da se trenutno zoper najemnico vodita dve izvršbi, in sicer opr. št. VL 121480/2008, ki zajema obdobje 6/2001 do 10/2008 in kjer je glavnica poplačana, ostale so obresti v višini 880,00 EUR, ter opr. št. VL 10447/2010, ki zajema obdobje od 11/2008 do 12/2009 in je še v celoti odprta. Najemnica ne plačuje niti naprej in bo zoper njo vložena tožba na izpraznitev stanovanja. Verjetnost poplačila je velika, saj Občini njen delodajalec mesečno nakazuje prosti del dohodka, vendar v daljšem časovnem obdobju.

1.3.1.3. Neprofitno stanovanje št. 2 na naslovu Kosmačeva 23, v Luciji

Skladno z najemno pogodbo za najem neprofitnega stanovanja št. 36002-0015/2004 z datumom 21.03.2005 je najemnica L. K. dolžna plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine in sicer najpozneje do 20. v mesecu za tekoči mesec oz. v roku navedenem na prejetem računu oz. položnici. Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas.

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov, med drugim tudi v primeru, če najemnik ne plačuje najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v roku, ki ga določa najemna pogodba (4.t. 2.odst.13.čl. pogodbe).

Ugotovitve :

NO ugotavlja, da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi ni poravnala v višini in v pogodbenem roku od meseca marca 2012 dalje. Skupni dolgovani znesek po pogodbi na dan 31.12.2014 znaša 7.821,03 EUR.

Strokovne službe so seznanile NO, da v konkretnem primeru, Občina ne vodi nobenega postopka za izterjavo dolga, ima pa sklenjen sporazum o obročnem odplačilu dolga, ki pa se ga najemnica ne drži, zaradi česar bo zoper njo vložena tožba na izpraznitev stanovanja.

1.3.1.4. Neprofitno stanovanje na naslovu Goriška 4, v Piranu

Skladno z najemno pogodbo za neprofitno najemno stanovanje št. 3523-275/2008 z datumom 26.4.2013 je najemnica L. E. K. dolžna plačevati najemnino za najeto stanovanje na podlagi računa, katerega mu izstavi lastnik ali njegov pooblaščenec in sicer najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru nepravočasnega plačila se najemniku zaračuna zakonite zamudne obresti.

Najemnica se je s pogodbo zavezala, da bo plačevala najemnino preko trajnika (5.odst.14.čl. pogodbe). Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas, lastnik stanovanja ima pravico vsakih 5 let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja.

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov, med drugim tudi v primeru, če najemnik ne plačuje najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v roku, ki ga določa najemna pogodba (4.t. 1.odst.25.čl. pogodbe).

Ugotovitve :

NO ugotavlja, da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi ni poravnala od oktobra 2013 dalje.

Na dan 31.12.2014 ima najemnica neporavnano obveznost iz naslova najemnin do lastnika v višini 1.752,38 EUR.

NO je pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb in sicer, da Občina trenutno ne vodi nobenega postopka, bo pa zoper najemnico vložena tožba za izpraznitev stanovanja.

Ugotovitve in priporočila:

Neprofitna stanovanja se dodelijo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/2006, 11/09 in 81/11), na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je objavljen v časopisu Primorske novice, na spletni strani Občine Piran ter na oglasni deski Občine Piran. Po zaključku postopka Župan Občine Piran objavi dokončni prednostni listi A in B za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja je določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 131/03 in spremembe) oziroma na podlagi predpisa, ki velja v času oddaje stanovanja v najem.

Stanovanjski zakon (SZ-1NPB8) v 90. členu določa, da ima najemodajalec neprofitnega stanovanja pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona. V primeru, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.

NO je zaprosil za dodatno pojasnilo glede izvajanja 90. čl. SZ-1NPB8 in prejel odgovor, da upravičenosti v skladu z določili prehodnih in končnih določb SZ-1 občina ni preverjala in da se zavedajo, da je to potrebno storiti. Zardi drugih obsežnih dejavnosti je bila prioriteta na področju izterjave in tudi izpraznitve posameznih stanovanj večjih dolžnikov ter spremljanje vseh plačil.

NO priporoča preverjanje upravičenosti najema neprofitnega stanovanja in ukrepanje skladno z 90. členom SZ-1NPB8.

NO je pregledal konto kartice odprtih terjatev do najemnikov, (pridobljen izpis tako neprofitnih kot službenih stanovanj). Stanje na področju neplačanih najemnin neprofitnih stanovanj je višje kot v letu 2013 (135.569,18 EUR) in sicer je na dan 31.12.2014 saldo neporavnanih najemnin 158.512,27 EUR. V desetih (10) primerih je dolgovanje posameznika višje od 5.000,00 EUR, od tega dveh (2) nad 10.000 EUR, kar glede na odmerjeno najemnino pomeni večletno neplačevanje. Kljub aktivnostim, ki jih strokovne službe vodijo v primerih neplačanih najemnin v roku in pogodbeni višini, se je obveznost najemnikov občinskih stanovanj v letu 2014 povečala kar za 17 % v primerjavi z predhodnim letom.

NO priporoča redno spremljanje stanja neporavnanih najemnin za stanovanja v lasti Občine Piran in takojšnje ukrepanje skladno z najemnimi pogodbami in veljavno zakonodajo.

1.3.2. Službena stanovanja v lasti Občine Piran

V letu 2014 je bilo zasedenih sedem od osmih službenih stanovanj. Na dan 31.12.2014 je eno službeno stanovanje prazno, dodeljeno je bilo junija 2015.

Službena stanovanja se dodelijo na podlagi sklepa župana in v skladu z Odlokom o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem (Uradni list RS, št. 72/95 in 45/2011).

NO je podrobneje pregledal:

1.3.2.1 najemno pogodbo za najem stanovanja št. 36004/005/2001 najemnika B. M. sklenjeno dne 11.10.2001 med najemnikom in Občino Piran.

Stanovanje na naslovu Piran, Goriška 4 je opredeljeno kot službeno stanovanje. Stanovanje je najemniku bilo dodeljeno na podlagi sklepa Župana št. 36004/005/2001 z datumom 30.7.2001.

Najemno razmerje se sklepa na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 18/91) in Odloka o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem. Najemnina je oblikovana na podlagi določil Stanovanjskega zakona in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur. l. RS, št. 23/2000). Najemnik je dolžan plačevati še individualne in druge obratovalne stroške.

Najemno razmerje je sklenjeno za določen čas in sicer dobo štirih let, vendar ne dalj kot ima upravičenec sklenjeno delovno pogodbo z delodajalcem.

Najemno razmerje je podaljšano z aneksom št. 1., 2. in 3. k najemni pogodbi z dne 11.10.2001 do 10.10.2017.

Ugotovitve :

NO ugotavlja, da je bilo službeno stanovanje dodeljeno skladno z predmetno zakonodajo ter da ima najemnik stanovanja na dan 31.12.2014 poravnane obveznosti do lastnika.

1.4. Uporaba javne površine na Tartinijevem trgu v Piranu

Občina Piran daje skladno z ZSPDSLS javne površine v uporabo, za kar skladno z Odlokom o občinskih taksah v Občini Piran, NPB-2 (Uradne objave Primorskih novic, št. 11/2009, Ur. l. RS, št. 49/2012 in 52/2013) izdaja dovoljenja.

Odlok o občinskih taksah v Občini Piran v 2. členu določa, da si morajo taksni zavezanci pred postavitvijo taksnega predmeta pridobiti dovoljenje pristojnega občinskega upravnega organa za vse taksne predmete, ki fizično posegajo na javno površino, so postavljeni na javnih napravah ali objektih ali kakorkoli vplivajo na promet.

Župan Občine Piran je s sklepom št. 423-1/2011-8 z dne 19.12.2013 odobril plačilo na obroke, za občinske takse za gostinske vrtove v letu 2014. Na podlagi prošnje stranke, se za gostinski vrt, plačilo občinske takse določi na obroke, za takse večje od 500,00 EUR, z mesečnimi obroki in zadnjim plačilom pred iztekom veljavnosti dovoljenja.

Tako je bilo v letu 2014 izdano 7 uporabnikom odločbe za uporabo javne površine na Tartinijevem trgu v Piranu.

1.4.1. Imeri Šačir s.p.

Na podlagi vloge za uporabo javne površine pred poslovnim objektom Kavarna Piran na Tartinijevem trgu v Piranu v izmeri 81 m² v času od 1.3.2014 do 20.9.2014, 36 m² v času od 21.9. do 20.10.2014 in 32 m² v času od 1.3. do 20.9.2014 je bila zasebniku izdana dne 22.4.2014 odločba št. 3502-43/2014 za plačilo občinske takse v znesku 4.812,43 EUR, katero je taksni zavezanec plačal v 4 obrokih.

Za uporabo javne površine pred drugim poslovnim objektom v izmeri 60 m² v obdobju od 1.5. do 20.9.2014 je izdana odločba št. 3502-43/2014-4 z datumom 24.7.2014, po kateri je zavezanec dolžan plačati takso v znesku 884,88 EUR, kar je poravnal v 2 obrokih.

Ugotovitve NO:

- da je taksni zavezanec uporabljal javno površino pred pridobitvijo dovoljenja pristojnega občinskega upravnega organa (kršitev 3.čl. Odloka).
- taksni zavezanec je plačal po obeh odločbah obveznost v obrokih. V kakšni obliki je bila podana vloga za plačilo na obroke obrazložitev odločbe ne vsebuje in zato NO ugotavlja, da sta obe odločbi pomanjkljivi in izpodbojni.

1.4.2. Haliti Salije s.p.

Na podlagi vloge z datumom 19.3.2014 za uporabo javne površine pred poslovnim objektom okrepčevalnica Barka, Ul. Svobode in Tartinijevem trgu v izmeri 30 m² v času od 15.4.2014 do 15.10.2014 je bila zasebniku izdana dne 14.7.2014 odločba št. 3502-65/2014 za plačilo občinske takse v znesku 1.171,56 EUR, katero je taksni zavezanec plačal v 4 obrokih.

Ugotovitve NO:

- da je taksni zavezanec uporabljal javno površino pred pridobitvijo dovoljenja pristojnega občinskega upravnega organa (kršitev 3.čl. Odloka).
- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. V kakšni obliki je bila podana vloga za plačilo na obroke, obrazložitev odločbe ne vsebuje in zato NO ugotavlja, da je odločba pomanjkljiva in izpodbojna.

1.4.3. Sergio Vuk s.p.

Na podlagi vloge z datumom 13.1.2014 za uporabo javne površine pred poslovnim objektom La bottega dei saporì na Tartinijevem trgu v izmeri 43,58 m² v času od 1.4.2014 do 30.10.2014, 24,90 m² v času od 1.1. do 31.3.2014 in 01.11.2014 do 31.12.2014 ter 38,5 m² v času od 1.4. do 1.11.2014 je bila zasebniku izdana dne 24.2.2014 odločba št. 3502-5/2014 za plačilo občinske takse v znesku 4.123,31 EUR, katero je taksni zavezanec plačal v 9 obrokih. Zaradi uskladitve uporabe javne površine z drugimi prosilci, je bil dne 20.2.2014 opravljen ogled v prisotnosti stranke in določena uporaba javne površine.

Ugotovitve NO:

- da je taksni zavezanec uporabljal javno površino pred vložitvijo vloge, katera je bila nepopolna in naknadno dopolnjena kar sledi, da je uporabljal javno površino pred pridobitvijo dovoljenja pristojnega občinskega upravnega organa (kršitev 3.čl. Odloka).
- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. Vloga je bila podana v pisni obliki, kar vsebuje obrazložitev odločbe.

1.4.4. Tim International d.o.o., Sežana

Na podlagi vloge z datumom 31.3.2014 in dopolnitev vloge z datumom 14.4.2014 za uporabo javne površine za postavitve gostinskega vrta z mizami, stoli in senčniki pred poslovnim objektom Mestna kavarna Piran na Tartinijevem trgu v izmeri 54 m² v času od 3.6.2014 do 30.9.2014 in 27 m² v času od 1.10.2014 do 31.12.2014 je bila gospodarski družbi izdana dne 18.6.2014 odločba št. 3502-83/2014 za plačilo občinske takse v znesku 1.652,27 EUR, katero je stranka plačala v 5 obrokih.

Ugotovitve NO:

- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. Vloga je bila podana v pisni obliki, kar vsebuje obrazložitev odločbe.

- napako v času uporabe javne površine in sicer: V vlogi stranke z datumom 14.4.2014 je le ta zaprosila za uporabo javne površine v času od 1.10. do 31.10.2014, v odločbi je dovolilo za uporabo površine od 1.10. 2014 do 31.12.2014.

1.4.5. Mauro Klavdija s.p.

Na podlagi vloge z datumom 20.1.2014 in popravljene vloge z datumom 1.4.2014 za uporabo javne površine za postavitve gostinskega vrta z mizami, stoli, senčniki, odlagalni pult in A tablo za jedilnik pred poslovnim objektom gostilne Mario na Tartinijevem trgu v izmeri 84 m² v času od 27.2.2014 do 31.12.2014, v Kajuhovi ulici, nasproti vhoda v Tartinijevo hišo v izmeri 20 m² v času od 19.4.2014 do 31.11.2014 in pod stopnicami v Kajuhovi ulici na delu proti Tartinijevem trgu v izmeri 6 m² v času od 27.2.2014 do 31.12.2014 je bila zasebnici izdana dne 24.2.2014 odločba št. 3502-10/2014 za plačilo občinske takse v znesku 6.029,53 EUR, katero je stranka plačala v 9 obrokih, zadnji obrok 20.11.2014.

Ugotovitve NO:

- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. Vloga je bila podana v pisni obliki, kar vsebuje obrazložitev odločbe.
- pri uporabi opazovane javne površine ni ugotovljena nepravilnost.

1.4.6. Zavod Sonce, Ljubljana

je podal vlogo z datumom 29.1.2014 ter dopolnitvami z dne 7.2.2014 in 25.2.2014 za uporabo javne površine za postavitve gostinskega vrta z mizami, stoli, senčniki in cvetličnim koritom pri vhodu, pred gostinskim objektom Kantina Žižola na Tartinijevem trgu v izmeri 12 m² v času od 30.1.2014 do 31.12.2014, 28 m² v času od 1.3.2014 do 31.10.2014 in 11,9 m² v času od 1.3.2014 do 31.10.2014. Izdana je bila dne 18.3.2014 odločba št. 3502-14/2014 za plačilo občinske takse v znesku 2.689,03 EUR, kar je zavezanec plačal v 8 obrokih, zadnji obrok z datumom 20.11.2014.

Ugotovitve NO :

- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. Vloga za obročno plačilo je bila podana v pisni obliki.
- Obrazložitev odločbe ne vsebuje podlage za obročno plačilo in zato NO ugotavlja, da je odločba pomanjkljiva in izpodbojna.

1.4.7. Hoteli Bernardin d.d. Portorož

Na podlagi vloge z datumom 10.3.2014 za uporabo javne površine za postavitve gostinskega vrta z mizami, stoli, senčniki, koriti za rože pred gostinskim lokalom Batana v Piranu v izmeri 20,64 m² v času od 11.3.2014 do 31.12.2014 (Kidričevo nabrežje) in 60 m² v času od 27.4.2014 do 30.9.2014 (Tartinijev trg) je bila delniški družbi izdana dne 22.4.2014 odločba št. 3502-49/2014 za plačilo občinske takse v znesku 3.153,06 EUR, katero je taksni zavezanec plačal v 6 obrokih, rok plačila zadnjega obroka je 20.10.2014.

Ugotovitve NO:

- da je taksni zavezanec uporabljal javno površino pred pridobitvijo dovoljenja pristojnega občinskega upravnega organa (kršitev 3. čl. Odloka).
- taksni zavezanec je plačal taksno obveznost v obrokih. V kakšni obliki je bila podana vloga za plačilo na obroke obrazložitev odločbe ne vsebuje in zato NO ugotavlja, da je odločba pomanjkljiva in izpodbojna.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI NADZORNEGA ODBORA OBČINE PIRAN

Na podlagi podanega Nadzorni odbor Občine Piran priporoča:

- izkazovanje vrednosti nepremičnin v poročilu o realizaciji načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v znesku brez DDV, torej na enak način kot je prikazana vrednost nepremičnine v načrtu ravnanja s premoženjem Občine Piran.
- pred postopkom razpolaganja s premoženjem izvede cenitveni postopek z upoštevanjem veljavnosti cenitve.
- sklepanje pogodb za najem poslovnih prostorov v lasti občine skladno z veljavno zakonodajo.

- da se pred sklenitvijo podaljšanja najemnega razmerja (aneksa) za poslovni prostor v lasti občine Piran v primerih, ko je izhodiščna najemnina znižana zaradi določenih pogojev preveri po uradni dolžnosti izpolnjevanje pogojev za znižano izhodiščno najemnino.
- preverjanje upravičenosti najema neprofitnega stanovanja skladno s pogodbo o najemu neprofitnega stanovanja in ukrepanje skladno z 90. členom SZ-1NPB8.
- redno spremljanje stanja neporavnanih najemnin za stanovanja v lasti Občine Piran in takojšnje ukrepanje skladno z najemnimi pogodbami in veljavno zakonodajo.
- v delu obrazložitve Odločbe o uporabi javne površine v lasti Občine Piran je potrebno podati vsa postopkovna pojasnila kot pravni pouk za stranko v izogib izpodbojnosti odločbe.
- dosledno izvajanje Odloka o občinskih taksah v Občini Piran (odločba mora biti izdana pred uporabo javne površine).
- da Občina Piran dosledno sledi načelu zakonitosti in pravilnosti ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti Občine Piran.

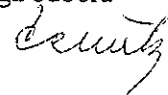
Nadzorovana oseba je v odzivnem poročilu št. 011-5/2014 z dne 06.11.2015 podala obrazložitev prve alinee priporočil in predlogov NO Občine Piran:

» Urad za premoženjskopravne zadeve bo v prihodnje v poročilih o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem razpolaganja tovrstnega občinskega premoženja izkazoval vrednosti brez DDV-ja.«

NO je sprejel v vednost izjavo Urada za premoženjskopravne zadeve Občine Piran.

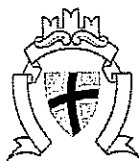
Člani Nadzornega odbora:
Marjetka Česnik
Zvezda Balič Fabe
Ivan Silič

Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik




Vročiti:

- Občina Piran
- Občinski svet Občine Piran
- Župan, g. Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

NADZORNI ODBOR - COMITATO DI CONTROLLO

Številka :

Numero : 011 – 0005/2014-2015

Piran :

Pirano : 23.11.2015

Nadzorni odbor Občine Piran je na svoji 9. redni seji, dne 23.11. 2015, na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010), 43. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, št. 5/2014-UPB2) in 41. člena svojega Poslovnika (Uradni list RS, št. 18/2014) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/2009), sprejel

KONČNO POROČILO O NADZORU

POSLOVANJA KRAJEVNE SKUPNOSTI STRUNJAN za leto 2014

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Piran

I. POVZETEK

V okviru namena, obsega in ciljev opravljenega nadzora Nadzorni odbor Občine Piran ugotavlja , da pri pregledani dokumentaciji poslovanja KS STRUNJAN ni zaznal nezakonitost ali nepravilnost pri namenski porabi proračunskih sredstev. Učinkovitost porabe sredstev ter smotnost gospodarjenja v letu 2014 je primerna. Nadzorovana oseba v skladu z 39. členom poslovnika NO Občine Piran ni posredovala ugovor na posamezne ugotovitve zapisane v osnutku poročila, oziroma odzivno poročilo.

II. PODATKI O NADZORU

1. Nadzorni odbor v sestavi:

1. Marjetka Česnik, predsednica
2. Zvezda Balič Fabe, namestnica
3. Ivan Silič , član
4. Bruno Čendak, član
5. Jana Tolja, član

6. Igor Janez Zajec, član
7. Sandro Kravanja, član

je na svoji 9. redni seji, dne 23.11..2015 obravnaval predlog končnega poročila o nadzoru poslovanja KS Strunjan za leto 2014 in ga sprejel kot Končno poročilo o nadzoru poslovanja KS Strunjan za leto 2014. Skladno s postopkom, ki ga določa 41. člen Poslovnika Nadzornega odbora se končno poročilo pošlje nadzorovani osebi, občinskemu svetu in županu.

2. Poročevalec: Bruno Čendak

3. Nadzor so opravili: Bruno Čendak, Jana Tolja, Sandro Kravanja

4. Izvedenec: Nadzorni odbor v tem primeru ni angažiral izvedencev.

5. Ime nadzorovanega organa: Krajevna skupnost Strunjan (dalje KS Strunjan)

6. Odgovorna oseba: Marina Knez, predsednica KS Strunjan

7. Predmet nadzora: Poslovanje Krajevnega skupnosti Strunjan v letu 2014

8. Obdobje nadzora: september -- oktober 2015

Pravna podlag za izvedbo nadzora:

Na podlagi Poslovnika Nadzornega odbora, letnega načrta dela Nadzornega odbora za leto 2015, Sklepa o izvedbi nadzora z dne 23.03.2015 št. 011-0005/2014-2015 in Načrta nadzora nad poslovanjem KS Strunjan, je bil dne 23.09.2015, na podlagi predhodnega obvestila o načrtovanem nadzoru, sklican in izveden sestanek z odgovorno osebo KS Strunjan.

Sestanka so se udeležili:

- član Nadzornega odbora:

Bruno Čendak, vodja nadzora

- odgovorna oseba in druge osebe v času nadzora:

Marina Knez, predsednica KS Strunjan
Leopolda Rotter, strokovna sodelavka

Sodelovanje med nadzorniki in nadzorovano osebo med opravljanjem nadzora:

Sodelovanje je potekalo zgledno. Nadzornikom so bila dana vsa potrebna gradiva, dokumenti in pojasnila v dogovorjenem roku in obsegu. Poslovna dokumentacija (prejeti-izdani računi, dobavnice, ponudbe, obračuni pogodbenih del) je pregledana v prostorih KS Strunjan. Knjigovodski izpisi, bilance, izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ, inventurni listi so bili pridobljeni na Uradu za finance Občine Piran.

Namen in cilji nadzora

Namen in cilj nadzora je ugotoviti zakonitost in pravilnost pri namenski porabi proračunskih sredstev, učinkovitost porabe vseh sredstev ter smotrnost gospodarjenja v letu 2014 v skladu s Statutom Občine Piran, Poslovnikom Nadzornega odbora in zakonskih podlag za delovanje lokalnih skupnosti.

III. UVOD

Predstavitev in delovanje KS Strunjan :

SPLOŠNO

Zaradi zadovoljevanja posebnih skupnih potreb občanov na območju posameznih naselij so v občini kot ožji deli občine ustanovljene krajevne skupnosti. Krajevne skupnosti so del občine v teritorialnem, funkcionalnem, organizacijskem, premoženjsko finančnem in pravnem smislu.

Krajevna skupnost Strunjan je pravna oseba javnega prava v okviru nalog, ki jih opravlja samostojno in v skladu s Statutom občine Piran, Zakonom o lokalni samoupravi, ter v skladu s pravili KS Strunjan. S sklepom številka 40302-1/99-200 z dne 08.06.2000 Občinski svet občine Piran določi, da je KS Strunjan z matično številko 5027497 in podračunom 01290-6450836625 neposredni uporabnik proračuna občine Piran. Krajevna skupnost nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun. Upravlja s svojim premoženjem in gospodari s premoženjem, ki ga ima v upravljanju. Krajevna skupnost lahko opravlja tudi naloge, ki jih nanjo, z njenim soglasjem prenese občina. Krajevna skupnost odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem in sredstvi, s katerimi razpolaga. Občina odgovarja za obveznosti krajevne skupnosti subsidiarno. Krajevna skupnost ima lahko lastno premoženje, ki ga sestavljajo nepremičnine, premičnine, denarna sredstva in pravice. Krajevna skupnost mora s svojim premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Krajevna skupnost skrbi za razvoj in sprejema program razvoja za svoje območje, deluje v postopku oblikovanja in sprejemanja prostorsko izvedbenih aktov, ki se nanašajo na njeno območje. Za razpolaganje s premoženjem skupnosti se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki urejajo razpolaganje s premoženjem občine, ter določbe Statuta občine Piran tako, da je letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem veljaven, ko ga kot sestavni del finančnega načrta krajevne skupnosti potrdi občinski svet.

Če krajevna skupnost preneha obstajati ali če ji preneha pravna subjektiviteta, preidejo vse njene pravice in obveznosti na občino. Odločitev sveta krajevne skupnosti o odtujitvi, zamenjavi, obremenitvi, pozidavi, rušitvi ali vložitvi nepremičnine kot stvarnega vložka je veljavna, ko na njo da soglasje župan.

Delovanje krajevne skupnosti se financira iz občinskega proračuna, s prostovoljnimi prispevki fizičnih in pravnih oseb, s plačili za storitve in s prihodki od premoženja ožjega dela občine. Sredstva proračuna za financiranje krajevne skupnosti se razporedijo glede na posebne potrebe, značilnosti in naloge posamezne krajevne skupnosti. Vsi prihodki in odhodki krajevne skupnosti morajo biti zajeti v letnih finančnih načrtih, ki jih za posamezno proračunsko leto oblikujejo in občinskemu svetu dostavijo njihovi sveti. Finančne načrte, ki so sestavni del občinskega proračuna, potrdi na predlog župana občinski svet. Krajevna skupnost ne sme prevzemati finančnih obveznosti nad obsegom sredstev, zagotovljenih v letnem proračunu občine. Za izvrševanje finančnega načrta krajevne skupnosti je odgovoren predsednik sveta. Krajevna skupnost izvaja finančno poslovanje in plačilni promet preko lastnega podračuna. Za izvrševanje finančnih načrtov krajevne skupnosti se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo financiranje javne porabe in določbe odloka o proračunu občine. Nadzor nad finančnim poslovanjem krajevne skupnosti opravlja nadzorni odbor občine. Računovodstvo in finančno poslovanje za krajevno skupnost vodi občinska uprava. Pravni posli nad vrednostjo, ki jo določi letni proračun občine, so veljavni, ko na njih da soglasje župan. Pravne posle za krajevno skupnost, ki šteje 5 članov, sklepa predsednik sveta krajevne skupnosti.

IV. UGOTOVITVENI DEL

Skladno s Pravilnikom o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. l. RS, št. 23/2009), ugotovitveni del zajema razkritje napak oziroma nepravilnosti pri nadzoru, pri čemer se navedejo predpisi, ki so bili kršeni.

Vsebina nadzora poslovanja KS Strunjan v letu 2014

I. POSLOVANJE KS STRUNJAN

Pridobljena in pregledana dokumentacija s prilogami:

1. Pravila KS Strunjan
2. Vabila, zapisniki sej sveta KS Strunjan in evidenca prisotnosti
3. Finančni načrt za leto 2014
4. Poslovno poročilo za leto 2014
5. Računovodsko poročilo - računovodski izkazi (bilanca stanja, izkaz prihodkov in odhodkov, pojasnila k izkazom)
6. Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2014
7. Zapisnik inventurne komisije- inventurni listi
8. Izdani računi, blagajniški izdatek in naročilnice v letu 2014
9. Kartica finančnega knjigovodstva za leto 2014
10. Pogodba o opravljanju začasnega ali občasnega dela
11. Sporazumi in odločba o uporabi dodatnih prodajnih mest
12. Pravilnik o načinu in pogojih vračanja vlaganj v izgradnjo javnega telekom.. omrežja

AD 1 PRAVILA KS STRUNJAN

Pravila KS Strunjan so bila sprejeta na podlagi 62. člena Statuta občine Piran (Uradne objave št. 8 /95) na seji sveta krajevne skupnosti dne 10.02.1996 in usklajena s Spremembo in dopolnitev Statuta Občine Piran (Uradne objave PN št. 15, z dne 30.03.2004) na seji sveta KS Strunjan dne 30.04.2004. Pravila od leta 2004 niso bila več usklajena s Statutom občine Piran in predmetno zakonodajo.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO priporoča, da se Pravila KS Strunjan uskladijo s Statutom Občine Piran in predmetno zakonodajo, ki ureja delovanje lokalnih skupnosti.

AD 2 VABILA, ZAPISNIKI SEJ SVETA IN EVIDENCA PRISOTNOSTI

Svet KS Strunjan se je v letu 2014 sestajal na 4 sejah. Seje so bile sklicane in vodene v skladu s Pravili KS Strunjan ter vodeni zapisniki in lista prisotnosti, ki je del zapisnika. Ker je leto 2014 bilo volilno leto, je sedanji Svet KS Strunjan opravil 2 seji in sicer konstitutivno 1. sejo dne 05.11.2014 in sejo dne 29.12.2014 (nima zaporedne oznake seje).

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ugotavlja, da so bili vodeni zapisniki za vse sklicane seje. Zapisnik seje sklicane dne 29.12.2014 ne vsebuje dnevnega reda ter ni označen s številko seje. Zapisniki izrednih sej nimajo priloženega dnevnega reda. Zapisniki se niso potrjevali na naslednji seji.

NO priporoča, da se zapisniki sej vodijo v skladu s Pravili KS Strunjan, da vsebujejo dnevni red in da se potrjujejo na naslednjih sejah.

AD 3.4.5. POSLOVNA POROČILA , FINANČNI NAČRT, RAČUNOVODSKI IZKAZI za leto 2014

Poslovno poročilo je del letnega poročila skupaj z računovodskim poročilom.

Poslovna poročila morajo vsebovati :

- Poročilo o realizaciji finančnega načrta s predstavitevijo planiranih in realiziranih sredstev, ter obrazložitvijo realizacije prihodkov in odhodkov.
- Poročilo o večjih odstopanjih med planiranim in realiziranim
- Poročilo o neporabljenih namenskih sredstvih
- Poročilo o neporavnanih plačilih iz preteklih let
- Poročilo o doseženih ciljih in rezultatih KS (dolgoročni, letni, z oceno uspeha pri doseganju le teh ter morebitni nastanek nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa)
- Ocena uspeha pri doseganju ciljev
- Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja in ukrepi za izboljšanje učinkovitosti ter kvalitete poslovanja
- Ocena kvalitete delovanja notranjega finančnega nadzora
- Poročila na področju kjer cilji niso doseženi
- Ocena učinkov poslovanja na druga področja

Zakonski predpisi, ki **neposredno urejajo** letno poročanje krajevnih skupnosti:

1. Zakon o javnih financah (Ur.l. RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 popra., 110/11)
2. Zakon o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/99, 30/02)

Zakonski predpisi, ki **posredno urejajo** vsebino letnih poročil :

1. Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12)
2. Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur.l. RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12)
3. Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev(Ur.l. RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10)
4. Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 117/02, 134/03)
5. Slovenski računovodski standardi (Ur. l. RS, št. 118/05)
6. Navodilo o načinu in stopnjah rednega odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Poslovno poročilo KS Strunjan za leto 2014 je sestavljeno na podlagi :

- finančnega načrta predlaganega Občini Piran v obliki predloga za pripravo proračuna za leto 2014
- letnega načrta in planiranega proračuna Občine Piran za leto 2014

KS Strunjan je neposredni proračunski uporabnik proračuna občine Piran na podlagi sklepa občinskega sveta 40302-1/99-200 z dne 08.06.2000 in deluje kot samostojna pravna oseba. Zaključni račun proračuna KS Strunjan je sestavni del zaključnega računa proračuna občine Piran.

Poslovno poročilo vsebuje informacije o poslovanju - realizaciji finančnega načrta, poročilo o doseženih ciljih in rezultatih poslovanja ter poročilo o izvedbi načrta razvojnih programov.

Računovodstvo in finančno poslovanje za KS Strunjan vodi občinska uprava – Urad za finance. Plačilni promet izvaja strokovna sodelavka na osnovi sklenjene pogodbe o opravljanju začasnega ali občasnega dela.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO pri pregledu Poslovnega poročila ne ugotavlja nepravilnosti. Priporoča pa, da se v Poslovnem poročilu navedejo vsa predvidena poročila in ocene, kot navedeno predhodno v vsebini Poslovnega poročila.

Računovodsko poročilo - računovodski izkazi (bilanca stanja, izkaz prihodkov in odhodkov, pojasnila k izkazom)

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov ter računovodsko poročilo - računovodski izkazi, so pripravljani na podlagi :

1. Zakona o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/99, 30/02)
2. Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur.l. RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 104/10).

V skladu z 20. členom Zakona o računovodstvu morajo izkazi prikazovati resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev, prihodkov, odhodkov ter presežek oziroma primanjkljaj. 26. čl. določa, da morajo poročila biti sestavljena in predložena pristojnim organom pravnih oseb najpozneje v dveh mesecih po poteku poslovnega leta. Letno poročilo potrdi pristojni organ pravne osebe oziroma ustanovitelja, če je z zakonom ali aktom o ustanovitvi tako določeno. Pregledana sledeča dokumentacija s prilogami:

1. Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov
2. Bilanca stanja
3. Izkaz računa financiranja

Iz izkaza Bilanca stanja na dan 31.12.2014 KS Strunjan izkazuje dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju v višini 36.413,00 EUR, nepremičnine 38.737,00 EUR, oprema in druga opredmetena osnov. sredstva 6.009,00 EUR, dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah v višini 233.813,00 EUR. Aktiva skupaj znaša 312.423,00 EUR. KS Strunjan ustvarja prihodke iz naslova dotacij iz proračuna in od obresti od vezanih vlog depozitov.

Obveznosti KS in lastni viri v višini 270.350,00 EUR, pasivne čas. razmejitev 41.527,00 EUR, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev 458,00 EUR. Pasiva skupaj 312.423,00 EUR. KS Strunjan redno poravnava svoje obveznosti, zato nima neporavnanih zapadlih obveznosti. Med obveznosti so izkazane le redne, ki so posledica predpisanih plačilnih rokov.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ugotavlja, da so izkazi in poročila kakor tudi pojasnila izdelana v skladu s predmetno zakonodajo, tako z vidika oblike kot vsebine.

NO ne ugotavlja nepravilnosti.

AD 6 Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2014

V skladu z Zakonom o javnih financah za vzpostavitev in stalno izboljšanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja ter z namenom, da se obvladuje tveganje in zagotavlja doseganje ciljev poslovanja in uresničitev proračuna, se v Izjavi o oceni notranjega nadzora javnih financ izpolni samoocenitveni vprašalnik za ugotovitev stanja na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ. KS Strunjan je dne 26.01.2014 izdelala omenjeno izjavo, v kateri je bila izvedena samoocena.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ne ugotavlja nepravilnosti.

AD 7 INVENTURA 2014

Popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja

Resnično in pošteno stanje je v računovodskih izkazih moč prikazati le, če je opravljena uskladitev dejanskega stanja, ugotovljenega z letnim popisom in stanja, izkazanega v poslovnih knjigah. S popisom so ugotovljene razlike med evidentiranimi (knjigovodskimi) in dejanskimi podatki.

Po opravljenem popisu je potrebno sestaviti poročilo o popisu. Sestavi ga popisna komisija po opravljenem letnem popisu. **Letno poročilo o popisu mora vsebovati:**

- popisne liste za vsa sredstva in obveznosti do virov v sredstev,
- rekapitulacijo popisnih listov,
- navedbo inventurnih razlik – presežkov in primanjkljajev, po vrstah sredstev in obveznosti do virov sredstev,
- predloge za knjiženje presežkov in primanjkljajev,
- navedbo vzrokov, zaradi katerih so nastali inventurni presežki ali primanjkljaji ter pripombe in pojasnila odgovornih oseb,
- pojasnila o razlikah, ki so posledica zamenjave podobnih vrst sredstev,
- navedbo ukrepov za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti v primeru pri uporabi sredstev in
- mnenje o dvomljivih, spornih, neizterljivih in zastarelih terjativah.

Zakonska podlaga za izvedbo letnega popisa je opredeljena v:

- Zakonu o računovodstvu (Uradni list RS, št. 30/02,23/99)

- Pravilniku razčlenjevanja in merjenja prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS, št. 134/2003).

Na podlagi Zakona o računovodstvu je bil opravljen popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti na dan 31.12.2014. Inventurno komisijo je imenoval svet KS Strunjan dne 29.12.2014 na svoji (neoštevilčena seja) seja. Tri članska inventurna komisija je po zaključenem popisu dne 7.01.2015 pripravila zapisnik - poročilo o popisu. Inventurna komisija v svojem zapisniku navaja, da v letu 2014 ni bilo nabave novih osnovnih sredstev, v odpis tudi ne predlaga ničesar. Popisani so viri in sredstva ter stanje blagajne.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ne ugotavlja nepravilnosti. Stanje blagajne se ujema s pologom in dokumentiranimi dvigi. Večina sredstev se vodi kot drobn inventar (nabavna vrednost do 500 EUR). Stopnja amortizacije za

računalnik in opremo je določena na 50 %. Amortizacijska stopnja za poslovni objekt znaša 3 %. Amortizacijske stopnje so skladne z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb. NO ne ugotavlja nepravilnosti.

AD 8 IZDANI –PREJETI RAČUNI – IZDANE NAROČILNICE, BLAGAJNIŠKI IZDATKI V LETU 2014

Pridobljena je bila dokumentacija finančno materialnega poslovanja KS Strunjan za leto 2014. Za podrobnejši pregled je bila izbrana sledeča dokumentacija s prilogami:

Najem šotora za potrebe KS Strunjan račun št. 00214-2014

KS Strunjan je za potrebe tradicionalnega pustnega rajanja najela šotor družbe Petre d.o.o. Žalec za obdobje od dne 28.02.2014 do dne 5.03.2014, po pogodbi št. KG 07/26 z dne 06.02.2014. Pogodba je bila sklenjena brez predhodnega zbiranja ponudb. Izdan račun št. 00214-2014 z strani Petre d.o.o. vsebuje vse potrebne in predpisane elemente računa. Račun je poravnan v roku in višini navedenem na računu, kar je razvidno iz izpisa kartic finančnega knjigovodstva in pridobljenem izpisu plačilnega prometa UJP net z strani občinske uprave - finančne službe.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ugotavlja, da KS Strunjan pri najemu šotora ni izvedla predhodno zbiranje ponudb. Iz pojasnila odgovorne osebe, predsednice KS Strunjan, gre za dolgoletnega partnerja s katerim so zelo zadovoljni. Na trgu tudi naj ne bi bilo veliko primernih ponudnikov. KS Strunjan je v svojem finančnem planu predvidela strošek najema šotora v višini 1.000 EUR. NO priporoča, da se pri najemih pristopi k javnemu zbiranju ponudb, za zagotovitev transparentne ter gospodarne in učinkovite porabe javnih sredstev.

Blagajniški izdatki :

Blagajniški izdatek številka 7 z dne 12.11.2014 v višini 34,00 EUR je izdan za nakup znamk za potrebe KS Strunjan. Priložen račun št. 90006 Pošte Slovenije v višini 34,00 EUR.

Blagajniški izdatek številka 8 z dne 12.11.2014 v višini 20,00 EUR je izdan za čiščenje prostorov KS Strunjan.

Blagajniški izdatek številka 9 z dne 12.11.2014 v višini 9,10 EUR je izdan za povrnitev potnih stroškov.

Priloženi nalogi za službeno potovanje št. 10,11,12 v skupnem znesku 9,10 EUR.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ugotavlja, da so vsi blagajniški izdatki opremljeni s potrebnimi podatki in potrjeni s strani odgovorne osebe, ter priložena potrebna dokumentacija - računi, potni nalog. Prav tako so izdatki zavedeni v blagajniškem dnevniku. Izdatek za dodatno čiščenje poslovnega prostora ima pokritje v izdanem računu KS Strunjan Občinski volilni komisiji za izvedbo 2. kroga volitev za župana občine Piran. Prejeto nadomestilo za uporabo volišča v prostorih KS Strunjan zajema tudi strošek čiščenja.

Za potrebe gotovinskega poslovanja ima KS Strunjan odprt gotovinski račun pri Banki Koper d.o.o. št. 1010 000 359 14 924. Blagajniški maksimum v višini 200,00 EUR je Svet KS Strunjan potrdil s sklepom št. 24-25/14 z dne 26.04.2014.

NO ne ugotavlja nepravilnosti.

Račun št. 3/2014 z dne 18.09.2014 izdan s strani Mojster Bojan, gradbene storitve d.o.o.

KS Strunjan je na svoji 11. redni seji z dne 28.04.2014 sprejela sklep, da se pristopi k sanaciji dela fasade in dela poslovnih prostorov v KS, na naslovu Strunjan 28. Sredstva se pridobijo iz naslova uporabe obresti, ki jih je KS pridobila z deponiranjem sredstev namenjenih povrnitvi vlaganj krajanom v javno telekomunikacijsko omrežje. Sredstva je KS pridobila leta 2009 s strani Slovenske odškodninske družbe (SOD-a) na osnovi Zakonom o vračanju vlaganj v javno telekomunikacijsko omrežje (ZVVJTO). V skladu z ZVVJTO, Pogodbo o vračilu vlaganj v javno telekomunikacijsko omrežje in svojim Pravilnikom o načinu in pogojih vračanja vlaganj v izgradnjo javnega telekomunikacijskega omrežja tudi vračala. V letu 2011 je potekla doba namenskega hranjenja teh sredstev, ki je bila določena na dobo 5 let, zato so se nerazdeljena sredstva vezala.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

Na osnovi sprejetega sklepa o sanaciji dela prostorov in fasade je KS Strunjan pridobil eno ponudbo z strani Mojster Bojan, gradbene storitve d.o.o.. Ponudba obsega popis del z ovrednotenjem storitve v višini 662,00 EUR brez DDV. Plačilo je bilo izvedeno v roku in višini navedenem v računu.

NO ugotavlja, da je KS pridobila ponudbo brez izvedbe javnega zbiranja ponudb. NO priporoča, da se pri oddaji del pristopi k javnemu zbiranju ponudb, za zagotovitev transparentne ter gospodarne in učinkovite porabe javnih sredstev.

Izplačilo sejin članom sveta KS v letu 2014

Izplačila sejin članom svetov KS podrobno določa Pravilnik o plačilih za opravljanje funkcij občinskih funkcionarjev in članov delovnih teles občinskega sveta ter drugih občinskih organov o povračilih stroškov (Uradne objave Primorske novice Koper, št. 19/08 in v spremembah in dopolnitvah Pravilnika o plačilih za opravljanje funkcije občinskih funkcionarjev in članov delovnih teles občinskega sveta ter članov drugih občinskih organov ter o povračilih stroškov, Uradne objave št. 1501-2/99-2014), ki v 6. a členu določa, da imajo predsednik in člani za opravljanje funkcije v svetu KS pravico do sejnine. Sejnine se izplačujejo enkrat letno, za tekoče leto, praviloma meseca decembra. KS mora Uradu za finance sporočiti evidenco prisotnosti na sejah. Za evidenco mora skrbeti predsednik KS. KS Strunjan je v svojem finančnem planu za leto 2014 predvidela sredstva za izplačilo sejin v višini 500 EUR. Sredstva so bila izplačana na osnovi sklepa št. 26-6/2014 z dne 26.01.2014.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

Pravilnik o plačilih za opravljanje funkcij občinskih funkcionarjev in članov delovnih teles občinskega sveta ter članov drugih občinskih organov, povračilih stroškov (Uradne objave Primorske novice Koper, št. 19/08 in spremembe št. 1501-2/99-2014) v svojem 6. a členu določa, da ima predsednik pravico do sejnine v višini 3% mesečne plače župana, člani sveta KS pa v višini 1%, brez delovne dobe (višina plače župana je opredeljena v 3. členu tega pravilnika). KS je na postavki 060216, sejnine udeležencem odborov v svojem finančnem planu za leto 2014, sredstva tudi predvidela v višini 500 EUR. Svet KS se je sestel na 4 rednih sejah in 2. izrednih sejah.

KS Strunjan je dne 26.11.2014 poslala sklep št. 26-6/14, da se izplačajo sejnine predsedniku in članom sveta KS za leto 2014, rezervirane na že prej navedeni postavki. Višina sejnine za predsednika znaša 98,41 EUR / sejo, za posameznega člana pa 32,80 EUR / sejo.

NO ugotavlja, da je sklep o izplačilu sejin na osnovi, katerega so le te bile izplačane pomanjkljiv v delu, kjer se navede zaporedna številka seje ter, da sam sklep ni podpisan s strani odgovorne osebe predsednice KS Strunjan (sklep pridobljen s strani občinske uprave). Sklep je podpisan s strani strokovne sodelavke, ki pa nima pooblastil za potrjevanje sklepov. Prav tako se ugotavlja, da sklep o izplačilu sejin ni bil sprejet na nobeni od sklicanih sej v letu 2014. Iz kartic finančnega knjigovodstva izhaja, da se je iz naslova sejin bremenilo poslovanje KS v višini 968,73 EUR.

V času poteka nadzora je nadzorovana oseba dostavila sklep o izplačilu sejin podpisan s strani odgovorne osebe.

NO priporoča, da so sklepi podpisani vedno s strani odgovorne osebe in sprejeti na seji Sveta KS. Da se dokumentacija, ki se pošilja na občinsko upravo ujema z dokumentacijo v arhivu KS Strunjan. Da se sklepe oštevilči z pregledno in doslednejšo evidenco ter naj vsebujejo podatek na kateri seji so bili sprejeti.

AD 10 Pogodba o opravljanju začasnega ali občasnega dela

KS Strunjan zaradi povečanja potreb po začasnem ali občasnem delu zaposluje za določen čas delavko za v pogodbi določena opravila. Sklenjena pogodba z dne 02.12.2013 med KS Strunjan in delavko L.R. številka 16-19/13 je sklenjena na podlagi 27. a člena Zakona o urejanju trga dela (Ur.l. RS, št. 80/10 in 21/13). Pogodba vsebuje vse elemente predpisane v omenjenem zakonu. Pogodba je sklenjena za določen čas 1 leta in se uporablja od 01.01.2014 dalje.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

Pogodba o opravljanju začasnega ali občasnega dela v 6. členu določa plačilo za opravljeno delo in sicer v višini urne postavke 5,00 EUR oziroma mesečno skupaj 300,00 EUR neto.

Zakon o urejanju trga dela na podlagi katerega je bila sklenjena pogodba določa, da od dela preko občasnega (oz. začasnega dela) delavec plača 3% akontacije dohodnine. Pri tem je osnova za izračun tega davka dohodek, zmanjšan za 10% normiranih stroškov. Delodajalca bremeni plačilo PIZ v višini 8,85% bruto nakazila, ter pavšalni prispevek za zdravstveno zavarovanje, ki v letu 2014 znaša 4,58 EUR / mesec. Posebnega 25% davka od posameznega bruto izplačila, pa je občasno oz. začasno delo od 27.7.2013 oproščeno (7. člen ZUTD-B). Delodajalec plača tudi posebno dajatev od dohodkov za začasno ali občasno delo upokojujencev v višini 25%. Zakon tudi določa maksimalni bruto znesek v višini 6.300 EUR bruto, ki je lahko delavcu po takšni pogodbi izplačan v seštevku koledarskega leta.

NO ugotavlja, da je v skladu z 6. členom Pogodbe o opravljanju začasnega ali občasnega dela bilo strokovni sodelavki obračunano 3.600 EUR neto. Obruten neto znesek ne presega v seštevku koledarskega leta zakonsko določeno maksimalno mejo dohodka.

AD 11 Sporazumi in odločba o uporabi dodatnih prodajnih mest

KS Strunjan je na redni seji dne 24.04.2014 sprejela sklep, da se pozove krajane s statusom kmet naj izrazijo interes za postavitve stojnic za prodajo sadja in zelenjave v centru Strunjana. Dne 23.05.2014 KS Strunjan zaprosi za izdajo odločbe o določitvi dodatnih začasnih prodajnih mestih v času od 14.06.2014 do 30.10.2014. Odločba je bila izdana s strani občine Piran, Urad za gospodarstvo in turizem dne 13.06.2014 št. 3502-170/2014 ODL/2035-64. Določena je taksa za uporabo javne površine- začasna prodajna mesta ter rok plačila. V postopku je bil pridobljen sklep Župana občine Piran št. 3502-170/2014.

Priporočila in ugotovljene nepravilnosti

NO ugotavlja, da je postopek pridobitve začasnih prodajnih mest potekal v skladu z Odlokom o tržnicah in začasnih prodajnih mest zunaj prodajaln v Občini Piran (Urad. Objave Primorskih novic št. 11/96, 27/98, 37/99, 34/02 in 14/03). Da je bila občinska taksa obračunana v skladu z Odlokom o občinskih taksah v Občini Piran (Ur.l. RS, št. 49/12, 52/13) v višini 416,52 EUR.

KS Strunjan je s krajani, ki so pisno izrazili interes za najem prodajnih mest, sklenila sporazum o najemu javne površine parc. števil. 7707/2 k.o. Portorož ter določila stroške za komunalno takso v višini 145,00 EUR.

NO ugotavlja, da se predmetna odločba, izdana s strani občinske uprave napačno izdaja Javnemu podjetju KS Strunjan in ne KS Strunjan. Ugotavlja se, da je KS Strunjan v sporazumu določila višji znesek nadomestila za uporabo javnih površin, kot to izhaja iz odločbe Občine Piran, Urada za gospodarstvo in turizem. Razliko v višini 18,48 EUR KS Strunjan knjiži kot prihodek KS (za strošek izvajanja postopka). NO ugotavlja, da KS Strunjan nima veljavnega akta po katerem lahko zaračunava stroške postopka.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI NADZORNEGA ODBORA OBČINE PIRAN

NO pri pregledani dokumentaciji poslovanja KS Strunjan ni zaznal nezakolitost ali nepravilnost pri namenski porabi proračunskih sredstev. Učinkovitost porabe sredstev ter smotnost gospodarjenja v letu 2014 je primerna. NO priporoča, da se Pravila KS Strunjan uskladijo s Statutom občine Piran in predmetno zakonodajo, ki ureja delovanje lokalnih skupnosti. NO priporoča, da se zapisniki sej vodijo v skladu s Pravili KS Strunjan, da vsebujejo dnevni red, ter da se potrjujejo na naslednjih sejah.

Priporoča se, da se v Poslovnem poročilu navedejo vsa predvidena poročila in ocene, kot navedeno predhodno v opisu vsebine Poslovnega poročila. NO priporoča, da se pri najemih in pri oddaji del pristopi k javnemu zbiranju ponudb, za zagotovitev transparentne ter gospodarne in učinkovite porabe javnih sredstev, oziroma postopa v skladu z določili Zakona o javnem naročanju.

NO priporoča, da se sklepi sprejemajo na seji Sveta KS in da so podpisani vedno s strani odgovorne osebe. Da se dokumentacija, ki se pošilja na občinsko upravo ujema z dokumentacijo v arhivu KS Strunjan. Da se sklepe označuje z zaporedno številko za pregledno in doslednejšo evidenco ter naj vsebujejo podatek na kateri seji so bili sprejeti.

NO ugotavlja, da se odločba o določitvi dodatnih začasnih prodajnih mestih v času od 14.06.2014 do 30.10.2014 izdana s strani občinske uprave napačno izdaja Javnemu podjetju KS Strunjan in ne KS Strunjan. Ugotavlja se, da je KS Strunjan v sporazumu določila višji znesek nadomestila za uporabo javnih površin, kot to izhaja iz odločbe Občine Piran, Urada za gospodarstvo in turizem. Razliko v višini 18,48 EUR KS Strunjan knjiži kot prihodek KS (za strošek izvajanja postopka). NO priporoča, da KS Strunjan sprejme akt v katerem določi tarife za vodenje stroškov postopka, v kolikor to zaračunava.

Člani Nadzornega odbora:
Bruno Čendak, vodja nadzora
Jana Tolja, članica
Sandro Kravanja, član

Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik



Vročiti:

- Krajevna Skupnost Strunjan
- Občinski svet Občine Piran
- Župan, g. Peter Bossman

