



M I R N A

OBČINA MIRNA
NADZORNI ODBOR
Glavna cesta 28
8233 MIRNA

Številka: 032-0017-2021-02

Datum: 18. 01. 2021

Nadzorni odbor Občine Mirna je na svoji 19. redni seji dne, 25. 01. 2021 na osnovi 5. odstavka 42. člena Statuta Občine Mirna ter 46. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št.33/16.12.2011) obravnaval in sprejel

LETNO POROČILO O DELU IN NADZORIH

NADZORNEGA ODBORA OBČINE MIRNA ZA LETO 2020

0. UVOD

Delo nadzornega odbora je potekalo skladno s sprejetim Letnim načrtom dela, nadzorov in finančnim načrtom Nadzornega odbora Občine Mirna za leto 2020.

Na devetih rednih sejah, štirih začetnih in zaključnih sestankih ter na več usklajevalnih sestankih o nadzorih z nadzorovano osebo Občino Mirna smo preverjale pravilnost izvajanja zakonsko določenih obveznosti delovanja občinske uprave po določenih nadzorovanih področjih.

Z redno udeležbo na sejah smo članice zagotavljale sklepčnost.

I. NADZOR

Nadzori o učinkoviti, smotrni in gospodarni porabi občinskih javnih sredstev so glavna naloga in pristojnost nadzornega odbora. V letu 2020 sta bila načrtovana in tudi izvršena dva nadzora in sicer:

- A. Nadzor Zaključnega računa proračuna Občine Mirna za leto 2019 ter
- B. Nadzor nepremičnega stvarnega premoženja Občine Mirna v obdobju 10. 10. 2012 do 31. 12. 2014

A. Nadzor zaključnega računa proračuna Občine Mirna za leto 2019

Nadzorni odbor Občine Mirna je na svoji 12. redni seji dne, 15. 06. 2020 sprejel Sklep št. 032-0017/2020-09 o izvedbi nadzora Zaključnega računa proračuna Občine Mirna za leto 2019.

Prvi korak pri pregledu je bilo ugotavljanje ali zaključni račun obsega z pravili določene vse potrebne sestavine, ali je bil pravočasno sestavljen, obravnavan in posredovan na ustrezno inštitucijo.

V nadaljnjih korakih smo se osredotočili na številčni in vsebinski del izvrševanja letnega proračuna v primerjavi z načrtovanim. Izdelali in ugotavljali smo tudi obseg sredstev namenjenih za izvršitev poslovnih dogodkov v obravnavanem obdobju leta 2019 v primerjavi s predhodnim letom 2018.

V tretjem delu smo pregledali stanje zadolženosti in odplačila posojil.

Po vzorčni metodi smo natančneje pregledali še določene vrste porabe javnih sredstev.

Po obravnavi osnutka in odzivnega poročila upravnega organa na osnutek poročila o nadzoru je nadzorni odbor na zaključnem sestanku z nadzorovano osebo uskladil še določena nerešena vprašanja, nakar je na svoji 14. redni seji dne, 11. avgusta 2020 obravnaval in sprejel Končno poročilo o nadzoru zaključnega računa proračuna Občine Mirna za leto 2019.

Najprej je

A.0. "Nadzorni odbor UGOTOVIL, da:

- **je bilo gradivo Zaključni račun proračuna Občine Mirna za leto 2019 zaradi epidemije corona virusa obravnavano in sprejeto šele na 11. redni seji Občinskega sveta Občine Mirna dne, 16. junija 2020 in posledično posredovano na Ministrstvo za finance 30. junija 2020;**
- **je v 30. dneh od sprejema na Ministrstvo za finance s strani upravnih organov posredovano tudi sporočilo o njegovem sprejemu s strani občinskih svetnikov;**
- **je gradivo pripravljeno v skladu z določili vseh že omenjenih zakonskih in podzakonskih podlag o poročanju zaključnega računa proračuna občine in vsebuje vse zahtevane kategorije in razvrstitve podatkov po ustreznih klasifikacijah;**
- **je primerljivost izvrševanja proračuna opravljena z višino sprejetega rebalansa-1 oziroma veljavnega proračuna za leto 2019;**
- **so bili med letom 2019 pri izvrševanju proračuna sprejeti in izvršeni določeni ukrepi – prerazporeditve proračunskih sredstev - za uravnoteženje proračuna skladno z 38. členom Zakona o javnih financah ter odlokom in spremembami in dopolnitvami odloka proračuna Občine Mirna za leto 2019;**
- **je bilo v proračunskem letu 2019 vplačano 83.1 odstotkov prihodkov in izplačano 81,5 odstotkov odhodkov z rebalansom 1 načrtovanega proračuna;**
- **so se v primerjavi z letom 2018 prihodki v letu 2019 znižali za 10,5, odhodki pa 13,4 indeksnih točk, kar pomeni, da so odhodki v letu 2019 v primerjavi z preteklim letom rasli počasneje od prihodkov in sicer za 2.9 indeksnih točk;**

- je bil najvišji davčni prihodek občine dohodnina v višini 1,625.062,00 EUR, ki v obravnavanem letu 2019 predstavljal več kot šestdeset odstotkov vseh prihodkov proračuna občine;
- se je v proračun nateklo 254.824,59 EUR prihodkov od davka na nepremično in premoženje in davka na dediščine in darila, kar predstavlja za 38.372,97 EUR ali za 17,7% več kot v letu 2018;
- je bilo nedavčnih prihodkov vplačanih v občinski proračun 193.035,51 EUR ali slaba polovica načrtovanih sredstev. Od tega je bilo največ prihodkov od premoženja 109.033,74 EUR, v letu 2018 - 215.653.62 EUR (sredstva od najemnin za oddano komunalno infrastrukturo v najem, najemnina od stanovanj ter podeljenih koncesij za vodno in rudarsko pravico) ter 70.670,55 EUR drugih nedavčnih prihodkov, od teh največ komunalnih prispevkov 55.308,41 EUR, v letu 2018 - 94.833.74 EUR;
- je prodaja stavbnih in kmetijskih zemljišč ter stanovanjskih objektov v višini 234.378,93 EUR (v letu 2018 243.809.81 EUR) dosegla 56,3% predvidenih tovrstnih prihodkov;
- so bili realizirani transferni prihodki v višini 315.662,10 EUR v primerjavi z načrtovanimi doseženi z 74,5%, v primerjavi z letom 2018 pa so se približali z 96,1%.
Največ transfernih sredstev 136.906,52 EUR je bilo prejetih iz državnega proračuna iz naslova finančne izravnave v višini 44.115,00 EUR, po 23. členu ZFO je bilo vplačano za investicijsko vzdrževanje LC in JP 56.014,00 EUR, za project UGO 13.966,02 EUR, za požarno takso 5.588,10 EUR ter 17.233,40 EUR sredstev za sofinanciranje skupne občinske uprave, za sofinanciranje vzdrževanja gozdnih cest in sredstva za povračila njemnin za stanovanja. V projekt MPZA združene občine so v letu 2019 v mirnski proračun vplačale 111.450,00 EUR (124.853,15 EUR sredstev v letu 2018), za sofinanciranje delovanja oddelka OŠPP v OŠ Mirna v višini 11.441,52 EUR. Za project UGO je državni proračun nakazal v proračun občine iz sredstev EU za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike skupaj 55.864,06 EUR.
- so na dan 31. 12. 2019 znašala namenska sredstva od okoljskih dajatev za odpadne vode in odpadke ter požarno takso 54.319,41 EUR (na dan 31.12.2018 pa 111.6616,50 EUR), ki se neporabljena prenašajo v proračun leta 2019;
- je rast skupnih prihodkov preseгла skupne odhodke za 1,6 indeksnih točk v primerjavi z načrtovanimi; v primerjavi z letom 2018 so odhodki porastli z indeksom 103,8;
- so se v letu 2019 sredstva za plače in socialne prispevke v primerjavi z letom 2018 povišala za 11,34% (v letu 2018 glede na leto 2017 za 13,93%).
Njihov delež v celotnih prihodkih z 11,19 % v letu 2019 (v letu 2018 v še sprejemljivi višini 9,54%) je presegel prag desetih odstotkov, kar bi bila še ekonomsko upravičena višina. Rast skupnih prihodkov je bila namreč prenizka v primerjavi z rastjo tekočih in transfernih odhodkov.
- so se v obravnavanem letu 2019 izdatki za blago in storitve z 679.762,55 EUR v primerjavi s preteklim letom 2018 povišali za 1,5%. Najbolj so se povišali stroški tekočega vzdrževanja, poslovnih najemnin in zakupnin prevoznih stroški in storitve.
- so drugi operativni odhodki znašali 187.017,52 EUR;
- so se plačila za obresti od kreditov v primerjavi z preteklim letom znižala iz 12.125.85 EUR na 6.249,59 EUR, kljub višjemu zadolževanju zaradi reprogamiranja kreditov z višjih na nižje obrestne mere;
- so se od skupnih realiziranih tekočih transferov v višini 1.020.944,27 EUR (v letu 2018 - 966.044,52 EUR) v primerjavi s preteklim letom najbolj povišala

- sredstva transferov posameznikom in gospodinjstvom v višini 606.268,55 EUR (564.339,61 EUR v letu 2018), ki so v najvišji meri zagotovljala plačilo razlike med ceno programa vrtcev in plačilom staršev 438.599,55 EUR (397.879,09 EUR v preteklem letu 2018); za regresiranje prevoza učencev v in iz šole 84.322,01 EUR (76.075,88 EUR v letu 2018), medtem ko so se sredstva za bivanje starejših oseb v splošnih socialnih zavodih v primerjavi s preteklim letom znižala na 28.524,51 EUR (37.546,38 EUR v letu 2018);
- so subvencije v kmetijstvu znašale 11.258,65 EUR (12.896,56 EUR v letu 2018);
 - je bilo namenjeno 141.789,48 EUR (137.235,42 EUR v letu 2018) sredstev za tekoče transfere nepridobitnim organizacijam in ustanovam, in sicer največ za: sofinanciranje programov športnih društev, kulturnih organizacij, socialnega varstva, prireditvev, otroških in mladinskih programov in drugih;
 - so drugi tekoči domači transferi bremenili proračun občine v letu 2019 v višini 261.627,59 EUR ali 4,0% več kot v preteklem letu. Namenjeni so bili največ za stroške skupne občinske uprave 17.861,89 EUR, 10.128,79 EUR za prispevke za zdravstveno zavarovanje nezavarovanih oseb, za tekoče transfere v javne zavode v višini 230.654,60 EUR;
 - je bila v obravnavanem obdobju z vrednostjo 720.561,62 EUR (1.231.008,35 EUR v letu 2018) porabljenih finančnih sredstev izvršena le tri četrtina načrtovanih vlaganj v investicijske odhodke. Vlaganje javnih sredstev v investicije v primerjavi s preteklim letom pa je dosegla le 58,5 %.
- Izvršena so bila obsežna dela pri investicijskem vzdrževanju in obnovah – 308.324,86 EUR, največ za:
- LC in JP – 171.736,13 EUR;
 - vzdrževanje kulturnih domov – 47.908,30 EUR;
 - javna razsvetljava – 30.094,86 EUR)
- Za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 249.068,27 EUR so bila sredstva namenjena za:
- investicijsko vzdrževanje kanalizacijskih sistemov pod Radovnico, in kanalizacijo Roje Mirna - 105.863,47 EUR);
 - izgradnjo vodovodnega omrežja (Sajenice, Glinek-Volčje njive, Gorenja vas) – 71.340,33 EUR;
 - komunalno opremljanje ZN Roje – 19.508,29 EUR;
 - PIC Mirna 2. faza (za nasipe) - 47.558,53 EUR;
 - Postavitev polnilne postaje za električna vozila -4.797,65 EUR;
- Za nakup zemljišč je bilo porabljenih 48.584,40 EUR sredstev, kar je bilo za 7,2% več kot v letu 2018. Namenjena so bila za ureditev neurejenega statusa javnega dobra in za projekt PIC Mirna.
- Za študije o izvedljivosti projektov, izdelavo projektne dokumentacije, nadzor in investicijski inženiring v višini 77.649,31 EUR je bilo realiziranih le slabo polovico načrtovanih, vendar 14,7% več sredstev kot v letu 2018.
- so investicijski transferi v višini 83.315,06 EUR dosegli raven realizacije 77,2 % načrtovanih in 80,5% sredstev v primerjavi s preteklim letom 2018;
 - je bil v letu 2019, kljub 1,6 indeksnih točk počasnejši rasti odhodkov v primerjavi s prihodki, zabeležen proračunski primanjkljaj v višini 161.709,30 EUR (286.785,09 EUR v letu 2018). Ob zaključku leta 2017 je bil dosežen še presežek 65.424,47 EUR;
 - je bilo v letih 2013, 2014 in 2015 zaradi velikih investicij veliko potreb po zadolževanju (500.000,00 EUR, 200.000,00 EUR in 400.000,00 EUR), v letu 2016 za 52.306,00 EUR, v letu 2017 za 52.376,55 EUR, v letu 2018 302.885,00 EUR, v obravnavanem letu 2019 pa 306.014,00 EUR zaradi česar

- je višina odplačil posojil v letu 2019 znašala 104.637,32 EUR (v letu 2018 - 80.795.42 EUR) in plačila obresti zanje 6.249,59 EUR (12.125.85 EUR v letu 2018);
- se je ob koncu leta 2019 stanje dolgoročnih finančnih obveznosti še močno povečalo in sicer na 1.283.191,00 EUR v primerjavi z letom 2018, ko je znašalo 1.081.814,00 EUR. Ob koncu leta 2016 so znašale 919.826,00 EUR in se konec leta 2017 znižale na 859.725,00 EUR;
- so na dan 31. 12. 2019 znašale obveznosti, ki so bile prenešene v breme proračuna leta 2020 v višini 250.240,00 EUR (288.101,07 EUR v letu 2018). Od tega največ do dobaviteljev 137.609,00 EUR (174.141,84 EUR v letu 2018) in do posrednih uporabnikov 69.246,00 EUR (59.708,74 EUR v letu 2018). Vse omenjene obveznosti so nastale v letu 2019 in imele zapadlost v letu 2020. Do časa nadzora so bile že vse poravnane.
- je bilo ob koncu obravnavanega leta 77.769,00 (102.827.73,00 EUR v letu 2018 EUR) odprtih terjatev. Od tega največ terjatev do kupcev 25.198,00 EUR (23.623.49 EUR v letu 2018), terjatev do FURS – Finančne uprave Republike Slovenije 37.186,60 EUR, terjatve za komunalni prispevek 10.556,33 EUR (20.482,85 EUR v letu 2018);

Sledil je podroben pregled naslednjih posameznih postavk proračuna, katerih ugotovitve so natančno opredeljene v samem Končnem poročilu o nadzoru zaključnega računa proračuna za leto 2019, kot sledi:

A.1. Zadolževanje v letu 2019

A.2. Konto 4202 – Nakup opreme – 36.934,78 EUR

A.3. Konto 4204 – Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – 249.068,27 EUR

A.4. Konto 4205 – Investicijsko vzdrževanje in obnove - 308.324,86 EUR

A.5. Konto 4206 – Nakup zemljišč in naravnih bogastev – 48.584,40EUR

A.6. Konto 4208 –Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring – 77.649,31 EUR

A.7. DOGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

A.8. DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

A.9. DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

A.10. NEPLAČANI ODHODKI

A.11. NEPLAČANI PRIHODKI

A.12. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI

Ob zaključku končnega poročila o nadzoru zaključnega računa proračuna za leto 2019 so sledila še:

"PRIPOROČILA IN PREDLOGI:

V letu 2020, ko nadzorujemo predhodno leto 2019 so se svetovne gospodarske razmere zaradi corona virusa izjemno spremenile. Stabilnost financ je vprašljiva zaradi ocenjenega padca gospodarstva za približno 12%, zadolževanje na dolgi rok se je močno povečalo tako na svetovnem, državnem kot tudi na občinskem nivoju.

V ta namen naj še posebej opozarjamo na krčenje prihodkov občine, slabšanje likvidnosti in visok delež celotnega dolga občine v celotnih prihodkih proračuna občine, ki se je iz 34,60% v letu 2017 povečal na 43,43 % v letu 2018 in na 48,14 % v letu 2019. Z upoštevanjem dolgoročne zadolženosti pri državnem proračunu, ki ga bo potrebno tudi vrniti, znaša v letu 2019 omenjeni delež kar 49,12% ali skoraj polovico proračuna občine.

V letu 2019 je izračun višine omejitve zadolževanja znašal 207.081,42 EUR (v preteklem letu 2018 - 192.700,54 EUR). To pomeni, da je za skoraj 300 tisoč višja realizacija prihodkov v letu pred letom zadolževanja (to je v letu 2018) v primerjavi z realizacijo v letu 2019 omogočila "fiktivno" za 115.815,40 EUR višjo osnovo za izračun višine omejitve zadolževanja v letu 2019.

Ob tem je potrebno poudariti tudi dejstvo, da so med prihodki vključeni tudi kapitalski prihodki, ki so v prihodnosti usahljiv vir prihodkov in s tem tudi posredno omejitveni faktor bodočega odplačevanja kreditov zaradi slabše likvidnosti kot tudi možnosti zadolževanja tako na kratek kot tudi na daljši rok.

Obseg sredstev za plače in socialne prispevke se v globalu povečuje v primerjavi z zmanjšanim obsegom skupnih prihodkov. V letu 2019 so se namreč sredstva za plače in socialne prispevke v primerjavi z letom 2018 povišala za 11,34% (v letu 2018 glede na leto 2017 za 13,93%).

Njihov delež v celotnih prihodkih je z 11,19 % v letu 2019 (v letu 2018 v še sprejemljivi višini 9,54%) presegel prag desetih odstotkov, kar bi bila še ekonomsko upravičena višina. Rast skupnih prihodkov je bila namreč prenizka v primerjavi z rastjo tekočih in transfernih odhodkov.

Kot že nekaj let zapored tudi ob nadzoru zaključnega računa proračuna Občine Mirna za leto 2019 opozarjamo na **nujno potrebno izdelavo programa za ustrezno evidenco stvarnega kot tudi finančnega premoženja občine.**

Po izdelanem programu za ustrezno evidenco bo stanje premoženja občine še vedno nepopolno do

➤ dokončne ureditve premoženjsko pravnih razmerij z bivšo skupno Občino Trebnje, Mokronog – Trebelnim in Šentrupertom ter z Novim mestom o kapitalskih naložbah. Kajti brez te rešitve Občina Mirna prav tako ne more:

- pridobiti od vseh pravnih oseb javnega sektorja na ravni občine podatkov o stanju zadolženosti na zadnji dan leta, kar je v neskladju s Pravilnikom o pošiljanju podatkov o stanju in spremembah zadolžitev pravnih oseb javnega sektorja in občin;

- urediti dejanskega stanja finančnega, stvarnega in preostalega premoženja Občine Mirna, ki predstavlja osnovni kapital za delovanje občine;

Odprta je še vedno terjatev do KPL d.d.Ljubljana.”

B. Nadzor nepremičnega stvarnega premoženja Občine Mirna v obdobju od 10.10. 2012 do 31. 12. 2014

Nadzorni odbor Občine Mirna je na svoji 15. redni seji dne, 15. 09. 2020 sprejel sklep št. 032-0017/2020-22 o izvedbi nadzora Stvarnega premoženja Občine Mirna za obdobje 10.10.2012 do 31.12.2014.

Namen nadzora ravnanja s stvarnim premoženjem OM v navedenem obdobju je pregled realizacije priporočil predhodnega nadzora Finančno in stvarno premoženje OM po stanju 30. 6. 2011, ki je potekal od oktobra 2012 do januarja 2013 in razpolaganje z nepremičnim stvarnim premoženjem skladno z zakonodajo, ki ureja to področje po nadzorovanih letih.

V končnem poročilu o nadzoru, ki ga je nadzorni odbor obravnaval in dokončno sprejel na svoji 17. redni seji dne, 16. 11. 2020 je navedel naslednje bistvene:

”OPOMBE IN VPRAŠANJA:

V točki C. II. 1.

- v primeru nakupa nepremičnine 110/9 se v dokumentaciji nahajata dva sklepa z enako številko in datumom. Razlikujeta se v točki 2., enemu je dodana točka 3., razlikujeta se tudi v Obrazložitvi.
- v 2. členu enega od sklepov in v Prodajni pogodbi je navedeno, da se kupnina določi na osnovi cenitve pooblaščenega cenilca, dokumentacija, ki jo je NO prejel v pregled ne vsebuje **dokumenta uradne cenitve.**

Dne, 4. 11. 2020 je NO od direktorice OU ga. Tanje Šinkovec prejel Odzivno poročilo na posamezne točke opomb in vprašanj, ki jih v poročilu navajamo kot KOMENTAR na posamezne alineje. Povedano je bilo tudi, da v večini primerov nadzora ni bila predana mapa z razpisno dokumentacijo, posledično so manjkala določena dokazila, ki so bila NO predložena in vložena v dokumentacijo posameznih primerov.

Komentar 1: Sklep, ki vsebuje le dve točki je bil narejen kot osnutek (in ni bil knjižen), po pravnem pregledu je bil dopolnjen in popravljen ter knjižen v dokumentarni sistem.

Komentar 2: Cenitev za konkretno zemljišče ni bila izdelana; upoštevano je bilo cenilno mnenje cenilca Zlatka Longarja z dne 26.03.2013 (vloženo v zadevo); cena 28 EUR/m², po kateri je bil izveden tudi pravni posle prodaje zemljišč parc. št. 40/23 in 40/24 , obe k.o. 1410-Mirna ter 1732/8, k.o. 1400-Straža.

V točki C. II. 3

- za primer prodaje nepremičnine 40/23 NO prosi odgovorno osebo OM za **obrazložitev zneskov poplačila** (vključno z obrazložitvijo načina navedenih kompenzacij) nepremičnin s strani Dane d.o.o., ter zakonsko določenih o obresti z ozirom, da so bila nakazila izvršena kasneje kot je to določeno v pogodbi.

Komentar 1: Pogodbeni znesek 66.136,00 EUR brez DDV oz. 80.685,92 EUR z DDV, račun št. 13-0046 z dne 02.12.2013, valuta. 10.12.2013

PLAČILA: 6.613,60 EUR dne 10.12.2013 (prenos varščine)

15.000,00 EUR dne 10.12.2013

14.561,84 EUR dne 30.12.2013

44.510,48 EUR dne 30.12.2013 (kompenzacija z računom št.

7000-2013 z dne 27.11.2013, valuta 27.12.2013 za nakup zemljišča parc. št. 110/9, k.o. 1410-Mirna; dokumentacija o kompenzaciji je vložena v zadevo) Zamudne obresti niso bile obračunane zaradi izvedbe kompenzacije na dan 30.12.2013.

V točki C. II. 4

- Zakaj je OM šla v pred prodajo parcele 1732/8 v razparcelacijo parcele 1732/6
- V razpisni dokumentaciji za zemljišče 1732/8 se od treh ponudnikov nahaja samo en obrazec izpolnjene Ponudbe, Dana d.o.o., Glavna cesta 34, 8233 Mirna
- V razpisni dokumentaciji ni bančnega dokazila, da je Dana d.o.o. plačala varščino, tudi v zapisniku o odpiranju ponudb to ni eksplicitno navedeno
- Zakaj je OM že v javnem razpisu objavila nižjo ceno od uradne cenitve
- Iz 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni jasno, kateri argument dovoljuje znižanje ocenjene vrednosti zemljišča iz 64.680,00 € na 54.978,00 €. NO prosi Občino Mirna za pojasnilo.
- NO prosi OM za obrazložitev in uradna dokazila o poplačilu preostanka vrednosti določene v prodajni pogodbi za zemljišče 1732/8 in zakonsko določenih obresti v kolikor kupnina ni plačana v 8 dneh po izstavitvi računa

Komentar 1: Namen parcelacije je bila zagotovitev dostopa do sosednjih zemljišč

Komentar 2: VEZA: Javni razpis za prodajo nepremičnin/javno zbiranje ponudb: zadeva 478-0008/2015 (priložena).

Komentar 3: Plačilo varščine je razvidno iz priložene kartice finančnega knjigovodstva: plačana v višini 6.468,00 EUR dne 17.04.2015

Komentar 4: VEZA: Javni razpis za prodajo nepremičnin/javno zbiranje ponudb: zadeva 478-0008/2015 (priložena). Odločitev glede znižanja cene na podlagi 23. člena ZSPDLS se določi v sklepu o izvedbi postopka (št. 478-0008/2015-1 z dne 26.03.2015; v konkretnem primeru ni bila znižana samo predmetna nepremičnina, ampak pozicije 9-16 za 15%, ker so se pred tem že večkrat prodajale in niso bile prodane.

Komentar 5: 23. člen ZSPDLS: 4. alineja 1. odstavek

Komentar 6: 23. člen ZSPDLS: 4. alineja 1. odstavek

Dne 10.11.2020 je direktorica OU ga. Tanja Šinkovec dodatno posredovala dokumente, iz katerih je razviden večkratni poskus prodaje ali oddaje nepremičnine v najem:

- JR št. 351-0028/2013-2 z dne 24.05.2013; prodaja - neuspešno
- JR št. 478-0013/2013-1 z dne 20.11.2013; oddaja v najem - neuspešno
- JR št. 478-0003/2014-1 z dne 20.05.2014; oddaja v najem - neuspešno
- JR št. 478-0004/2015-2 z dne 23.02.2015; prodaja - neuspešno
- JR št. 478-0008/2015-2 z dne 27.03.2015; prodano (znižano za 15%)

V točki C.II. 5

- Iz dokumentacije ni razviden razpis za prodajo nepremičnine po metodi javne dražbe.
- Cenilni zapisnik se sklicuje na parc. št. 2640/2 k.o. Mirna, dejansko pa je bila prodajana parcela 1720/4 k.o. Straža
- Ocenjena vrednost je 8.010,00 EUR, izklicna cena 6.808,50 EUR brez DDV, pogodbeni vrednost pa po pogajanjih 6.850,00 EUR brez DDV. Izklicna cena se mora določati v višini ocenjene vrednosti ali več.
- Cenitev je na dan sklenitve pravnega posla starejša od 12 mesecev.

Komentar 1: VEZA: Javni razpis za prodajo nepremičnin/javna dražba: zadeva 478-0007/2014 (priložena).

Komentar 2: Cenilni zapisnik z dne 20.08.2013, sodni izvedenec in cenilec France Gorše je izdelal cenilno mnenje za predmetno zemljišče parc. št. 1720/74, k.o. 1400 - Straža (v zadevi)

Komentar 3: Izhodiščna cena je bila znižana za 15% na podlagi 23. člena ZSPDSL: 6.808,50 EUR, na pogajanjih je prodajalec dosegel ceno 6.850,00 EUR.

Komentar 4: Prodajalec je ravnal ekonomično, saj cenitev ali revizija cenitve znese 200-300 EUR, vrednost zemljišča pa se v tem času ni spremenila, saj ni prišlo do ekstremnih gibanj na nepremičninskem trgu.

V točki C.II. 6

- **OSNOVNA DILEMA:** Cenilni zapisnik je bil izdelan novembra 2015, zaveden na občini Mirna decembra 2015, prodajna pogodba podpisana julija 2015, na osnovi česa je bila določena izhodiščna cena v javnem razpisu?
- V dokumentaciji ni razviden zapisnik o javnem odpiranju ponudb
- Kaj je s preostankom kupnine Miks kovinarstvo d.o.o. (ni razvidno iz dokumentacije)
- Kaj je z obrestmi, v kolikor kupnina ni plačana v pogodbenem roku (s pogodbo so določene),
- Kdo je naročnik in plačnik elaborata za urejanje notranjih mej in na kakšni podlagi, ter kakšna je bila vrednost elaborata?

Komentar 1: Cena je bila določena na podlagi cenilnega mnenja cenilca Zlatka Longarja z dne 01.08.2014 (priloženo).

Komentar 2: Vložen v zadevo.

Komentar 3: Priložena kartica finančnega knjigovodstva.

Komentar 4: Zamudne obresti niso bile zaračunane.

Komentar 5: Naročnik in plačnik geodetskega elaborata je bila Občina Mirna. Na območju komunalnega opremljanja PIC Mirna so bila zemljišča za prodajo v fazi priprave projektne dokumentacije določena okvirno, dejanske potrebe investitorjev pa so se izkazale za drugačne. Strošek odmere: 1.183,60 EUR.

D. PRIPOROČILA IN PREDLOGI:

1. V okviru pregleda in nadzora nepremičnega stvarnega premoženja OM v obdobju 2012 do 2014, nadzorni odbor nadzorovani osebi OM predlaga, da pri prodajah in drugih finančnih transakcijah zaračunava zakonsko določene obresti, kjer gre za zamujanje plačilnih rokov po pogodbi. NO ugotavlja, da OM v nobenem od primerov plačil, ki so bila izvršena izven pogodbeno določenega roka, strankam ni zaračunala zamudnih obresti.

2. NO predlaga nadzorovani osebi OM, da v primeru cenitev, ki so starejše od 12. mesecev, ne prodaja nepremičnine brez ponovnega posvetovanja s cenilcem, ki vsaj po elektronski pošti poda svoje mnenje o gibanju cen nepremičnin v določenem časovnem obdobju.

3. NO ugotavlja, da je nadzorovana oseba OM po 23. členu ZSPDSLS cene določenih nepremičnin znižala za 15%, zaradi neuspešnih prodaj ali oddaj v najem. Nadzorovana oseba ni upoštevala časovnega obdobja 3 mesecev, ko po navedeni zakonski podlagi sme znižati cene, ampak je to storila v daljšem časovnem obdobju skoraj dveh let. "

I. OSTALE NALOGE

Nadzorni odbor je:

- izdelal, obravnaval in poročal županu in občinskemu svetu o letnem poročilu o delu in nadzorih nadzornega odbora v letu 2019,
- obravnaval poročilo o letni porabi sredstev nadzornega odbora za leto 2019 ter o njih seznanil župana in občinski svet,
- pripravil, potrdil in seznanil o letnem programu dela, nadzorov in finančnega načrta nadzornega odbora za leto 2020,
- spremljal vsebino rebalansa proračuna za leto 2020,
- po spletu pregledal poročilo o izvrševanju proračuna za prvo polletje 2020.

Nadzorni odbor je **tudi v letu 2020 spremljal upoštevanje danih priporočil nadzorovani osebi ob nadzorih** in ugotovil, da:

- je bil v na 9. seji Občinskega sveta Občine Mirna v decembru leta 2019 sprejeti odlok o ustanovitvi Odloka o Javnem lekarniškem zavodu Dolenjske lekarne Novo mesto, s katerim ustanoviteljske pravice dobi tudi Občina Mirna.
Dokončno bodo ustanoviteljske pravice uveljavljene, ko bodo potrjeni odloki tudi v vseh preostalih občinah ustanoviteljicah.

S tem bi se po dolgotrajnih postopkih tudi Javni lekarniški zavod Dolenjske lekarne končno pridružil že doslej sprejetim odlokom o ustanovitvi javnih zavodov in javnega podjetja, kar je tudi v soglasju s priporočilom nadzornikov in zavezo z Dogovorom o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med Občino Trebnje in Občino Mirna na dan, 30. 06. 2011.

- da je ostala, skladno z že omenjenim Dogovorom, še neizvršena tudi sklenitev Sporazuma o prenosu kapitalskih deležev;

Občinski svet mora namreč sprejeti akt, s katerim, na podlagi premoženjske bilance in popisa, ugotovi celotno premoženje občine, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.;

- da izvajalec KPL d.d. Ljubljana še vedno ni poravnal znesek 5.759,59 EUR iz naslova obračunanih stroškov odvoza in deponiranja gradbenih odpadkov (glej KONČNO POROČILO o nadzoru proračunskih sredstev za DIIP - Investicije in investicijsko vzdrževanje lokalne ceste in javnih poti v letu 2012);
- da je ostala neizpolnjena, s strani nadzornikov in revizijske komisije, opozorjena potreba po spremembi in dopolnitvi statuta občine in posledično tudi obeh poslovnikov, tako občinskega sveta kot tudi nadzornega odbora.

Ostale predloge in priporočila ob nadzorih skozi prvo in drugo mandatno obdobje, ki so neodvisni od drugih subjektov, je nadzorovana oseba Občina Mirna dosledno spoštovala.

Nadzorni odbor je skladno s statutom in svojim poslovníkom sodeloval z županom, občinskim svetom in drugimi organi občine.

Z letnim programom dela, nadzori in finančnim načrtom, končnimi poročili o nadzorih, z zapisniki sej, kakor tudi z letnim poročilom o delu ter poročilom o porabi proračunskih sredstev za preteklo leto, Nadzorni odbor Občine Mirna redno seznanja gospoda župana in člane občinskega sveta kakor tudi javnost z vsemi objavljenimi gradivi na naslednjem spletnem naslovu Občine Mirna: <http://www.mirna.si/sl/obcina-mirna/nadzorni-odbor/>.



Predsednica
Nadzornega odbora Občine Mirna
Marija Sluga