

Številka :
Numero : 011 – 0005/2014-2017

Piran :
Pirano : 24.10.2017

ZADEVA: Končno poročilo o opravljenem nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2016

Na podlagi 43. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014 – UPB2) in 41. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran (Uradni list RS, št. 18/2014), vam posredujemo v obravnavo dokončno poročilo o opravljenem nadzoru:

- Končno poročilo o opravljenem nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2016.

S spoštovanjem,



Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik

Priloga:

- Končno poročilo

Poslano:

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

Vložiti:

- arhiv NO, tu



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

NADZORNI ODBOR – COMITATO DI CONTROLLO

Številka :

Numero 011 – 0005/2014-2017

Piran :

Pirano : 24.10.2017

Nadzorni odbor Občine Piran je na svoji 26. redni seji, dne 24. 10. 2017, na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/2007 – UPB 2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl. US), 43. člena Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14-UPB2 in 35/17) in 41. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran (Ur.l. RS, št. 18/14) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l. RS, št. 23/2009), sprejel

**KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran
v letu 2016**

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 korektno in v skladu s predmetno zakonodajo. NO ne ugotavlja **hujših kršitev zakonodaje**, opredeljene v Poslovniku Nadzornega odbora Občine Piran.

Na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem Nadzorni odbor nadzorovani osebi **priporoča**:

- da Občina Piran dosledno sledi načelu zakonitosti in pravilnosti ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti Občine Piran.
- da se v poročilu o realizaciji ravnanja z nepremičnim premoženjem zaradi lažje sledljivosti pri poročanju navedejo zaporedne številke iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine in da se v primeru delne prodaje nepremičnine, ki je zajeta v letnem načrtu kot celota, navede parcelna številka iz načrta razpolaganja katera je predmet delne prodaje ali menjave.
- uskladitev poročila o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 – deli stanovanjskih stavb skladno z ugotovitvami NO.
- ureditev lastniških razmerij za stanovanja v lasti Občine Piran.
- v postopku upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v lasti Občine Piran dosledno izvajanje predmetne zakonodaje, odlokov Občine Piran ter določil pogodb za oddajo poslovnih prostorov in stanovanj v lasti Občine Piran v najem.

- 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 v skladu z najemnimi pogodbami in veljavno zakonodajo.
- redno spremljanje stanja neporavnanih najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Piran in takojšnje ukrepanje skladno z najemnimi pogodbami in veljavno zakonodajo.
- racionalno porabo proračunskih sredstev stanovanjskega sklada Občine Piran in presodi oz. oceni pred nakupom nepremičnine - starejše stanovanjske enote ali bi cena take adaptirane enote dosegla ali preseгла ceno enote v novogradnji.
- da župan v skladu z 7. členom Odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 36/2002) čimprej pripravi in predlaga občinskemu svetu v sprejem srednjeročni stanovanjski program in o tem seznani Nadzorni odbor Občine Piran v prvi polovici leta 2018.
- sprejetje srednjeročnega stanovanjskega programa kot ga v 7. členu predvideva Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 36/2002) in v skladu s sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Ur. l. RS, št. 92/15).
- da je občinski stanovanjski program iz leta 2002 kot edini tak dokument potreben sprememb v skladu s sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Ur. l. RS, št. 92/15).

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 26. redni seji, dne 24. 10. 2017 na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi ((Ur. l. RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 43. člena Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014-UPB2 in 35/2017) in 40. člena svojega Poslovnika (Ur. l. RS, št. 18/2014) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. l. RS, št. 23/2009), obravnaval

- Odziv na osnutek poročila o opravljenem nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2016, št. 478-1/2017 z datumom 22. 9. 2017 (v nadaljevanju odziv), posredovano v roku, določenem v 40. členu Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran.

Pojasnila ali pripombe nadzorovanega organa za vsako posamezno ugotovitev NO iz osnutka poročila so obravnavana v posameznih ugotovitvah, na katera podaja nadzorovana oseba odziv.

Skladno s postopkom, ki ga določa Poslovnik Nadzornega odbora Občine Piran se končno poročilo pošlje nadzorovani osebi, občinskemu svetu in županu.

Zaključni sestanek z odgovorno osebo nadzorovane osebe je bil sklican dne 23. 10. 2017 skladno s 3. odstavkom 40. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran..

2. Poročevalci:

Bruno Čendak – vodja nadzora

3. Nadzor so opravili:

Bruno Čendak - vodja nadzora, Marjetka Česnik - članica, Ivo 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 2016

8. Obdobje nadzora:

januar – december 2016

III. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu:

1.1. Organi in organiziranost:

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, razglasa 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 šest 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 in Urad za splošne zadeve, ki jih vodijo vodje uradov ter samostojno investicijsko službo in Organ skupne občinske uprave Medobčinski inšpektorat in redarstvo Občine Piran in Občine Ankaran.

Župan ima kabinet.

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 ureja področje ravnanja s premoženjem 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.

Občino Piran predstavlja in zastopa župan. V letu 2016 in med izvajanjem nadzora je bil odgovorna oseba župan Peter Bossman.

1.3. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Dne 26. 05. 2017 je bil sklican začetni sestanek z namenom seznanitve z vsebino, obsegom in predvidenim potekom nadzora, način pridobitve podatkov in dokumentacije s kontaktnima osebama za področje nadzora ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran. Župan Občine Piran je imenoval kot odgovorne osebe go. Kristino Ivančič (vodja Urada za premoženjsko pravne zadeve) in go. Fakin Ano (vodja Urada za splošne zadeve). Uvodnega sestanka so se udeležili ga. Kristina Ivančič, ga. Šalkovič, ga. Kukovec in ga. Mateja Saksida. Dogovorjeno je bilo, da se nadzorovani osebi posredujejo zahtevki in vprašanja v e- obliki. Prav tako nadzorovana oseba posreduje odgovore v isti obliki v razumnem času.

Na tak način bo nadzor ravnanja s stvarnim premoženjem potekal čim manj moteče za delovni proces javnih uslužbencev Občine Piran.

Sodelovanje je potekalo zgledno tako na formalnem kot vsebinskem področju.

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora:

- 32. člen Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/2007 – UPB 2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUJFO in 76/16-odl. US),
- 39. člen Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014 – UPB2),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Piran (Ur. l. RS, št. 18/2014),
- Letni program dela in nadzora NO Občine Piran za leto 2017,
- Sklep NO Občine Piran o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2017 z dne, 26. 10. 2016.

3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

Nadzor je bil opravljen v skladu s programom dela in nadzora NO za leto 2017 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2017 z dne, 26. 10. 2016.

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 2016.**

5. Način dela

NO se je pred izvedbo nadzora seznanil z zakoni in drugimi akti:

- Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/2007 – UPB 2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUJFO in 76/16-odl. US),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/10 - UPB, 75/12, 47/13, 50/14 in 90/14, 14/15-ZUJFO, 76/15-ZSPDSLS-C, v nadaljevanju ZSPDSLS),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16, 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),
- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016,
- Načrt ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016,
- Uskladitev poročila o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2016,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016,
- Odlok o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 18/03),
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2, 8/03-popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C in 80/10-ZUPUDPP),
- Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 36/2002),
- Odlok o dodelitvi službenih stanovanj v Občini Piran v najem št. 3523-198/2008
- Občinski stanovanjski program št. 36001-8/02
- Seznam poslovnih prostorov v lasti Občine Piran in izpis zapadlih terjatev neporavnanih najemnin
- Najemne pogodbe poslovnih prostorov :
 - o JEZERNIK – FINE ART – MARKO JEZERNIK s.p., Vrunčeva 10, Celje(poslovni prostor ul. Svobode 31. v izmeri 19,14 m²)
 - o DORIS KOZINA, s.p., Ulica Svobode 3, Piran
 - o POSTOJNSKE MESNINE d.o.o., Pot k Pivki 2, 6230 Postojna,(poslovni prostor v pritličju stavbe v Piranu, Tartinijev trg 2, ID znak 2630-132, parc.št. 886 in 887 v izmeri 103,00 m²)
- Sporazumi o obročnem odplačilu dolga št. 3528-4/2014, št. 3528-14/2013, št. 3528-16/2011
- Seznam stanovanj v lasti Občine Piran in izpis zapadlih terjatev neporavnanih najemnin
- Najemna pogodba stanovanja Alma Vivode 19, Piran (ID 2630-2141)
- Najemna pogodba za službeno stanovanje Sečovlje 42 a z
- Sklep Župana o dodelitvi službenega stanovanja Sečovlje 45 a
- Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb za leto 2016
- Seznam službenih stanovanj
- Pogodba o najemu in sklep o dodelitvi službenega stanovanja Sečovlje 42 a
- Izpis prometa saldakonti za poslovne prostore
- Letni finančni načrt proračunskega stanovanjskega sklada za leto 2016 s sklepom Občinskega sveta št. 410-3/2014 o sprejetju načrta
- Kartice finančnega knjigovodstva – izpis kratkoročnih terjatev do kupcev v državi (konto 12000) za posamezne najemnike poslovni prostorov
- Izpis odprtih postavk za posamezne najemnike poslovnih prostorov
- Gnom d.o.o. ; pogodba št.012/2016 z dne 18.4.2016 in
- Gnom d.o.o.; pogodba št. 013/2016 z dne 6.5.2016.

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 ugotovitve 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 upravljavalec (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 upravitelja in na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

Uredba v 1.odst. 6.čl. določa, da je postopek **odplačnega načina pridobitve lastninske pravice** na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, **v katerega se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.**

Uredba v 2.odst.6.čl. določa, da se postopek razpolaganja lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

V 6.čl., 3. in 4. odst. Uredbe je določeno, da se na premoženju lahko pridobi **lastninska pravica na odplačni način v breme proračunskih sredstev** nad 10.000,00 EUR ter da se postopek razpolaganja s premoženjem v vrednosti nad 10.000,00 EUR izvede le če je posamično premoženje zajeto v veljavnem načrtu ravnanja s premoženjem.

Skladno z 5. odst. 11 čl. in 6.odst. 13.čl. ZSPDSLS sprejme načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrt ravnanja s premoženjem svet samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine skladno z 3.odst. 15. čl. sprejme svet samoupravne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.

Ugotovitve in priporočila:

- Občinski svet Občine Piran je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrt ravnanja s premoženjem za leto 2016 sprejel skupaj s predlogom proračuna občine za leto 2016 na svoji 10. redni seji dne 22. 12. 2015.
- Občinski svet Občine Piran je poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premoženjem občine za leto 2016 sprejel skupaj z zaključnim proračuna Občine Piran za leto 2016 na svoji 20. redni seji dne 23. 05. 2017.
- NO ne ugotavlja nepravilnosti pri sprejemanju načrta ravnanja in poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Piran za leto 2016.

1.1. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016 in realizacija načrta

Občinski svet Občine Piran je na 10. redni seji z dne 22. 12. 2015 sprejel načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki je sestavljen iz načrta pridobivanja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016.

1.1.1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016

Občinski svet Občine Piran je na 10. redni seji dne 22.12.2015 sprejel načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, sklep št. 410-3/2014. Načrt razpolaganja je bil nato dopolnjen s sklepi Občinskega sveta št. 478-23/2014 z dne 12. 04. 2016, št. 478-29/2016 z dne 12. 04. 2016, št. 410-3/2014 z dne 12.04.2016, št. 410-3/2014 z dne 31. 05. 2016 in sklep št. 410-3/2014 z dne 12. 07. 2016.

V Proračunu Občine Piran za leto 2016 je na kontu 722 »Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih dolgoročnih sredstev« predvidena prodaja zemljišč v skupni vrednosti 620.000,00 EUR.

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem navaja podrobnejše podatke o zemljiško-knjižnem stanju, posplošeni tržni oz. orientacijski vrednosti nepremičnine in razlog prodaje. Zajema obširnejši seznam nepremičnin, ki so primerne za prodajo.

S sklepom št. 410-3/2014 z datumom 22. 12. 2015 je Občinski svet pooblastil Župana, da sam sprejme načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2016, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 EUR oz. za stanovanja in poslovne prostore, katerih ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR.

Na podlagi pooblastila OS 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. 478-269/2015 z datumom 04. 01.2016, ki je bil nato dopolnjen s sklepi 478-269/2015 z dne 26. 05. 2016, št. 478-1/2016 z datumi 13. 07. 2016, št. 478-262/2015 z datumom 28. 07. 2016 in s sklepom št. 478-57/2016 z dne 11. 08. 2016.

Skladno s sklepom Občinskega sveta št. 410-3/2014 z datumom 22. 12. 2015 mora Župan pri določanju izhodiščne vrednosti v posamičnem programu prodaje za zemljišča, namenjena zaokrožitvi lastniških parcel, ocenjene vrednosti iz cenitve oz. orientacijsko vrednost povečati za 30% v primeru, da je na zemljišču, ki je predmet prodaje že izvedena gradnja brez soglasja Občine in kjer vrednost tako nelegalno zgrajene stavbe ni predmet ocene vrednosti zemljišča.

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).

1.1.2. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016

Uskladitev poročila o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2016, št. 410-3/2014 z datumom 23. 05. 2017 zajema realizacijo načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem in realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016, katerega je sprejel Občinski svet dne 23. 05. 2017, iz katerega je ugotoviti, da je Občina Piran prodala nepremično stvarno premoženje v skupni vrednosti 1.452.915,34 EUR in tako dosegla 234,34 % realizacijo od predvidene, kar je posledica predvsem prodaje nepremičnega premoženja vseh nepremičnin, ki se nahajajo znotraj Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija in priključno cesto za Piran.

Brez upoštevanja prodaje nepremičnin, ki se nahajajo znotraj Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija in priključno cesto za Piran, je Občina v letu 2016 prodala nepremično stvarno premoženje v skupni vrednosti 463.897,04 EUR in tako dosegla 74,82 % realizacijo predvidene prodaje.

Nadzorovana oseba je NO naknadno posredovala podatke o realizaciji prodaje nepremičnine iz načrta razpolaganja (zaporedna številka) za leto 2016 in status nepremičnine (prodaja cele parcele iz načrta oz. del zemljišča), kar je NO priporočal že v končnem poročilu o opravljenem nadzoru ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2015.

NO je v okviru nadzora razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran pregledal vseh dvajset (100 %) prodaj nepremičnega premoženja v lasti Občine Piran in **ugotavlja**

- da so bile vse nepremičnine, ki so predmet poročanja, vključene v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015 oz. leto 2016,

- da nepremičnini parcelna št. 465/1 k. o. Nova vas in 5421/4 k. o. Portorož nimata zaporedni štev. iz letnega načrta razpolaganja z nepremičninami v lasti Občine Piran za leto 2016, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR,

- da je bila opravljena cenitev nepremičnega premoženja oz. je bila vrednost premoženja izkustveno določena ob upoštevanju že izvedenih cenitev zemljišč v neposredni bližini

- nepremično premoženje je bilo prodano najmanj po ocenjeni oz. izkustveno določeni vrednosti,

- prodajne pogodbe premoženja v lasti Občine so bile zemljiškoknjižno realizirani v letu 2016.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja, da je Občina Piran v letu 2016:

- prodala nepremično stvarno premoženje v nižji vrednosti kot je načrtovala v proračunu Občine Piran za leto 2016.
 - podala v poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem napačno navedbo zaporedne številke vodenja prodaje. Podala je številko spisa in ne zaporedno številko iz načrta ravnanja s premoženjem oz. letnega načrta razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran skladno z 2., 3. in 4. točko sklepa Občinskega sveta z dne 22. 12. 2015, štev. 410-3/2014,
 - stroške, ki nastanejo v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem v vseh primerih ne nosi Občina in tako sledila načelu zakonskega določila, da se postopki ravnanja vodijo s čim manjšimi stroški.
2. NO priporoča, da poročilo o realizaciji ravnanja z nepremičnim premoženjem:
- zaradi lažje sledljivosti pri poročanju vsebuje zaporedne številke iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine
 - razkriva v primeru delne prodaje nepremičnine, ki je zajeta v letnem načrtu kot celota, informacijo katera parcelna številka iz načrta razpolaganja je predmet delne prodaje.

Nadzorovana oseba je v odzivu podala pojasnilo k ugotovitvam NO v 3. alineji točke 1. in sicer, da je temeljno načelo zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, da se postopki razpolaganja vodijo s čim manjšimi stroški, kajti v samem postopku razpolaganja je potrebno angažirati tudi več zunanjih izvajalec; pogosto so to stroški geodetskih postopkov zaradi potrebne parcelacije, stroški cenitve, notarski stroški in drugi.

Občina Piran si v vseh postopkih razpolaganja prizadeva za čim nižje stroške, predvsem v breme proračuna.

NO je podano pojasnilo upošteval v končnem poročilu.

Nadzorovana oseba je v odzivu podala pripombo k priporočilu NO v 2. točki, 2. alineji, **kar je NO upošteval.**

V letu 2016 je bilo prodano naslednje nepremično premoženje:

1.1.2.1. na podlagi uspešno izvedene **javne dražbe** je Občina Piran dosegla prodajo zemljišč v višini 86.000,00 EUR.

1.1.2.1.1. Parcela št. 4728/3 in 4719/3, obe k. o. 2631 – Portorož, stavbna zemljišča v skupni izmeri 778 m² v vrednosti 86.000,00 EUR, brez DDV

Pravne podlage: 17. čl. Statuta določa, da Občinski svet sprejema letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, 31.čl. Statuta, da posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem Občine sprejema župan, po metodi iz 20. čl. ZSPDSLS in po postopku določenem v 30. do 34. čl. Uredbe.

Postopek razpolaganja:

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22. 12. 2015.

Nepremičnina je bila prodana dražitelju na javni dražbi dne 01. 07. 2016, ki je ponudil najvišjo kupnino.

Javna dražba je bila razpisana z razpisom, objavljenim na spletni strani občine Piran dne 06. 06. 2016. Razpis je bil izveden na podlagi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem – prodaja nepremičnin po metodi javne dražbe Občine št. 478-1/2016, z dne 06. 06. 2016, ki je bil sprejet na podlagi 31.čl. Statuta, ZSPDSLS in Uredbe ob upoštevanju letnega načrta ravnanja z nepremičnim

premoženjem Občine za leto 2016, z dne 22. 12. 2015 in dopolnitvijo dne 31.5.2016 pod zap.št. 302 in 303.

Pred razpolaganjem z nepremičninami sta bili le -ti ocenjeni s strani izvedenca gradbene stroke skladno z 2.odst. 17.čl. ZSPDSLS dne 11. 05. 2016 na vrednost 85.000,00 EUR (109,25 EUR/m2). Prodajna pogodba v notarski obliki št. 478-74/2016 je bila sklenjena s kupcem – družbo Hartis d. o. o. Portorož dne 15. 07. 2016 na pogodbeno vrednost nepremičnin 86.000,00 EUR brez DDV. Kupec je svojo obveznost do Občine poravnal v roku 30 dni (19. 08. 2016) od izstavitve računa (20.7.2016).

Ugotovitve in priporočila:

- NO ne ugotavlja nepravilnosti pri razpolaganju z nepremičninama s parcelno št. 4728/3 in 4719/3, obe k. o. 2631 – Portorož po metodi javne dražbe.

1.1.2.2. na podlagi **javnega zbiranja ponudb** je bila dosežena prodaja zemljišč v višini 148.100,00 EUR. V znesek ni všteto obročno plačilo kupnine za prodano nepremičnino v letu 2012 iz naslova sodne poravnane v višini 6.800,00 EUR. Kupnina iz naslova javnega zbiranja ponudb tako skupaj znaša 154.900,00 EUR.

NO je pregledal vse spise razpolaganja z nepremičninami v lasti Občine Piran in podaja ugotovitve le za nekatere:

1.1.2.2.1. Parcela št. 5070/5 (del parcele po parcelaciji št. 5070/3 k. o. 2632- Sečovlje in 5071/1 , obe k. o. 2632 – Sečovlje, kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 496 m2 v vrednosti 31.500,00 EUR, brez DDV

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.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016 dne 22. 12. 2015 s sklepom št. 410-3/2014.

Sklep s katerim je bil sprejet načrt razpolaganja, v 4. točki pooblašča Župana Občine Piran za sprejem načrta razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2016, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000 EUR. Letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR je Župan sprejel dne 04. 01. 2016 s sklepom št. 478-269/2015 in dopolnitvami. Prodaja predmetne nepremičnine je predvidena pod zap. št. 3 in 28 letnega načrta razpolaganja za nepremičnine – zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR. 22. čl., 1. odst. ZSPDSLS določa, da se javno zbiranje ponudb izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerih posamezna ocenjena vrednost nepremičnine je večja od 20.000,00 EUR.

Skladno z 2.odst. 22 čl. ZSPDSLS se javno zbiranje ponudb objavi na svetovnem spletu, vsebina, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb je določen skladno z 7. odstavkom 22. čl. ZSPDSLS v Uredbi od 35. do 39.čl..

Postopek razpolaganja:

Občina Piran je dne 10. 12. 2013 na podlagi sklepa Občinskega sveta št. 410-3/2013, s katerim je bil sprejet letni načrt razpolaganja z nepremičninami v lasti Občine Piran za leto 2014 objavila na svoji spletni strani in v Ur. l. RS, št. 12/2014 razpis javne dražbe nepremičnin Občine Piran pod predmet dražbe št. 9 : prodajo parc. Št. 5070/3 in 5071/1 k. o. 2632 - Sečovlje po izklicni ceni 40.000,00

EUR. Komisija za vodenje javne dražbe je razglasila dne 18. 06. 2013 prodajo nepremičnin za neuspešno.

Dne 31.08.2016 je Občina na svoji spletni strani objavila javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran pod točko 1. b za parcelni št. 5070/5 in 5071/1 k. o. 2632 - Sečovlje v velikosti 496 m² in izhodiščni (najnižji) vrednosti 31.500,00 EUR z rokom 16.09.2016, ob 11 uri.

Postopek vodenja javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin par. št. 5070/5 in 5071/1 k. o. 2632 – Sečovlje je izvedla imenovana komisija.

Do 11,00 ure dne 16.09.2016 je prispela ena popolna ponudba na ponujeno ceno 32.000,00 EUR.

Nepremičnina je bila prodana najugodnejšemu ponudniku dne 16. 09. 2016 po najvišji izklicni ceni 32.000,00 EUR (64,52 EUR/m²), brez DDV.

Razpis je bil izveden na podlagi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem – prodaja nepremičnin v lasti Občine Piran št. 478-1/2016 z dne 20. 08. 2016, ki je bil sprejet na podlagi 31.čl. Statuta, ZSPDSLS in Uredbe.

Skladno z 2.odst. 17.čl. ZSPDSLS sta bili dne 04. 08. 2016 nepremičnini parcelni št. 5070/5 in 5071/1 k. o. 2632 – Sečovlje pred razpolaganjem ocenjeni s strani izvedenca gradbene stroke V. M. na vrednost 31.500,00 EUR (63,50 EUR/m²).

Prodajna pogodba št. 478-32/2015 je bila sklenjena dne 19. 10. 2016 z stranko – kupcem Renzo Rumin na pogodbeno vrednost nepremičnine 32.000,00 EUR brez DDV. Kupec je svojo obveznost do Občine poravnal v celoti dne 24. 10. 2016.

Navedena prodaja po metodi javnega zbiranja ponudb ustreza zakonskemu pogoju iz 1. odst. 22. čl. ZSPDSLS.

Ugotovitve in priporočila:

Ugotovitve:

NO ne ugotavlja nepravilnosti pri razpolaganju z nepremičninama s parcelno št 5070/5 in 5071/1, obe k. o. 2632 - Sečovlje po metodi javnega zbiranja ponudb.

Priporočila:

NO ponovno priporoča v primeru delne prodaje nepremičnine, ki je zajeta v letnem načrtu kot celota, informacijo katera parcelna številka iz načrta razpolaganja je predmet delne prodaje.

1.1.2.2.2. Preglednica realizacije razpolaganja z nepremičnim premoženjem po metodi javno zbiranje ponudb za leto 2016

letni načrt zap. št.	parc. št.	ZSPDSLS	prodajna pog. št. in datum	pog.vrednost v EUR, brez ddv in povpr. cena na m ²	datum cenitve	objava na www.piran.si
281*	106/12 , k.o. 2631- Portorož	22. čl.	478-166/2008 15.4.2016	45.500,00 € 158,00€/m ²	26.10.2015	11.3.2016
85* 82*	56/10 (del 56/3) in 56/5 k.o. 2631- Portorož	22.čl.	478-138/2006 19.10.2016	70.600,00 142,34€/m ²	6.5.2016 in 15.6.2016	31.8.2016
28* 3* .	5070/5 (del parc. št. 5070/3) in 5071/1 k.o. 2932 - Sečovlje	22. čl.	478-191/2014 19.10.2016	32.000,00 64,52 €/m ²	4.8.2016	31.8.2016

	Skupaj			148.100,00		
**	4819/5 k.o. 2631- Portorož			6.800,00		

* prodaja skladno z 1. točko sklepa OS št. 410-3/2014 z datumom 22.12.2015

** del kupnine po prodajni pogodbi iz leta 2012

Ugotovitve pregledanih razpolaganj nepremičnin (100%) za leto 2016 po metodi javno zbiranje ponudb so sledeče:

- na spletni strani Občine Piran je občina objavila javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran skladno z 22. čl. ZSPDSLS
- župan je sprejel predlog za posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem – prodaja nepremičnin v lasti občine
- župan je imenoval komisijo za vodenje postopka pravočasnosti in popolnosti ponudb – 2. odst. 37. čl. Uredbe
- komisija za odpiranje ponudb je vodila zapisnik skladno z 38.čl. Uredbene.

- **NO je upošteval obrazložitev nadzorovane osebe izraza »notarski zapis« v 5. alinei.**

1.1.2.3. na podlagi neposredne pogodbe je bila dosežena prodaja zemljišč v višini 1.136.204,82 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.

Skladno z 23 čl. ZSPDSLS lahko Občina nepremično premoženje proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali enaki 50%, ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%, vendar največ 80.000 EUR. Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oziroma 80.000 EUR pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ali
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona znižano izklicno ceno za največ 15%; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja ali
- gre za dosego javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev ali
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo pa se izvede postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

40. čl. Uredbe določa, da mora biti namera o sklenitvi neposredne pogodbe objavljena na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

Preglednica realizacije načrta razpolaganja nepremičnega premoženja po metodi neposredne pogodbe za leto 2016

letni načrt zap. št.	parc. št.	ZSPDSLS	prodajna pog. št. in datum	pog.vrednost v EUR, brez ddv in povpr. cena na m2	datum cenitve	objava na www.piran .si dne
108*	1134/2 k.o. 2632-Sečovlje	5. aline 23.čl.	478- 167/2008 11.4.2016	12.485,65 90,45€/m2	6.10.2 015	25.1.2016
131*	2066/4 k.o. 2634-N.vas	5. aline 23.čl.	478- 199/2014 10.3.2016	1.107,80 61,54€/m2	16.10. 2015	5.2.2016
77 *	1738/8 k.o. 2631-Portorož	5. aline 23.čl.	478- 116/2015 5.3.2016	4.610,48 153,68€/m2	5.1.20 16	8.1.2016
107 *	2204/3 k.o. 2631- Portorož	5. aline 23.čl.	478- 228/2014 15.12.2015	7.852,45 78,52€/m2	16.12. 2014	3.11.2015
121* ***	1739/2 k.o. 2631- Portorož	5. aline 23.čl.	478- 284/2014 11.5.2016	946,40 104€/m2 + 30 %= 135,20€/m2	1.2.20 16	21.3.2016
132 ****	171/0 k.o. 2633- Raven	5. aline 23.čl.	478- 110/2016 17.6.2016	7.494,76 41,18€/m2+30% = 53,53€/m2	Izkust. vredno sti cenitve	24.5.2016
118 *	70/5 k.o. 2609 - Pomjan	5. aline 23.čl.	478-21/2015 8.8.2016	920,96 29,33€/m2		ne
18 *	5100/16 k.o. 2631- Portorož	5. aline 23.čl.	478- 182/2008 20.7.2016	2.522,56 78,83€/m2	Izkust veno	26.5.2016
143- 151, 201, 202, 266, 268 – 271, 298 in 15**	4267/4, 4280/3, 4900/3, 4901/8, 4941/2, 4942/6, 4946/6, 4967/1, 5012/1, 5012/3, 5451/17, 5468/9, 7702/12, 4961/6, 4962/8, 4936/2, 4902/3, 5461/10, 5461/11, 4669/1, vse k.o. 2631- Portorož	6. aline 23. čl.	478-90/2010 19.8.2016	989.018,30	23.3.2 015 20.08. 2015 23.11. 2015	19.11.2015 oz. za parc. št. 4669/1 dne 3.6.2015
276 **	4339/8 (del parc št. 4339/5 k.o. 2631- Port.	5. aline 23.čl.	478-90/2010 28.6.2016	2.461,50	18.3.2 016	6.6.2016
122*** *	1412/3 k.o. 2631 - Portorož	5. aline 23.čl.	478-139- 2013 17.2.2016	1.263,60 162,00€/m2+30 % =210,60€/m2	30.10. 2015	8.1.2016
134 in	2340/2 in	5. aline	478-4/2016	15.587,98	4.5.20	14.7.2016

135 *	2342/4, k.o. 2631 – Portorož(Kraj.p ark Strunjan)	23.čl.	11.8.2016	122,74€/m2	16	
6 in 7 *	401/4 in 401/5 k.o. 2632 - Sečovlje	5. alinea 23.čl.	478-28/2010 14.11.2016	33.214,50 54,90€/m2	18.1.2 016	20.7.2016
301 ***	1021/6 k.o. 2631 – Portorož	1. alinea 23.čl.	478-57/2014 22.6.2016	52.563,28 163,24€/m2	28.1.2 016	ne
17 *	5100/15 k.o. 2631 - Portorož	5. alinea 23.čl.	478-74/2011 13.4.2016	2.365,00 78,85€/m2	16.2.2 016	3.3.2016
120 *	1662/3 k.o. 2631 - Portorož	5. alinea 23.čl.	478-5/2015 8.6.2016	1.789,60 111,85€/m2	26.10. 2015	12.5.2016
			SKUPAJ	1.136.204,82		

* prodaja skladno z 1.odst. 4. točko sklepa OS št. 410-3/2014 z datumom 22.12.2015

** prodaja skladno z 6. točko sklepa OS št. 410-3/2014 z datumom 22.12.2015

*** prodaja skladno z 1. točko sklepa OS št. 410-3/2014 z datumom 22.12.2015, dopolnitev načrta razpolaganja z zemljišči dne 12. 04. 2016

**** prodaja skladno z 5. točko sklepa OS št. 410-3/2014 z datumom 22.12.2015

Ugotovitve pregledanih razpolaganj nepremičnin (100%) za leto 2016 po metodi neposredne pogodbe so sledeče:

- na spletni strani Občine Piran je bila objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine po metodi neposredne pogodbe, razen za prodajo idealnega deleža na parc. št. 1021/6 k. o. 2631-Portorož.

- za razpolaganje po metodi neposredne pogodbe je bil izpolnjen eden od pogojev iz 23 čl. ZSPDSL.

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

1.1.2.3.1. nepremičnina na parcelni št. 1738/8 v izmeri 30 m2 k. o. 2631 - Portorož, v naravi nepozidano zemljišče, po dokumentaciji pa stavbno zemljišče v ocenjeni vrednosti 4.610,48 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 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015 s sklepom št. 410-3/2014.

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 2016, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 EUR. Letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR je Župan sprejel s sklepom št. 478-269/2015 z datumom 04. 01 2016 in dopolnitvami.

Postopek razpolaganja:

Prodaja nepremičnine na parcelni št. 1738/8 k. o. 2631- Portorož v izmeri 30 m2, je predvidena pod zap. št. 77 letnega načrta razpolaganja za nepremičnine – zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR.

Zemljišče parc.št. 1738/8 k. o. 2631- Portorož je bilo ocenjeno s strani izvedenca in cenilca gradbene stroke dne 05. 01. 2016 na vrednost 4.610,48 EUR (153,68 EUR/m²). Nepremičnina je bila dne 05. 03. 2016 prodana po prodajni pogodbi št. 478-116/2015, v notarski obliki na ocenjeno vrednost 4.610,48 EUR, brez DDV Bajde Martinu.

1. NO ugotavlja, da je občina leta 2014 prodala zemljišče, parc. št. 1738/14 k. o. 2631-Portorož po ceni 191,08 EUR/m², v naravi zemljišče, ki meji na parcelo št. 1738/8 k.o. 2631-Portorož, katero je bilo prodano po nižji ceni, t.j. 153,68 EUR/m².

NO je pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb, da je občina na podlagi 21. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti naročila novo cenitev, ker na dan sklenitve pravnega posla, ne sme le-ta biti starejša od dvanajst mesecev. Slednje je razlog, da je Občina Piran, pri sklepanju prodajne pogodbe za parc. št. 1738/8, k.o. Portorož, naročila novo cenitev. Sodni cenilec gradbene stroke, ki je pripravil obe cenitveni poročili je v cenitvenem poročilu za parc. št. 1738/8, k.o. Portorož, izbral metodo primerljivih prodaj. Med primerljivimi prodajami je bila izbrana tudi prodaja parc. št. 1738/9, k.o. Portorož, ki je bila izvedena v letu 2013 in je bila prodana na podlagi cenitvenega poročila z dne 24.4.2013, po vrednosti 191,08 EUR/m², ravno tako kot nepremičnina parc. št. 1738/14, k.o. Portorož. Cenilec pri pripravi cenitvenega poročila upošteva več faktorjev (časovna prilagoditev, vpliv lokacije, pogoji in okoliščine prodaje, pogoji financiranja). Iz obravnavanega cenitvenega poročila je razvidno, da je cenilec, kot edini prilagoditveni faktor, izbral časovno prilagoditev. Pri časovni prilagoditvi cenilec upošteva predvsem dogodke na trgu, spremembo ekonomskih razmer v okolju in spremembo v povpraševanju po primerljivih nepremičninah. Glede na omenjene faktorje in glede na vrednost nepremičnin v primerljivih prodajah, cenilec določi realno vrednost nepremičnine, ki je trenutno predmet ocenjevanja. Iz navedenega sledi, da je lahko vrednost iste nepremičnine v letu 2016 nižja ali pa višja od vrednosti določene v letu.

Pridobil je pojasnilo, da cene nepremičnin padajo od leta 2013 do 2016 in da na oblikovanje cen vpliva tudi velikost parcele oz. uporabnost le-te (manjše parcele je mogoče uporabiti zelo omejeno).

2. NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnine na parcelni št. 1738/8 k. o. 2631-Portorož po metodi neposredne pogodbe vođen skladno s predmetno zakonodajo.

1.1.2.3.2. Nepremičnine parcelne št. 4267/4, 4280/3, 4900/3, 4902/3, 4941/2, 4942/6, 4946/6, 4961/6, 4962/8, 4967/1, 5012/1,3, 4936/2, 4901/8, 5451/17, 5461/10,11, 5468/9, 7702/12 in 4669/1 (do 9/162), vse k. o. 2631-Portorož

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 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015 s sklepom št. 410-3/2014.

Sklep s katerim je bil sprejet letni načrt razpolaganja, v 6. točki pooblašča Župana Občine Piran, da lahko odloča o prodaji nepremičnega premoženja na podlagi sprejetega načrta ravnanja iz 1. točke tega sklepa (načrt pridobivanja in načrt razpolaganja nepremičnega premoženja) in načrta razpolaganja iz 4. točke tega sklepa s sledečo omejitvijo:

- Župan lahko odloča o prodaji nepremičnega premoženja vseh nepremičnin, ki se nahajajo znotraj Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija in priključno cesto za Piran (Ur. l. RS, št. 76/2008) v letnem načrtu so opisane kot »državna HC Jagodje-Lucija ne glede na proračunsko planirana sredstva kapitalskih prihodkov od prodaje nepremičnega premoženja.

- Župan o prodaji drugih nepremičnin, t.j. tistih , ki so predmet načrta ravnanja iz. 1. točke in predmet razpolaganja iz 4. točke tega sklepa, vendar se ne nahajajo znotraj območja Uredbe iz prejšnje alineje odloča tako, da skupna vrednost teh nepremičnin, prodanih v letu 2016, ne preseže vrednosti, določene v proračunu Občine Piran za leto 2016.

Prodaja po metodi neposredne pogodbe je določena v 23. čl., 6. alineji Zakona in sicer, da se nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe , če je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja.

Postopek razpolaganja:

Prodaja nepremičnin je predvidena v letnem načrtu razpolaganja z zemljišči za leto 2016 pod zap. številke od 143-151, 201, 202, 266, 268-271 ter v letnem načrtu razpolaganja z zemljišči s stavbo pod zap.št. 15.

V letnem načrtu so navedene številke parcel pred izvedbo parcelacije nepremičnin.

Župan je dne 09. 08. 2016 sprejel posamični program odplačnega prenosa nepremičnin v korist RS, zanj DARS, za doseg javne koristi – državni LN za HC Jagodje – Lucija in priključno cesto za Piran

za odškodnino.

Pogodba o odplačnem prenosu nepremičnin za doseg javne koristi HC Jagodje-Lucija in priključne ceste za Piran je bila sklenjena 19. 08. 2016, št. 478-90/2010 v znesku odškodnine za nepremičnine 989.018,30 EUR, brez DDV.

Ugotovitve in priporočila:

NO ugotavlja, da je bil postopek prodaje nepremičnin parcelne št. 4267/4, 4280/3, 4900/3, 4902/3, 4941/2, 4942/6, 4946/6, 4961/6, 4962/8, 4967/1, 5012/1,3, 4936/2, 4901/8, 5451/17, 5461/10,11, 5468/9, 7702/12 in 4669/1 (do 9/162), vse k. o. 2631-Portorož po metodi neposredne pogodbe voden skladno s predmetno zakonodajo.

1.1.2.4. menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi neposrednih menjalnih pogodb je Občina Piran pridobila nepremično premoženje v vrednosti 74.938,79 EUR in odtujila nepremično premoženje v vrednosti 75.810,52 EUR.. Razlika vrednosti med pridobljenimi in odtujenimi zemljišči v višini 871,73 EUR je bila plačana v letu 2016 v korist Občine Piran.

Pravne podlage: 17. člen Statuta določa, da Občinski svet sprejema letni načrt pridobivanja in razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran skladno z ZSPDSLS in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22. 12. 2015.

Uredba v 6 čl., 1. in 2. odst. določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Postopek menjave:

1. Občina Piran je vodila postopke menjave stvarnega nepremičnega premoženja po metodi neposredne pogodbe skladno z 3. alineo 23. čl. Zakona.

2. z menjavami je občina pridobila zemljišča za potrebe predvidenih investicij (ureditev odlagališča nevarnih odpadkov, ekološki otok, prometna ureditev: izgradnja pločnikov in krožišč, komunalna infrastruktura...).

3. menjava nepremičnega stvarnega premoženja je zajeta v letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015 oz. leto 2016 skladno z 1. in 2. odst. 6. čl. Uredbe oz. v letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran, katerega ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 EUR in sklepa Občinskega sveta Občine Piran o sprejemu posamičnega programa menjave stvarnega nepremičnega premoženja po metodi neposredne pogodbe skladno z 10. alineo 2. odst. 17. čl. Statuta.

4. pravni posel menjave nepremičnega premoženja je zemljiškoknjižno realiziran v letu 2016.

5. Občina je namero o sklenitvi neposredne pogodbe objavila na svoji spletni strani skladno z 40. čl. Uredbe.

NO je upošteval obrazložitev nadzorovane osebe glede načina sklenitve prodajnih in menjalnih pogodb.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja, da je Občina Piran:

- dne 22.6.2016 sklenila menjalno pogodbo v izogib uvedbi razlastitvenega postopka, s katero je pridobila nepremičnino parc. št. 2995/123 in ne 2995/13 kot je navedeno v poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2016 z dne 23.5.2017, štev. 410-3/2014, 478-1/2016, poglavje č: neposredne menjalne pogodbe.

- z nekaterimi neposredno menjalnimi pogodbami odtujila del nepremičnega premoženja (del parcele), katero je vključeno kot celota v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016, poročilo o realizaciji načrta ne razkriva delne prodaje nepremičnine.

2. NO priporoča:

- poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim nepremičnim premoženjem naj se za naslednja leta dopolni s številko parcele iz načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v primerih delnega razpolaganja ali delne menjave nepremičnine.

1.1.3. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016

Občinski svet je ob sprejetju proračuna za leto 2016 sprejel tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, za kar so bila predvidena sredstva na več postavkah v proračunu za leto 2016.

Pravne podlage: 17. člen Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014-UPB2) določa, da Občinski svet sprejema letni načrt pridobivanja in razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran skladno z ZSPDSLS in posamični program pridobivanja nepremičnega premoženja.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel, dne 22. 12. 2015 s sklepom št. 410-3/2015 ter s kasnejšimi dopolnitvami.

Sklep s katerim je bil sprejet letni načrt ravnanja, v 2. točki pooblašča Župana Občine Piran za sprejem letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in odločanja o nakupu nepremičnin v primeru uveljavljanja predkupne pravice na podlagi določil Zakona o urejanju prostora in Stvarnopravnega zakonika in v primeru, da je pridobitev lastninske pravice pogoj za poseg na zemljišče, na katerem se izvaja investicija, predvidena v proračunu Občine Piran, do vrednosti 50.000,00 EUR oz. v okviru sredstev, določenih v Proračunu Občine Piran za leto 2016.

Skladno z 87. čl. Zakona o urejanju prostora (ZUPUDPP) mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Skladno z 88.čl. ZUPUDPP lahko občina v roku 15 dni izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, nakar ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izvajati najkasneje v 15-dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila.

V letu 2016 je Občina Piran pridobila nepremično premoženje – zemljišča v vrednosti 170.592,11 EUR, dele stanovanjskih stavb v vrednosti 114.000,00 EUR in poslovni prostor v vrednosti 716.850,13 EUR. V navedenih zneskih niso všteta tudi zemljišča, ki so bila pridobljena na podlagi menjalnih pogodb.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja da je skupni znesek pridobljenega nepremičnega premoženja - deli stanovanjskih stavb v vrednosti 114.000,00 EUR in ne 100.300,00 EUR, kot je v poročilu o realizaciji pridobivanja.

2. NO priporoča, da se poročilo o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja – deli stanovanjskih stavb uskladi z ugotovitvami NO.

1.1.3.1 Preglednica realizacije načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 - zemljišča

Letni načrt zap.	Parc. št.	Nakup:	Pogodbena	Namen nakupa
------------------	-----------	--------	-----------	--------------

št.		št. pogodbe in datum	vrednost v EUR	
92	6547 (938/1000 del) k.o. 2631-Portorož	478-204/2012 2.2.2016	60.970,00	Zemljišče za ureditev pokopališča v Vinjolah
69	2698/1 k.o. 2633-Raven	478-433/2008 18.2.2016	89.082,50	Deponija nevarnih odpadkov
3*	6385/2 k.o. 2631-Portorož	478-249/2015 24.6.2016	1.464,58	Del javne ceste
162 163	3377/3 in 3378/2, vse k.o. 2631-Portorož	422-21/2015 27.7.2016	4.322,71	Del občinske javne ceste
158	182/4 k.o. 2630- Piran	478-39/2011 17.2.2016	4.800,00	Javna pot
96**	2791/13 (del parc.št. 2791/2 k.o. 2631-Portorož	478-315/2015, 30.10.2015	27,32	Del lokalne ceste v Strunjanu
1***	207/28 k.o. 2631-Portotož	478-51/2015 10.2.2016	2.425,00	Del javne ceste
63****	5989/1 (del parcele št. 5989) k.o. 2631-Portorož	478-26/2013 2.3.2016	7.500,00	Stavbišče z jaškom za prečrpavanje fekal.voda
		Skupaj	170.592,11	

* kupnina plačana v višini 50%, ostalo 732,29 EUR v letu 2017

** plačilo preostanek kupnine po pogodbi

**** pridobivanje skladno z 2. točko sklepa OS št. 410-3/2015 z datumom 22. 12. 2015

Postopek pridobivanja:

1. skladno z Zakonom (4.odst. 11. čl.) je OS dne 22.12.2015 sprejel načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Piran za leto 2016 s sklepom št. 410-3/2015.

2. Pri nakupu zemljišč parcelna št. 207/28 k.o. 2631-Portotož in parcelna št. 5989/1 (del parcele št. 5989) k.o. 2631-Portorož je Občina uveljavljala predkupno pravico skladno z 2. točko sklepa OS št. 410-3/2015 z dne 22.12.2015 in 2.čl. točka b. Odlokom o predkupni pravici Občine Piran št. 46501-1/2003 (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/2003).

3. V proračunu so bila zagotovljena sredstva za pridobivanje nepremičnega premoženja – zemljišč za potrebe predvidenih investicij Občine Piran in ureditev premoženjsko pravnih razmerij.

Ugotovitve in priporočila:

NO v postopku nadzora ne ugotavlja nepravilnosti pri realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišč za leto 2016.

1.1.3.2 Preglednica realizacije načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 – deli stanovanjskih stavb

Letni načrt zap. št.	Parc. št.	Nakup: št. pogodbe in datum	Pogodbena vrednost v EUR	Namen nakupa
4	Posamezni del št.3, stavba št. 333 k.o. 2630-Piran	478-260/2016 19.12.2016	37.000,00	Uveljavljanje predkupne pravice – nakup stanovanja Skl. 478-269/2015 4.11.2016
181	Posamezni del št. 2, stavba št. 1404 k.o. 2630-Piran	478-90/2016 8.6.2016	67.000,00	Uveljavljanje predkupne pravice – nakup stanovanja Skl. 410-3/2014 31.5.2016
		Skupaj	114.000,00	

Postopek pridobivanja:

1.1.3.2.1. Nakup nepremičnine ID znak 2630-333-3, posamezni del št. 3 v stavbi št. 333 k.o. 2630 Piran, stanovanje na naslovu Piran, Gortanova ulica 21

Nepremičninska družba Casabela d.o.o. Piran je posredovala Občini ponudbo za prodajo nepremičnine v Piranu z datumom 07. 10. 2016 za ceno 37.000,00 EUR. Predkupni upravičenec kot kupec po ponudbi nepremičninski družbi plača poleg kupnine tudi plačilo za posredovanje v višini 2 % od pogodbene cene s pripadajočim DDV, vse stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter 50 % notarskih stroškov izdelave kupoprodajne pogodbe oz. notarskega zapisa prodajne pogodbe.

Skladno s sklepom OS št. 410-3/2014 z dne 22.12.2015, točka 2 je Župan sprejel sklep št. 478-260/2016 z dne 04. 11.2016, da bo Občina uveljavljala predkupno pravico v postopku prodaje nepremičnine na naslovu Gortanova 21, Piran za ponujeno ceno 37.000,00 EUR. Prevzema tudi obveznost plačila nepremičninski družbi za posredovanje plačilo v višini 2% od pogodbene cene s pripadajočim DDV, vse stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter polovico notarskih stroškov izdelave kupoprodajne pogodbe oz. notarskega zapisa prodajne pogodbe.

Nakup je bil izveden na podlagi letnega načrta pridobivanja stvarnega premoženja št. 478-269/2015 z dne 4. 11. 2016 in sprejetega posamičnega programa nakupa nepremičnine št. 478-260/2016 z dne 1.12.2016 za kupnino 33.300,00 EUR.

Nakup nepremičnine je bil izveden na podlagi kupoprodajne pogodbe št. 478-260/2016 z dne 19. 12. 2016, v notarski obliki za sporazumno dogovorjeno kupnino v višini 37.000,00 EUR med prodajalcema Kršlin Franc in Verke ter Občino Piran.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja :

- da je Občina Piran ponudbo za prodajo nepremičnine sprejela v celoti. Tako je Občina nepremičninski družbi za posredovanje pri nakupa nepremičnine – stanovanje na naslovu Gortanova 21, Piran dne 10. 01. 2017 nakazala 902,80 EUR.

- stanovanje je potrebno obnove pred dodelitvijo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj.

NO je pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb glede obnove in sicer, da je bil za prenovo stanovanjske enote na naslovu Gortanova 21 v Piranu pripravljen popis potrebnih prenovitvenih del vključno z oceno stroškov v višini 25.000,00 EUR brez DDV oz. 30.500,00 EUR z DDV. Izvedba nameravanih del je predvidena še v letu 2017, takoj po izvedbi predpisanega postopka zbiranja ponudb. Z obnovo bi se stanovanjska površina povečala za 2-3 m².

- nepravilnost pri izkazovanju vrednosti nepremičnine v višini 33.300,00 EUR v letnem načrtu pridobivanja nepremičnine št. 478-269/2015 z dne 4. 11. 2016, za nepremičnine, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR, posamičnem programu ravnanja s stvarnim premoženjem – nakup stanovanja na naslovu Gortanova 21, Piran št. 478-260/2016 z datumom 1. 12. 2016 (4. odst. točka 1 in 1. odst. točka 2) in sklepu Župana št. 478-260/2016 z dne 01. 12. 2016. Pravilno 37.000,00 EUR.

Pogodbena vrednost nepremičnine je 37.000,00EUR, kar je izkazuje konto 22000.

- cena nakupa nepremičnine – stanovanje na Gortanovi 21 je 1.778,85 EUR in ne cca 1.600,00 EUR kot je navedeno v 1. odst. točke 2 posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem.
- ocenjena vrednost stanovanja na Gortanovi 21 je po obnovi skupaj 67.500,00 EUR oz. 3.245,19 EUR/m2. V znesek ni všteti strošek za posredovanje nepremičninske družbe, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter 50 % notarskih stroškov izdelave kupoprodajne pogodbe oz. notarskega zapisa prodajne pogodbe.
- cena m2 pridobljene nepremičnine – stanovanje na naslovu Gortanova 21 po obnovi presega ceno m2 novo zgrajenega stanovanja.
- v poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2016 je napačno prikazana v točki 3 skupna vrednost pridobitve dele stanovanjskih stavb v vrednosti 100.300,00 EUR, pravilno 114.000,00 EUR.

Glede na ugotovljeno nepravilnost pri izkazovanju vrednosti nepremičnine v višini 33.300,00 EUR, (pravilno 37.000,00 EUR) v točki 1. alineja 3 je nadzorovana oseba v odzivu priložila popravek posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem – nakup stanovanja, posameznega dela 3 v stavbi 333- Gortanova 21, Piran števil. 478-260/2016 z datumom 30. 8. 2017, sklep Župana števil. 478-269/2015 z datumom 30. 8. 2017 in sklep Župana števil. 478-260/2016 z datumom 30. 8. 2017, vse na vrednost 37.000,00 EUR.

NO upošteva v končnem poročilu popravek vrednosti nakupa stanovanja na naslovu Gortanova 21, Piran.

V odzivu je nadzorovana oseba glede ugotovitve NO podala pojasnilo in sicer:

» Občina Piran se je za nakup nepremičnine odločila, ker se stanovanje zajeda v sicer enovito lastništvo Občine Piran v navedenem objektu. Kot je bilo NO obrazloženo, ima predmetna stanovanjska hiša dva ločena vhoda: v enem vhodu je stanovanje v lasti 3. osebe, na drugem (lahko bi rekli glavnem) vhodu, pa je po nakupu izključno lastništvo Občine Piran. Pri nakupu nepremičnin je pomembno vodilo tudi zaokroževanje lastništva, ki nam omogoča lažje razpolaganje, upravljanje z nepremičnino. Zaradi navedenega (in ne ker bi bil nakup ugoden) se je občina odločila in uveljavljala predkupno pravico. Ker v takih primerih lahko občina odkupi stanovanje le v primeru soglasja prodajalca (torej nima razlastitvene pravice), je bila to priložnost za zaokrožitev lastništva občine. Sama lokacija stanovanja je namreč taka, da se razteza čez dve nadstropji in je tako lastništvo prepleteno, da dejansko ne ustreza standardom bivanja v današnjem času. Z nakupom (ko se bo občina odločila za celovito prenovo) bo lahko v tej stanovanjski stavbi uredila več enot, ki bodo povsem samostojne druga od druge in ne prepletene kot so bile do sedaj. Zaradi navedenega se ne strinjamo z očitkom, da je šlo za neracionalno porabo sredstev, saj v primeru nakupa stanovanj v mestu Piran in obnove stanovanjskega fonda v mestu Piran lahko kaj kmalu ocenimo vsak poseg neracionalen, saj dražji kot v drugih delih občine.«

NO upošteva v končnem poročilu pojasnilo nadzorovane osebe glede nakupa stanovanja na naslovu Gortanova 21, Piran.

2. NO nadzorovani osebi priporoča:

- uskladitev poročila o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 – deli stanovanjskih stavb skladno z ugotovitvami NO.
- racionalno porabo proračunskih sredstev stanovanjskega sklada Občine Piran in presodi oz. oceni pred nakupom nepremičnine - starejše stanovanjske enote ali bi cena take adaptirane enote dosegla ali presegla ceno enote v novogradnji.

1.1.3.2.2. Nakup nepremičnine ID znak 2630-1404-2, posamezni del št. 2 v stavbi št. 1404 k.o. 2630 Piran, stanovanje na naslovu Piran, Bolniška ulica 6

Nepremičninska družba Casabella d.o.o. Piran je dne 22. 4. 2016 posredovala Občini ponudbo za prodajo posamičnega dela – stanovanje v Piranu, Bolniška ul. 6, na parcelni št. 945 k.o. Piran v izmeri 85,80 m² na prodajno vrednost 67.000,00 EUR. Kupnina vključuje tudi celotno plačilo za posredovanje kupca in notarske stroške prodajne pogodbe.

Župan je sprejel sklep št. 478-90/2016 z dne 20. 5. 2016, da bo Občina Piran uveljavljala predkupno pravico v postopku prodaje nepremičnine, posamezni del št. 2 v objektu Bolniška ul. 6, Piran, po ceni 67.000,00 EUR.

Nakup je bil izveden na podlagi dopolnjenega letnega načrta pridobivanja št. 410-3/2014, ki ga je Občinski svet sprejel dne 31. 5. 2016, sprejetim posamičnim programom nakupa nepremičnine s strani župana št. 478-90/2016 z dne 1. 6. 2016 in sklenjene dne 8. 6. 2016 kupoprodajne pogodbe, v notarski obliki št. 478-90/2016 na sporazumno dogovorjeno kupnino v višini 67.000,00 EUR med prodajalko Ljubico Mlatac in Občino Piran.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja,:

- da je Občina Piran ponudbo za prodajo nepremičnine sprejela v celoti, skupaj s celotnim stroškom nepremičninske družbe za posredovanje in notarskimi stroški.
- stanovanje je potrebno temeljite obnove pred dodelitvijo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj.

Na podlagi dodatno pridobljene informacije strokovnih služb je bila po predpisanem postopku sklenjena pogodba z izvajalcem za izvedbo prenove objekta v višini 39.873,60 EUR brez DDV oz. 48.645,80 EUR z DDV.

- ocenjena vrednost stanovanja na Bolniški ul. 6 po obnovi je skupaj 115.645,80 EUR oz. 1.347,85 EUR/m².

2. NO nadzorovani osebi ne podaja priporočil.

1.1.3.3 Preglednica realizacije načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 – poslovni prostor

Letni načrt zap. št.	Parc. št.	Nakup: št. pogodbe in datum	Pogodbena vrednost v EUR	Namen nakupa
183	3875 k.o. 2631-Portorož, 86 del	20.12.2016	716. 850,13	Knjižnica Lucija Skl. 478-1/2016 27.9.2016
		Skupaj	716. 850,13	

Postopek pridobivanja:

Poslovni prostor – knjižnica Lucija je Občina Piran pridobila z nakupom nepremičnine v Luciji, v stavbi TPC Lucija, na naslovu Obala 114 na podlagi dopolnjenega letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem št. 007-1/2008, ki ga je Občinski svet sprejel dne 27. 9. 2016, sprejetim posamičnim programom nakupa nepremičnine s strani župana št. 35280-1/2014 z dne 15. 12. 2016 in sklenjene dne 20. 12. 2016 kupoprodajne pogodbe, v notarski obliki št. 35280-1/2014 na sporazumno dogovorjeno kupnino v višini 716.850,13 EUR med družbo Casino Portorož d.d. in Občino Piran.

Ugotovitve in priporočila:

1. NO ugotavlja, da je Občina kupila nepremičnino – poslovni prostor v Luciji, Obala 114 za nižjo kupnino (716.7850,13 EUR) kot so bila predvidena sredstva v sklepu Občinskega sveta z dne 27. 9. 2016 (731.187,20 EUR).

2. NO nadzorovani osebi ne podaja priporočil.

1.2. Načrt ravnanja s premoženjem Občine Piran za leto 2016 in realizacija načrta

1.2.1. Načrt ravnanja s premoženjem Občine Piran za leto 2016

Občinski svet Občine Piran je na 10. redni seji z dne 22. 12. 2015 sprejel načrt ravnanja s premičnim premoženjem, ki je sestavljen iz načrta pridobivanja in načrta razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016.

Ugotovitve NO:

V proračunu Občine Piran za leto 2016 so bila predvidena sredstva v višini 82.000,00 EUR za pridobivanje premičnega premoženja (nakup motornega vozila, informacijske opreme in drugo premično premoženje).

1.2.2. Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016

Ugotovitve NO:

Skladno s 13.čl. ZSPDSLS poročilo vsebuje pridobitev nakup premičnega sredstva v posamični vrednosti nad 10.000,00 EUR.

Tako je Občina v letu 2016 pridobila osebno vozilo v vrednosti 44.164,00 EUR.

Priporočilo NO:

NO nadzorovani osebi ne podaja priporočil.

1.3. POSLOVNI PROSTORI, NEPROFITNA IN SLUŽBENA STANOVANJA V LASTI OBČINE PIRAN

Občinski svet Občine Piran je dne 27.06.2002 na svoji 29. redni seji sprejel Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Piran št.:36001-4/2002 kateri določa, da je Proračunski sklad evidenčni račun v okviru računa proračuna Občine Piran in se vzpostavlja zaradi ločenega vodenja prejemkov in izdatkov na stanovanjskem področju, ter uresničevanju namena zaradi katerega je proračunski sklad ustanovljen .Sklad je ustanovljen za nedoločen čas za namene, določene v 4. čl. odloka in sicer financiranje občinskega stanovanjskega programa in v okviru programa zagotavljanje materialne podlage za :

- gospodarjenje in upravljanje s socialnimi in neprofitnimi stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, namenjenimi za gradnjo stanovanj,
- pridobivanje in oddajanje socialnih, neprofitnih, službenih in drugih stanovanj ter stanovanjskih hiš
- prenavljanje, vzdrževanje in gradnjo socialnih, neprofitnih in drugih stanovanj ter stanovanjskih hiš
- gospodarjenje in upravljanje s poslovnimi prostori v lasti občine
- ukrepe občine, ki spodbujajo graditev, prenovo in vzdrževanje stanovanj stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov

Proračunski sklad se financira iz:

1. Proračunskih sredstev, ki jih občina zagotavlja v tekočem letu za namen iz 4. člena tega odloka.
2. Namenskih prejemkov občinskega proračuna, ki so opredeljeni kot namenski prihodki tega sklada, in sicer: najemnine in kupnine za stanovanja in stanovanjske hiše, namenske dotacije pravnih in fizičnih oseb, vračila stanovanjskih posojil, najemnine in kupnine za poslovne prostore.
3. Prejemkov od upravljanja s prostimi denarnimi sredstvi proračunskega sklada,
4. Sredstev posojil,
5. Drugih virov,

Sredstva sklada so namenska in se smejo uporabljati le za namene, določene s tem odlokom.

7 čl. odloka določa:

Upravitelj proračunskega sklada župan(ja), ki je v skladu s statutom občine Piran odgovoren(na) za izvrševanje proračuna.

Odredbodajalec za sredstva proračunskega sklada je župan(ja), ali od njega(nje) pooblaščen(a) oseba.

Občinski svet sprejme srednjeročni občinski stanovanjski program, ki ga predlaga župan(ja).

Župan(ja) skupaj s proračunom občine predloži Občinskemu svetu v sprejem tudi letni finančni načrt (plan) proračunskega sklada.

1.3. 1. OBČINSKI STANOVANJSKI PROGRAM

Občinski stanovanjski program je občinski svet občine Piran potrdil dne 26.09.2002 na predlog županje je to sklep št. 36001-8/02. V njem je predstavljena podlaga za sprejem Občinskega stanovanjskega programa in sicer :

- a) Ocena stanja na stanovanjskem področju v občini Piran
- b) Uresničitev Nacionalnega stanovanjskega programa na lokami ravni na območju občine Piran — Občinski stanovanjski program
- c) ukrepi za uresničevanje
- d) nameni cilji in ukrepi občinskega stanovanjskega stanovanja
- e) Obseg in dinamika gradnje stanovanj ter viri sredstev za uresničitev občinskega stanovanjskega programa
- f) obseg in dinamika predvidene gradnje
- g) sredstva in viri za uresničitev
- h) potrebe po strukturi novih stanovanj in po vzdrževanju ter prenovi obstoječega stanovanjskega fonda
- i) Učinki izvajanja občinskega stanovanjskega programa
- j) Ocena javno finančnih posledic uresničevanje občinskega stanovanjskega programa
- k) Opredelitev potrebnih aktivnosti in nalog izvajalcev občinskega stanovanjskega programa

NO ugotavlja:

Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 72/93 in spremembe) v svojem členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge (ki zadevajo stanovanjsko področje):

- upravlja občinsko premoženje
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč,...

Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/2003) v svojem členu navaja pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, ki so naslednje:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko

- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovu stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja
- vodi register stanovanj.

Stanovanjski zakon določa tudi, da občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti s:

- soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem
- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni lizing)
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investorjev in podobno
- s sredstvi državnega proračuna
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

Nacionalni stanovanjski program opredeljuje, da naj bi bili ukrepi lokalnih skupnosti predvsem

- pridobivanje neprofitnih stanovanj
- zagotavljanje subvencij
- sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture. Namen nacionalnega stanovanjskega programa je omogočiti oblikovanje in vodenje aktivne stanovanjske politike z udeležbo javnega in zasebnega sektorja. Stanovanjska oskrba je še naprej predvsem v neposredni pristojnosti lokalnih skupnosti, država pa s svojimi inštrumenti občinam omogoča izvajati aktivno stanovanjsko politiko.

V občinski stanovanjskem programu iz leta 2002 je med ostalim za področje obsega in dinamike gradnje stanovanj, stanovanjske strukturne potrebe, vzdrževanje in prenova, navedeno:

Seveda pa je potrebno, da občina tudi nadalje vodi aktivno zemljiško politiko (opredelitev stavbnih zemljišč v prostorskih aktih za te namene in njihovo pridobitev) za gradnjo stanovanj, predvsem z namenom pridobivanja neprofitnih in socialnih stanovanj, da ne bi ponovno prišli v podobno situacijo, ko občina ni imela prostorskih pogojev za njihovo izgradnjo.

4. Obseg in dinamika gradnje stanovanj ter viri sredstev za uresničitev občinskega stanovanjskega programa

a.) Obseg in dinamika predvidene gradnje stanovanj

Ureditveni načrt Sečovelje - Košta predvideva, na območju severno od grebenske ceste, izgradnjo 4 objektov - stanovanjskih blokov, ki obsegajo štiri etaže, in v katerih je predvidena pridobitev neprofitnih, socialnih in drugih (lastniških) stanovanj s skupno bruto pozidano površino v izmeri cca 8960 m². Le-to pomeni, ob predpostavki razmerja med neto/bruto površino 65%, cca 5824 m² neto stanovanjskih površin. (brez površin zidov, hodnikov, stopnišč in skupnih prostorov), kar bo odvisno od funkcionalnosti izdelane projektne dokumentacije. Ta površina zagotavlja, ob upoštevanju poprečne velikosti stanovanja 55 m², pridobitev 105 stanovanjskih enot, kar bi v tem trenutku prav gotovo zadostilo potrebam po teh stanovanjih.

Navedemo naj tudi, da je na tem območju, pred navedenimi stanovanjskimi bloki, predvidena izgradnja tudi enega poslovno-stanovanjskega objekta, etažnosti (P+2) in s skupno bruto površino 1680 m². Ob predpostavki, da je pritličje predvideno za poslovne namene, ostali dve etaži pa za stanovanja, bi bilo v tem objektu možno zagotoviti še 12 stanovanj s poprečno velikostjo 60 m², torej na tem območju skupno 117 stanovanj.

Ob izhodišču, da v izračun investicijskih stroškov za gradnjo 117 stanovanjskih enot s skupno neto površino cca 6550 m² ne vključimo stroškov pridobivanja zemljišč ter stroškov, ki bodo potrebni za komunalno opremljanje teh zemljišč (stroške komunalnega opremljanja ne plačajo le neprofitna in socialna stanovanja) ter ob predpostavki, da bo poprečna cena izgradnje stanovanjske površine znašala 150.000 sit/m², bi bilo potrebno zagotoviti 982.800.000 SIT.

Dejstvo je, da je izgradnja 4 oziroma 5 večstanovanjskih objektov zahteven projekt, za katerega je potrebno predhodno izpeljati vrsto postopkov kot so: pridobitev zemljišč; izdelava tehnične dokumentacije z investicijskim programom, ki opredeljuje konkretne vire financiranja; usklajevanje glede predhodne ali istočasne izvedbe komunalnih naprav; iskanje potencialnih (zainteresiranih) soinvestitorjev; postopek razpisa za izbiro izvajalca,..... Poleg tega, da bo ta projekt zahteval ogromno sredstev za samo izgradnjo stanovanjskih površin, pa bo potrebno zagotoviti še ogromno sredstev tudi za izgradnjo potrebne infrastrukture, kar vse skupaj narekuje, da se bo izgradnja izvajala prav gotovo v naslednjih 5 - 6 letih, v odvisnosti od zanimanja drugih investitorjev in predvsem od razpoložljivih sredstev za izvedbo komunalne opreme.

Realno je pričakovati, da se bodo v letu 2003 izvajale aktivnosti za pridobitev potrebnega zemljišča in pridobivala potrebna tehnična dokumentacija z izdelavo investicijskega programa tako, da bi se lahko pričela izgradnja prvega objekta v letu 2004 in nato vsako leto izgradnja enega objekta do leta 2008.

Izhajajoč iz podatkov UN Sečovelje-Košta (Ocena investicijskih vrednosti za izgradnjo komunalnega in prometnega omrežja za to območje) znaša skupna vrednost komunalnega opremljanja 517.000.000 sit. Od tega je največji strošek predviden za prometno infrastrukturo 298 mio sit, za vodovodno omrežje 112 mio sit, za fekalno in meteorno kanalizacijo 52 mio sit ter za ostalo še 55 mio sit.

Navedeno pomeni, da se bo moral nosilec izvajanja konkretnih projektov po občinskem stanovanjskem programu usklajevati s strokovno službo občine, ki vodi komunalno opremljanje, o samem faznem izvajanju posameznih aktivnosti. Vir za izvedbo komunalnega

c.) Potreba po strukturi novih stanovanj in po vzdrževanju ter prenovi obstoječega stanovanjskega fonda

Izhajajoč iz zadnjega izvedenega razpisa lahko trdimo, da bi občina v tem trenutku potrebovala 80 stanovanj za socialne upravičence (zaradi tega, ker je v zadnjih letih pridobivanje le-teh zastalo) in verjetno še enkrat toliko za tiste, ki iščejo neprofitna najemna stanovanja, in za tiste zainteresirane, ki bi si lahko sami reševali stanovanjski problem z nakupom lastnega stanovanja preko že navedene nacionalne varčevalne stanovanjske sheme. Tovrstnemu pridobivanju stanovanj daje NPSta velik pomen, zato so še v bodoče predvidene ustrezne finančne spodbude.

NPSta predvideva tudi gradnjo profitnih stanovanj, v katere bi investirali zainteresirani vlagatelji z namenom oddaje teh stanovanj v najem, vendar v tem trenutku ni ustrezne zakonodaje, ki bi spodbudila investitorje v tovrstne naložbe in istočasno zaščitile najemnike pred oderuški najemninami. Poleg tega pa je območje naše občine specifično zaradi turistične usmerjenosti in nepriljubljenosti lastnikov stanovanj k oddajanju stanovanj v najem.

Po strukturi stanovanj glede na velikosti bi bilo smiselno, na podlagi razpoložljivih podatkov o nerešenih stanovanjskih problemih in veljavnih predpisih glede površinskih normativov pridobiti (stanovanjske površine po občinskem odloku in po republiškem pravilniku) :

Socialna stanovanja:

- 14 % stanovanj za enočlansko družino (uporabne površine do 22 m² oz. do 24 m²)
- 16 % stanovanj za gospodinske skupnosti, ki štejejo dva člana (uporabne površine do 30 m²)
- 41% stanovanj za gospodinske skupnosti, ki štejejo tri člane (uporabne površine do 42 m² oz. do 55 m²)
- 27 % stanovanj za gospodinske skupnosti štirih članov (uporabne površine do 52 m² oz. do 65 m²)
- 3 % stanovanj za gospodinske skupnosti, ki štejejo pet in več članov (uporabne površine do 60 m² oz. do 70 m²)

Neprofitna stanovanja:

Upoštevajoč podatke iz razpisov za dodelitev socialnih stanovanj je zaključiti, da je največ gospodinskih skupnosti, ki štejejo tri člane. Podatki v naši občini ne odstopajo od slovenskega povprečja in jih lahko uporabimo tudi za ugotavljanje potreb po neprofitnih stanovanjih, kjer pa so površinski normativi nekoliko višji kot za socialna stanovanja. Upoštevajoč Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga je v letu 1997 izdal Minister za okolje in prostor in je podlaga za sprejem normativov na lokalni ravni, so površinski normativi naslednji:

- za enega člana, površina do 44 m²
- za dva člana, površina do 63 m²
- za tri člane, površina do 76 m²
- za štiri člane, površina do 85 m²
- za pet članov, površina do 102 m²
- za šest članov, površina do 110 m²

Poleg zagotavljanja stanovanj z novogradnjo je potrebno v bodoče zagotoviti tudi večji obseg sredstev za obnovo obstoječega stanovanjskega fonda (v lasti občine), ki se nahaja v pretežni meri v mestnem jedru Pirana, in je zaradi že navedenih razlogov , v zelo slabem stanju.

Občina si bo še naprej prizadevala , da bo prenovila tiste objekte v katerih bo pridobila nove stanovanjske površine oziroma nove stanovanjske enote.

Predvidene so naslednje prenove objektov, ki so že v lasti Občine:

- Lucan 17 , pridobitev dveh stanovanjskih enot
- Sečovlje 30, pridobitev štirih stanovanjskih enot
- Sečovlje 05, pridobitev petih stanovanjskih enot
- Parecag 58, pridobitev dveh stanovanjskih enot
- Slami , več objektov
- Padna, več objektov

NO ugotavlja :

- da občina Piran nima sprejetega srednjeročnega stanovanjskega programa kot ga v 7. členu predvideva Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Piran.

NO je mnenja:

Stanovanjski zakona navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Z njim se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

NO je mnenja, da je občinski stanovanjski program iz leta 2002 kot edini tak dokument potreben sprememb v skladu s sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Ur. l. RS, št. 92/15).

NO priporoča:

da župan v skladu z 7. členom Odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada občine Piran (Uradne objave Primorske novice št. 36/2002) pripravi in predlaga občinskemu svetu v sprejem srednjeročni stanovanjski program.

1.3. 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 samoupravne 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 bistveno ne spreminja

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

Občina Piran na dan 31.12.2016 izkazuje 104 enot poslovnih prostorov v njeni lasti, kar je ena enota več kot v letu 2015. Iz pridobljenega izpisa je razvidno da je trinajst poslovnih prostorov nezasedenih / praznih ali v postopku izpraznitve. Nezasedeni poslovni prostori so v Savudrijski ul. 9, Piran (kletni prostori), Tomšičevi ul. 8, Piran (pritličje, še vedno se ureja lastništvo), Župančičevi ul. 14 (štirje poslovni prostori v izmeri cca 81m²), Piran, Obala 19, Portorož (bivša Policijska postaja), Seča 183, Portorož, Sečovlje 36 in 37, Sečovlje (skladišče- ruševina), Monfort, Obala 8 Portorož (dve enoti), Belokriška 56, Portorož. Večina naštetih p.p. je bila nezasedena tudi v letu 2015 in v preteklih letih. Poslovni prostor Verdijeva 6 Piran je v postopku izpraznitve. Po dodatnem pojasnilu občinske uprave je prostor konec leta 2016 izpraznil stečajni upravitelj bivšega najemnika in je trenutno namenjen za potrebe občine Piran. Prostor je brez vode in elektrike.

NO ugotavlja:

- da je večina naštetih p.p. bila nezasedena tudi v letu 2015 in v letih pred tem, bodisi zaradi postopkov izpraznitve ali še nedorečene namembnosti. Predvsem gre opozoriti na več letno nezasedenost prostorov v Župančičevi u. 14, Piran. V posloplju domujejo razna društva, klubi, CS, šola zdravja.

NO priporoča

-glede na dolgoletno nezasedenost prostorov v stavbi Župančičeva ul. 14 se občinski upravi priporoča, da v duhu dobrega gospodarja čim prej poišče najemnike za nezasedene prostore.

Nadzorovana oseba je v odzivu podala pojasnilo, da je v letu 2016 bilo 5x objavljeno javno zbiranje ponudb za oddajo prostorov na Župančičevi 14 v Piranu in da ni bilo zanimanja za najem prostorov ter da bodo navedeni prazni prostori ob naslednji objavi zbiranja ponudb ponovno predmet oddaje.

1.3.2. 2. Terjatve:

NO je pri svojem nadzoru upravljanja poslovnih prostorov v letu 2015 podal nekaj ugotovitev in priporočil, zato je preveril njihovo stanje tudi za leto 2016. Preverilo se je predvsem stanje pri dolgoletnih neplačnikih.

V letu 2015 je bilo ugotovljeno:

Največji dolžniki najema poslovnih prostorov so / ostajajo :

- **Starc Silvo** za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran dolguje Občini 94.664,06 EUR. Občina je skušala sodno izterjati dolg, vendar neuspešno. Sklep o izvršbi je postal pravnomočen dne, 07.10.2010. Dolжник 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.

NO ugotavlja:

- da se obveznosti v letu 2015 odplačujejo

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

Najemnica p.p. na naslovu Zelenjavni trg 6, Piran je 08.12.2011 v notarskem zapisu podpisala najemno pogodbo št. SV 1353/11 za najem p.p. za določen čas, za obdobje pet let, z možnostjo podaljšanja še za pet let. S pogodbo se je najemnica, kot ožji družinski član prejšnjega najemnika obvezala, da bo poleg plačila rednih najemnin poravnala tudi dogovorjeni del dolga prejšnjega najemnika (Sporazum o poravnavi dolga št. 3528-16/2011 z dne 11.02.2011). V omenjenem sporazumu v 3. členu 3 odstavek pogodbeni stranki ugotavljata, da je v skladu s sklepom župana št. 3528-16/2011 z dne 28.11.2011 najemnik poleg redne mesečne najemnine dolžan v roku 5 let poravnati dolg dosedanjega najemnika. Dolg dosedanjega najemnika, ki izhaja iz naslova zapadle najemnine znaša 30.091,89 EUR in ga bo najemnik poravnal v 60 obrokih po 501,53 EUR. Prvi obrok zapade v plačilo v mesecu decembru 2011.

V letu 2016 niso bile izvedene nobene aktivnosti glede poplčila preostalega dolga iz naslova neplačanih najemnin. Po prejemu dodatnega pojasnila v katerem občinska uprava navaja, da so v letu 2017 ponovno preverili vse terjatve iz naslova poslovnih prostorov in pri Starc Silvu uskladili podatke z dejstvom, da je del njegovega dolga prevzela Karmen Ipavec. Preostanek dolga pa še ni bila sprejeta odločitev, ali bomo predlagali Občinskemu svetu odpis terjatve ali ne. Izvršba je bila pričeta v letu 2010, sklep o izvršbi je bil pravnomočen. Ker je bilo ugotovljeno, da Starc Silvo nima rubljivega premoženja, je bila izvršba ustavljena.

NO ugotavlja, da občinska uprava deluje v skladu s priporočili NO.

- **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.

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

- da se postopek izvršbe nadaljuje. Da je postopek rubeža bil neuspešen, saj dolžnica ni imela rubljivih stvari. Dolžnica plačuje rubitelju mesečno manjše zneske, skupno v letu 2016 1.490,00 EUR.

NO ugotavlja, da občinska uprava pri zavarovanju svojih terjatev deluje v skladu s priporočili NO.

- **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.

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

Dolžnik je v postopku osebnega stečaja, v katerega je bila prijavljena terjatev. Izdan je bil sklep o začetku postopka odpusta obveznosti, v katerem je določena preizkusna doba do 20.4.2019. Pričakuje se, da bo 20.4.2019 izdan sklep o odpustu obveznosti. Ob pregledu terjatve v letošnjem letu je bilo predlagano, da se terjatev ne odpiše, temveč počaka na iztek preizkusne dobe in morebitno odločitev sodišča o odpustu obveznosti.

NO ugotavlja, da občinska uprava pri zavarovanju svojih terjatev deluje v skladu s priporočili NO.

- **Ipavec Karmen s.p.** za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran je imela na dan 31.12.2014 zapadle terjatve v znesku 22.326,78 EUR. V letu 2015 je na dan 31.12. stanje 18.226,41 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 plačila rednih najemnin poravnala tudi dogovorjeni del dolga prejšnjega najemnika (Sporazum o poravnavi dolga št. 3528-16/2011).

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

NO je pridobil in pregledal računovodski listini stanje odprtih postavk, ter pregled prometa- saldakonti za let 2016. Pridobil in pregledal je leta 2015 sklenjen sporazum med najemnico in občino Piran. Sporazum o poravnavi dolga št. 3528-16/2011 sklenjen dne 11.02.2015 določa, da na dan 10.2.2015 znaša najemnikov dolg iz naslova zapadle najemnine 21.688,22 EUR,

- da je najemnik z dopisom dne 30.1.2015 zaradi likvidnostnih težav zaprosil za znižanje redne mesečne najemnine ter za znižanje obrokov za poplačilo dolga,

- da je prošnji najemnika bilo ugodeno s sklepom župana št. 3528-16/2011 z dne 10.2.2015.

V 2. členu sporazume se stranki dogovorita, da bo do poplačila dolga znašal obrok ;

- v mesecih: januar, februar, marec, april, oktober, november, december v višini 250,00 EUR;

- v mesecih: maj, junij, julij, avgust, september v višini 500,00 EUR

na podračun Občine Piran-najemnine, št. 01290-6000000219, odprt pri Banki Slovenije, s sklicevanjem na 900257.

Po poplačilu dolga se bodo obračunale zakonite zamudne obresti, katere se najemnik zaveže poravnati v enkratnem znesku, na podlagi izstavljenega računa.

NO ugotavlja, da najemnica svoje obveznosti iz naslova poplačila dolga redno poravnava.

NO ugotavlja, da najemnica svoje obveznosti iz naslova redne najemnine redno poravnava.

- Družba M&M TRADING d.o.o. Vrhnika

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

V letu 2016 ni bila izvedena nobena aktivnost. Dolžnik je bil dne 10.11.2015 izbrisan iz sodnega registra, zaradi česar dolžnik kot pravna oseba ne obstaja več. Zaradi navedenega je bil v letu 2017 izveden odpis.

NO ugotavlja, da se je v preteklih letih neustrezno vodil postopek spremljanja in izterjave neplačanih najemnin. Iz izpisa odprtih postavk je razvidno, da je zadnje plačilo najemnik nakazal meseca junija

2008. Odlašanje pristojnih občinskih služb z uvedbo postopka izterjave ali rubeža je v tem primeru občinski proračun oškodovalo za 9.750,95 EUR brez zamudnih obresti.

- **KARAMELA gostinske storitve d.o.o.**, Dne 31.1.2014 je sklenjena najemna pogodba št. SV 125/14 za najem poslovnega prostora v pritličju stavbe v Piranu, Dantejeva 4, parc. št. 146 k.o. 2630 Piran v izmeri 34,00 m² ter zaradi statusnega preoblikovanja podjetja dne 25.4.2014 sklenjen aneks št. 1 k najemni pogodbi.

NO je za leto 2015 ugotovil :

- da ima najemnik na dan 31.12.2015 neporavnane obveznosti v višini 12.585,06 EUR.
- da se je dolžnik poleg redne mesečne najemnine zavezal poravnati dolg prejšnjega najemnika, ki je izhajal iz naslova zapadle najemnine in je na dan sklenitve najemne pogodbe znašal 12.388,91 EUR ter zakonite zamudne obresti in
- da je bil za odplačilo prevzetega dolga že sklenjen sporazum o obročnem odplačilu dolga št. 3528-4/2014 z dne 3.2.2015, katerega se dolžnik ni v celoti držal, poleg tega pa tudi ni plačal nekaterih rednih najemnin. Pridobljeno je pojasnilo strokovne službe in sicer, da je v letu 2016 sklenjen sporazum o obročnem odplačevanju dolga.

Ugotovitve NO za nadzorovano leto 2016 :

- da je dne 17.03.2016 bil sklenjen Sporazum o obročnem odplačilu dolga št. 3528-4/2014 med Občino Piran in Karamela gostinske storitve d.o.o. kjer se v 2. členu stranki dogovorita, da bo najkasneje do 30.09.2016 bil poravnani dolg v višini 4.000 EUR. V 3. členu pa se dogovorita, da v kolikor dolžnik s plačilom katerekoli svoje obveznosti, dogovorjene s tem sporazumom ali zamudil s plačilom tekoče najemnine, bo upnik brez nadaljnjih opominov pričel s postopki odpovedi najemnine in izpraznitve nepremičnine.

NO ugotavlja, da najemnik poravnava obveznosti v skladu s sklenjenim sporazumom.

Splošne ugotovitve in priporočila

NO ugotavlja:

- Pridobljen izpis odprtih terjatev do najemnikov p.p. za leto 2016 izkazuje saldo na dan 31.12.2016 289.965,48 EUR, zapadlost plačil na isti dan pa 280.632,91. Na dan 31.12.2015 je imela Občina Piran do najemnikov p.p. zapadle terjatve v višini 276.106,34 EUR. Glede na navedeno NO ne ugotavlja bistvenih sprememb.

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

NO priporoča:

- nadzorovana oseba naj dosledno spremlja plačila iz naslova najemnin in ustrezno ukrepa v primeru neplačila.

1.3.2.3. NAJEMNE POGODBE ZA POSLOVNE PROSTORE V LASTI OBČINE PIRAN

NO je pregledal pogodbe in plačila najemnin za najem poslovnega prostora s pripadajočimi sklepi Župana in sicer:

- **JEZERNIK – FINE ART – MARKO JEZERNIK s.p.**, Vrunčeva 10, Celje
Poslovni prostor ul. Svobode 31. v izmeri 19,14 m²

Najemodajalec je objavil razpis za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem (Ur. l. RS, št. 43/2013), na katerem je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

Najemna pogodba št. 3528-14/2013 je sklenjena na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - v nadaljevanju Zakon (Uradni list RS, št. 34/2011 in

75/2012) in Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem - v nadaljevanju Odlok (Uradne objave Primorskih novic št. 23/2004 in Ur.l. RS, št. 32/2011), ter sklepa Župana št. 3528-14/2013 z dne 16.7.2013 .

NO ugotavlja :

- da najemnik ne poravnava svoje obveznosti iz pogodbe št. 3528-14/2013 od meseca julija 2016 in dolguje na dan 31.12.2016 925,10 EUR od tega je zapadlo v plačilo 771,96 EUR.
- da je s sklepom župana št. 3528-14/2013 z dne 20.2.2017 bilo ugodeno prošnji najemnika za obročno poplačilo dolga.

- DORIS KOZINA, s.p., Ulica Svobode 3, Piran

Poslovni prostor Goriška 4, parc. št. 1011 k.o. 2630 Piran v izmeri 25,10 m²

Najemodajalec je objavil razpis za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem (Ur.l. RS, št. 55/2013), na katerem je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

Najemna pogodba št. SV 651/13 je bila sklenjena na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - v nadaljevanju Zakon (Uradni list RS, št. 34/2011 in 75/2012) in Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem - v nadaljevanju Odlok (Uradne objave Primorskih novic št. 23/2004 in Ur.l. RS, št. 32/2011), ter sklepa Župana št. 3528-13/2013 z dne 15.7.2013

NO ugotavlja :

- da najemnik ne poravnava svoje obveznosti iz pogodbe št. 3528-12/2013 od meseca maja 2015 in ima neporavnan saldo v višini 4.778 EUR , od tega je zapadlo v plačilo 4.497,37 EUR
- da je z najemnikom bil sklenjen Sporazum o poravnavi dolga dne 5.7.2016, določil katerega se najemnik zaradi likvidnostnih težav ni mogel držati,
- da je najemnik ponovno zaprosil za obročno poplačilo nastalega dolga,
- da je s sklepom župana št. 3528-13/2013 z dne 3.4.2017 bilo ugodeno prošnji najemnika za obročno poplačilo dolga, s pričetkom meseca aprila 2017.

NO priporoča :

- da naj pristojne občinske službe dosledno izvajajo določila sporazuma o obročnem poplačilu dolga saj po dosedanjih izkušnjah sodeč, večkratni odlok plačila lahko vodi v postopek prisilne izterjave in v večini primerov v odpis dolga zaradi neizterljivosti.
- da se izvajanju 14. člena pogodbe, ki med ostalim navaja, da Župan lahko na podlagi predloga strokovne službe pristojnega občinskega urada ali delovne skupine, s sklepom odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času in s takojšnjim učinkom tudi v primeru, če je v zaostanku s plačilom najemnine zaporedoma dva meseca oziroma je dolžan dve mesečni najemnini v roku šestih mesecev, posveti večja pozornost in uveljavitev.

- POSTOJNSKE MESNINE d.o.o., Pot k Pivki 2, 6230 Postojna,

Poslovni prostor v pritličju stavbe v Piranu, Tartinijev trg 2, ID znak 2630-132, parc.št. 886 in 887 v izmeri 103,00 m²

Najemodajalec je objavil razpis za javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem dne 04.03.2016 na katerem je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

Najemna pogodba je skleneta na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - v nadaljevanju Zakon (Uradni list RS, št. 86/2010 in nasl.) in Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem - v nadaljevanju Odlok (Uradne objave Primorskih novic št. 23/2004 in Uradni list RS, št. 32/2011) ter sklepa Župana št. 3528-8/2016 z dne 23.3.2016 .

NO ugotavlja :

- da najemnik redno poravnava svoje obveznosti iz naslova najemnine dogovorjene v pogodbi
- da je bil poslovni prostor dodeljen brez javnega zbiranja ponudb neposredno s sklepom župana št. 3528-8/2016 z dne 23.3.2016

- da je dodelitev po sklepu župana v skladu z 17. členom Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran.

1.3.2.4. BENEČANKA - KRONOLOŠKI PREGLED ODDAJE V NAJEM

Glede na dolgoleten postopek oddaje dela poslovne stavbe » Benečanka » v najem , je NO zaprosil strokovne službe občine Piran za kronološki pregled poteka oddaje . Iz podanega odgovora strokovnih služb je bil potek oddaje sledeči :

- 27.2.2015 objava na spletni strani Občine Piran Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem,
- 30.3.2015 zapisnik o odpiranju ponudb,
- 2.4.2015 se s sklepom zavrže prejete vloge, saj se ugotavlja, da nobena izmed ponudb ni sprejemljiva; postavlja se vprašanje ali ni morda najemnina previsoko ocenjena; v ta namen je bila izvedena ponovna preučitev ceno ter možnost znižanja ocenjene vrednosti;
- 7.7.2015 objava za zbiranje ponudb (korekcija najemnine),
- 20.8.2015 zapisnik o odpiranju prejetih ponudb,
- 1.12.2015 sklep, da se postopek javnega zbiranja ponudb ustavi, predlaga se izvedba novega razpisa z določeno vsebino: javni program v I. nadstropju in zgoraj turistična dejavnost,
- 15.12.2015 objava zbiranja ponudb,
- 18.1.2016 objava spremembe razpisa in sicer gleda trajanja najema,
- 25.1.2016 zapisnik o odpiranju ponudb,
- 9.2.2016 zapisnik o izbiri ponudnika,
- 11.3.2016 sklenitev najemne pogodbe z izbranim ponudnikom.

NO ugotavlja :

-da je bil prvi razpis o zbiranju ponudb oddaje v najem objavljen v Ur. l. RS, št. 12, dne 27. 2. 2015 in na spletni strani občine Piran. Predmet oddaje v najem je poslovni prostor, na naslovu Ulica IX. korpusa 2, Piran - "Benečanka" v skupni površini 100,70 m². Začetna - izklicna višina mesečne najemnine je znašala 913,43 EUR. Namen javnega zbiranja ponudb je pridobitev najemnika, ki bo v poslovnem prostoru izvajal dejavnost, ki bo predstavljala dodano vrednost turistični ponudbi v Piranu. Zaželeno je kulturna in/ali turistična vsebina. Zaradi neustreznih vsebin se prispele vloge zavržejo in postopek se s sklepom ustavi. Prav tako se ustavi ponovljen razpis javnega zbiranja ponudb decembra 2015 in se gre v novo zbiranje ponudb. Marca 2016 se sklene najemna pogodba z izbranim ponudnikom.

NO je mnenja :

- Občina Piran je pristopila k prvemu zbiranju ponudb o oddaji poslovnega prostora s premalo izdelano vizijo o željeni vsebini. Posledično je bila prisiljena razveljaviti že objavljen razpis zbiranja ponudb zaradi prispelih neustreznih vsebin. Prav tako je bil pristop k drugemu zbiranju ponudb neustrezen, saj ga je predčasno prekinila. Iz kronologije postavitve in odstranitve – premestitve fasadnih odrov gre sklepati, da so bila tudi pri sami obnovi fasade dela neprimerno načrtovana.

V času postopka oddaje v najem je v letu 2016 potekala tudi obnova strehe ter obnova fasade.

PREGLED PORABLJENIH SREDSTEV PRI PRENOVI BENEČANKE na dan 10.8.2016 proračunska postavka 040323 konto 40930001

STREHA:

- obnova strehe naročilnica št. 210/2016 z dne 7.4.2016; Riva d.o.o.	12.370,19 EUR
- nadzor prenove strehe naročilnica št. 193/2016 z dne 31.3.2016; Architecta d.o.o.	427,00 EUR
- dodatna dela pri prenovi fasade	

naročilnica št. 447/2016 z dne 13.7.2016, Architecta d.o.o. 732,00 EUR

SKUPAJ STREHA 13.529,19 EUR

FASADA:

- priprava projekta obnove fasade
naročilnica št. 381/2015 z dne 18.9.2015; Architecta d.o.o. 1.049,20 EUR

- postavitve fasadnih odrov
naročilnica št. 630/2015 z dne 15.12.2015; N.A.A.D. d.o.o. 2.448,26 EUR

- izdelava konservatorskega načrta
naročilnica št. 135/2016 z dne 7.3.2016 ;ZVKDS 2.460,00 EUR

- odstranitev in ponovna postavitve fasadnega odra
naročilnica št. 185/2016 z dne 24.3.2016; N.A.A.D. d.o.o. 1.369,45 EUR

- sodelovanje pri sanaciji
naročilnica št. 197/2016 z dne 4.4.2016; Stating d.o.o. 524,60 EUR

- izvedba konservatorsko restavratorskih posegov na kamnitih elementih
Gnom d.o.o. ; pogodba št.012/2016 z dne 18.4.2016
račun št. 13/2016 12.850,27 EUR
račun št. 19/2016 2.996,60 EUR

- izvedba konservatorsko restavratorskih posegov na ometih
Gnom d.o.o.; pogodba št. 013/2016 z dne 6.5.2016
račun št. 20/2016 9.371,43 EUR
račun št. 22/2016 6.431,35 EUR

- ležarina fasadnega odra
Račun št. 99/2016 z dne 20.6.2016; N.A.A.D. d.o.o. 915,20 EUR

SKUPAJ FASADA 37.419,56 EUR
(iz proračunske rezervacije 36.504,56 EUR)

SKUPAJ (STREHA + FASADA) 50.948,75 EUR

Pridobljeni sta bili pogodbi za izvedbo konservatorsko restavratorskih posegov na ometih ter za izvedbo konservatorsko restavratorskih posegov na kamnitih elementih.

NO ugotavlja :

- da je bila pogodba za izvedbo konservatorsko restavratorskih posegov na ometih št. 013/2016 v višini 15.802,78 EUR (z DDV) sklenjena po predhodno pridobljenem predračunu št. 33/2016 z dne 26.04.2016.
- da je bila pogodba za izvedbo konservatorsko restavratorskih posegov na kamnitih elementih št. 012/2016 v višini 15.846,85 EUR (z DDV) sklenjena po predhodno pridobljenem predračunu št. 31a /2016 z dne 18.04.2016.
- da so bila pogodbeni dela zaključena v pogodbenem roku
- da so bila plačila za izvršena dela izvršena po predhodno izdanih računih (račun št. 13/2016 z dne 3.5.2016 ,račun št. 19/2016 z dne 31.5.2016, račun št. 20/2016 z dne 31.5.2016, račun št. 22/2016 z dne 30.6.2016)
- **NO ne ugotavlja nepravilnosti**

1.3.3. STANOVANJA V LASTI OBČINE PIRAN

Občina Piran je skladno s sprejetim načrtoma ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2016 na seji Občinskega sveta dne 22.12.2016 z dopolnitvami pridobila dve stanovanjski enoti, potrebni temeljite prenove v skupni vrednosti 114.000,00 EUR.

1.3.3.1. Neprofitna stanovanja v lasti Občine Piran

Občina Piran je v letu 2016 imela 192 neprofitnih stanovanj (vključno z službenimi stanovanji). Pridobljena dokumentacija, izpis neprofitnih stanovanj izkazuje, da je bilo nezasedenih 5 (pet) stanovanj: Sečovlje 118, Sečovlje po deložaciji, stanovanje Sečovlje 5, Sečovlje ki je ruševina brez urejenega dostopa, stanovanji Mirni kot 2 in 4 ter stanovanji Kogojeva 4- I, II in III. (predvidena za sanacijo). Stanovanje Bolniška 14 je objekt začasne nastanitve. Stanovanje Verdijevega 16, Piran je v fazi prenove, prav tako stanovanje Bolniška 6-1. V postopku prisilne izpraznitve ali sodne odločbe je eno stanovanje.

1.3.3.1.1. SEČOVLJE 115-KROG

Občina poseduje prostore / stanovanja v objektu na naslovu Sečovlje 115- Krog. Stanovanja so po pojasnilu Župana (pojasnilo podano pri nadzoru leta 2013) bila sicer predvidena za neprofitna, vendar se je po njegovi oceni glede na potencial, ki ga na tej legi izkazujejo odločil, da na tem naslovu prijavi v okviru Regionalnega razvojnega programa južne primorske 2014-2020 potencialni projekt ureditve Centra za promocijo avtohtonih kulturnih rastlin in lokalno predelane hrane.

V okolici se je iskala možnost za pridelavo oz. za kolekcijske nasade za žižole, oljke, fige. Zaradi pomanjkanja zanimanja in prevelikega vlaganja je zamisel zamrla. Prostori so vsa ta leta neizkoriščeni. Ker so te stanovanjske enote tudi v letu 2016 bile nezasedene, je NO od občinske uprave želel dodatno pojasnilo glede aktivnosti, ki se eventualno izvajajo.

Občinska uprava NO seznanja, da so prostori na Krogu zaradi svoje atraktivne lege predvideni za oddajo v tržne namene in sicer s sodelovanjem šol, društev, ki bodo lahko proti plačilu koristili bivanje v navedenih prostorih. V teku so dogovori in pripravlja se pravilnik o koriščenju prostorov na Krogu.

NO ugotavlja :

- prostori na Krogu so bili namenjeni za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov;
- v letu 2009 je bil zaključen denacionalizacijski postopek, po katerem so prostori na Krogu ostali v lastništvu Občine Piran;
- v letu 2010 je bila naročena projektna dokumentacija za investicijsko vzdrževalna dela, ki so bila vključno z gradnjo nove čistilne naprave za to območje zaključena leta 2012;
- konec leta 2012 se enega izmed prostorov začasno dodeli Djukić Djokotu in sicer zaradi prenove začasnih prostorov na Marxovi 17, kjer je bival in kamor je Center za socialno delo kasneje naselil brezdomce iz Gregorčičeve 54;
- v času trajanja začasnega najemnega razmerja najemnine ni plačeval od samega začetka. V ta namen se je zoper njega pričel postopek izvršbe in izpraznitve prostorov. O tem je bil na sestanku pri podžupanji, katerega se je udeležil tudi seznanjen;
- po upoštevanju vseh rokov je v letu 2015 bila izvedena izpraznitev prostorov s strani sodnega izvršitelja;

NO priporoča :

NO glede na dejstvo, da prostor ni v uporabi od leta 2012, ko je bila zaključena sanacija, priporoča pospešitev izdelave pravilnika o koriščenju prostorov ter dogovorov o koriščenju.

1.3.3.1.2. Alma Vivode 19, Piran (ID 2630-2141)

Podnajemna pogodba za neprofitno stanovanje št. 3523-104/2015 v izmeri 49,94 m² je bila sklenjena med strankama na podlagi določil stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 69/2003 s spremembami in

dopolnitvami) ter na osnovi predhodno izpeljanem postopku prijav upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj. Dne 31.3.2016 je najemniku na podlagi veljavne prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za leto 2015 bila izdana odločba št. 3523-104/2015 o dodelitvi predmetnega neprofitnega stanovanja v najem, za nedoločen čas. Pogodba obsega 38 členov v katerih so zajeti vsi bistveni elementi za zavarovanje pravic in dolžnosti tako najemnika kot lastnika nepremičnine.

NO ugotavlja :

- da je najemna pogodba bila sklenjena na osnovi predhodno izpeljanem postopku prijav upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj.
- da je dne 31.3.2016 je najemniku na podlagi veljavne prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za leto 2015 bila izdana odločba št. 3523-104/2015 o dodelitvi predmetnega neprofitnega stanovanja v najem, za nedoločen čas.
- da pogodba obsega 38 členov, v katerih so zajeti vsi bistveni elementi za zavarovanje pravic in dolžnosti tako najemnika kot lastnika nepremičnine.
- da najemnica poravnava svoje obveznosti iz naslova najemnine v skladu s pogodbo

Ugotovitve in priporočila NO:

- da je saldo neporavnanih najemnin na dan 31.12.2016 198.444,46 EUR od tega zapadlo v plačilo 187.738,67 EUR. Na dan 31.12.2015 je bil saldo neporavnanih najemnin 188.963,52 od tega zapadlo v plačilo 175.904,98 EUR.

Kljub aktivnostim, ki jih strokovne službe vodijo v primerih neplačanih najemnin iz prikazanega izhaja, da se saldo terjatev do najemnikov nekoliko povečuje.

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

1.3.3.1.3. Neprofitno stanovanje na naslovu Obala 126, Lucija

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.

NO je za nadzorovano leto 2015 ugotavljal:

- da najemnica ne poravnava pogodbene obveznosti v višini in rokih od novembra 2008 do decembra 2015.. Za dolg v višini dobrih 7.100,00 EUR je Občina že vložila tožbo na pristojnem sodišču. daljšem časovnem obdobju. Naknadni dogovor sklenjen v letu 2015, da se bo dolg poplačal do 30.04.2016 ni bil realiziran. Po pojasnilu strokovne službe bo vložena tožba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja.

V odzivnem poročilu št. 011-5/2014-2016 z dne 04.10.2016 nadzorovana oseba podaja dodatno informacijo, ki v času nadzora ni bila znana in sicer da je Okrajno sodišče v Piranu v juliju 2015 izdalo zamudno sodbo, s katero je najemna pogodba za stanovanje odpovedana.

NO za leto 2016 ugotavlja:

Po pojasnilu strokovne službe je dne 14.7.2016 bila izdana zamudna sodba, zoper katero se je najemnica pritožila. Višje sodišče je 25.4.2017 zavrnilo pritožbo in potrdilo izpodbijano sodbo. Izvršba še ni bila vložena, saj se je moralo počakati na iztek 60 dnevnega roka za izpraznitev stanovanja.

1.3.3.1.4. Neprofitno stanovanje na naslovu Marušičeva 17, Piran

NO je za nadzorovano leto 2015 ugotavljal:

- da je leta 1975 g. Zlatič kot imetnik stanovanjske pravice na tej hiši sklenil najemno pogodbo s takratno Obalno samoupravno stanovanjsko skupnostjo Izola, Poslovna enota Piran, in sicer za

nedoločen čas.

- da najemnik nima sklenjene veljavne najemne pogodbe saj je leta 1991 začel veljati Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 18/1991), ki je ukinil stanovanjsko pravico ter lastnikom stanovanj naložil obveznost, da v roku 6 mesecev od uveljavitve zakona z bivšimi imetniki stanovanjske pravice sklenejo novo najemno pogodbo, in sicer za nedoločen čas.
- da je strokovna služba občine Piran – Urad za premoženjskopravne zadeve šele leta 2013 preverjala vpis lastništva v Zemljiški knjigi
- da je v Zemljiški knjigi kot lastninska pravica na parceli št. 1439/0 k.o. 2630 - PIRAN (ID 3710051) navedeno, da je to družbena lastnina v uporabi Kmetijske zadruga Lucija (pridobljen redni izpis iz e ZK z dne 19.07.2016)
- da je Zemljiška knjiga po uradni dolžnosti prej vpisano pravico uporabe pretvorila oziroma vknjižila kot lastninsko pravico na podlagi ZLNDL (**Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini** Ur.l. RS, št. 44/97)
- da občinske strokovne službe ne razpolagajo oziroma nimajo v svoji posesti pogodbo o prenosu lastništva iz družbene lastnine na Občino Piran
- da najemnik redno poravnava najemnino.

NO za leto 2016 ugotavlja :

-da se v predmetni zadevi še ni uspelo rešiti premoženjskopravnega vprašanja in je tako stanje od zadnjega nadzora nespremenjeno. V letu 2016 se niso vodile aktivnosti v smeri reševanja te premoženjskopravne problematike zaradi kadrovskih sprememb in urejanja premoženjskopravnih razmerij pri drugih najemnikih.

1.3. 4. Službena stanovanja v lasti Občine Piran

V letu 2016 je bilo zasedenih vseh šest službenih stanovanj. Službena stanovanja se dodelijo na podlagi sklepa župana in v skladu z Odlokom o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem (Ur. l. RS, št. 72/95 in 45/2011).

1.3.4.1. Službeno stanovanje na naslovu Sečovlje 42 a, Sečovlje

Z sklepom župana št. 3523-182/2015 z dne 16.09.2015 je bilo dodeljeno službeno stanovanje v izmeri 39,95 m² . Najemno razmerje za stanovanje na parc. Št. 1405/2 k.o. Sečovlje se sklene do 01.10.2019.

Najemna pogodba št. 3523-182/2015 je bila sklenjena dne 14.09.2015 med lastnikom občino Piran in najemnikom A.Č. Glavina.

NO ugotavlja :

- Službena stanovanja Župan občine dodeljuje na podlagi objave razpisa za dodelitev občinskega službenega stanovanja. Predhodno določi župan seznam javnih zavodov oziroma ustanov, katerih zaposleni lahko zaprosijo za službeno stanovanje.
- da je službeno stanovanje bilo dodeljeno brez predhodne objave razpisa, kar dovoljuje zadnji odstavek 4 člena predmetnega odloka , ki županu v posameznem mandatu s sklepom in brez predhodnega razpisa omogoča podelitev največ treh službenih stanovanj.
- da je Župan sprejel sklep o dodelitvi službenega stanovanja na podlagi 87. člena stanovanjskega zakona (Ul. RS. Št. 69/03) in 31. Statuta občine Piran.
- da je najemna pogodba bila sklenjena na podlagi Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03 z dopolnitvami) ter Odlokom o dodeljevanju službenih stanovanja v Občini Piran (Ur. l. RS, št. 72/95 in 45/2011).

NO ne ugotavlja nepravilnosti pri dodelitvi službenega stanovanja.

NO je ponovno preveril stanje nekaterih že v letu 2016 (za leto 2015) pregledanih :

1.3.4.2. Najemno pogodbo za najem službenega profitnega stanovanja 3523-1/2012 najemnika Jernej Brvar sklenjeno dne 06.02.2012 med najemnikom in Občino Piran.

Stanovanje na naslovu Piran, Gregorčičeva 5 je opredeljeno kot službeno stanovanje. Stanovanje je najemniku bilo dodeljeno na podlagi sklepa Župana št. 3523-1/2012 z datumom 06.02.2012.

Najemno razmerje je sklenjeno za določen čas in sicer za čas trajanja preostanka mandatne dobe župana v mandatnem obdobju 2010-2014.

NO je za nadzorovano leto 2015 ugotavljal :

- da je bilo službeno stanovanje dodeljeno na podlagi sklepa Župana št. 3523-1/2012 z dne 06.02.2012,
- da najemnik ni predal stanovanja do v pogodbi navedenem roku,
- da je lastnik proti njemu vložil tožbo za izpraznitev stanovanja in plačilo uporabnine.
- da je na podlagi tožbe na izpraznitev in plačilo uporabnine v letu 2015 bila izdana sodba dne 10.11.2016.

NO za leto 2016 ugotavlja :

Na podlagi pravnomočne sodbe je Občina Piran vložila izvršbo. V letu 2017 je bilo stanovanje predano Občini Piran preko izvršilnega postopka.

Člani Nadzornega odbora:
Bruno Čendak , vodja nadzora
Marjetka Česnik, članica
Ivan Silič, član

Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik



Vročiti:

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