



OBČINA CERKNO

NADZORNI ODBOR

www.cerkno.si, e: obcina@cerkno.si
Bevkova ulica 9, 5282 Cerklje ob Gori
t: 05 373 46 40, f: 05 373 46 49

Številka: 013-0001/2019-9/3
Datum: 18.03.2021

KONČNO POROČILO o opravljenem nadzoru ravnanja s stvarnim premoženjem občine Cerklje ob Gori

Na podlagi 38. in 41. člena Statuta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 112/07) je Nadzorni odbor Občine Cerklje ob Gori (v nadaljnjem besedilu NO) na 5. seji 17.1.2020 sprejel sklep o pregledu ravnanja s stvarnim premoženjem občine Cerklje ob Gori.

V skladu s sklepom NO št. 013-0001/2019-9/3 z dne 19.2.2020 sta bila za nadzor pooblaščenca Marta Deisinger in Dejan Flander. Slednji je 4.2.2021 podal odstopno izjavo in zapustil NO.

Pri nadzoru so sodelovali predstavniki občinske uprave in župan.

Del zahtevane dokumentacije, ki se je nanašala na pogodbe, računovodske in proračunske podatke za pretekla leta je Občina Cerklje ob Gori posredovala v marcu, aprilu in maju, medtem, ko je bila ostala dokumentacija in podatki za leto 2020 posredovana v mesecu decembru in januarju 2021. Dokumente glede oblikovanja cen, strategije nakupa in prodaje stvarnega premoženja nismo prejeli.

Osnutek poročila o opravljenem nadzoru ravnanja s stvarnim premoženjem občine je bil poslan članom NO dne 7.2.2021 in sprejet na korespondenčni seji dne 7. 2. 2021. Nadzorovana oseba je dne 18.2.2021 podala pripombe na osnutek poročila, ki so predstavljene v zaključkih. NO je osnutek končnega poročila o nadzoru obravnaval in sprejel na naslednji seji dne 18. 3. 2021.

I. PODATKI O NADZORU

1. **Ime nadzorovane osebe:** Občina Cerklje ob Gori.
2. **Predmet nadzora:** Ravnanje s stvarnim premoženjem Občine Cerklje ob Gori
3. **Izvedba:** člani NO v skladu s Sklepom NO, št. 013-0001/2019-9/3 z dne 19.2.2020.
4. **Izvedenci:** posebnih izvedencev ni bilo vključenih v nadzor.
5. **Čas izvedbe nadzora:** marec 2020-januar 2021.
6. **Cilj nadzora:** pregled postopka izdelav in izvajanje načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem, namenskosti in smotrnosti prometa s stvarnim premoženjem in s tem smotrnost porabe javnih sredstev Občine Cerklje ob Gori. Preveri se letne načrte razpolaganja z nepremičnim premoženjem, osnove za pripravo načrta (strategija prometa s stvarnim premoženjem, osnove za oblikovanje cen, kupoprodajne pogodbe, izvršena plačila).

II. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

1. Občina Cerklje ob Gori, Bevkova 9, 5282 Cerklje ob Gori.
2. Odgovorna oseba: župan Gašper Uršič za obdobje 2019 in 2020, Jurij Kavčič za obdobje 2006-2010, 2015-2018. In Miran Ciglič 2010-2014.

III. NAČIN DELA

NO je za preveritev razpolaganja s nepremičnim premoženjem občine in pregled namenskosti ter smotrnosti porabe proračunskih sredstev zbral razpoložljivo dokumentacijo v pisni obliki, ki se nanaša na predmet nadzora in izvedel razgovore z odgovornimi osebami v občinski upravi. Odzivnost in sodelovanje občinske uprave v postopku revizije je bilo korektno.

Pregledana je bila naslednja dokumentacija:

- Letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem 2015-2020 in poročila o realizaciji načrtov razpolaganja s stvarnim premoženjem občine,
- Ker področje prometa z nepremičninami v občini v zadnjih 15 letih ni bilo predmet nadzora, so bile pregledane tudi transakcije od 2006-2020, katerih vrednost je bila večja od 5.000 eur.
- Izpis nepremičnega premoženja iz registra osnovnih sredstev
- Izpis nepremičnega premoženja občine iz uradnih evidenc
- Kartice finančnega knjigovodstva
- Kupoprodajne pogodbe o nakupu oz. prodaji občinskega stvarnega premoženja
- Cenitvena poročila
- Sklep o povprečni gradbeni ceni in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč na območju občine Cerkno (UL 30/1997 z dne 29.5.1997)

Za občino je pomembno ohranjanje primerne strukture premoženja, saj predstavlja razpolaganje z nepremičnim premoženjem pomemben dejavnik pri izvajanju ukrepov zemljiške politike in določanju smeri prostorskega razvoja.

Ravnanje s stvarnim premoženjem (premičnim in nepremičnim) občine ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1 UL 11/2018) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL 31/2018).

Zakon določa načela ravnanja s stvarnim premoženjem, postopke ravnanja in metode razpolaganja z stvarnim premoženjem.

Načela ravnanja s stvarnim premoženjem:

- a) **načelo gospodarnosti:** stvarno premoženje, ki ga upravljale ne potrebuje trajno za opravljane svojih nalog, ga je potrebno prodati ali z oddajo v najem zagotoviti njegovo gospodarno rabo
- b) **načelo odplačnosti:** stvarno premoženje ni dovoljeno odtujiti neodplačno
- c) **načelo enakega obravnavanja** vseh udeležencev v postopku
- d) **načelo preglednosti**, ki pomeni zagotavljanje preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev
- e) **načelo javnosti**, kar pomeni, da je ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti javno

Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem

- a) premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti (v veljavi od 12.2.2007 do 17.11.2010)
- b) pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem, katerega posamična izkustvena vrednost je višja od 10.000 eur, mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin (v veljavi od 17.11.2010), od 28.2.2018 se meja izkustvene vrednosti poveča na 20.000 eur s tem , da cenitev na dan sklenitve posla ne sme biti starejša od 1 leta

- c) nepremično premoženje se lahko pridobi oz. odproda, če je projekt za pridobitev vključen v veljavni načrt razvojnih programov (velja od 28.2.2018)

Metode razpolaganje z stvarnim premoženjem

a) javna dražba

b) javno zbiranje ponudb

c) neposredna pogodba:

- neposredna pogodba se lahko sklepa v roku 3 mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb ob pogoju, da se pred sklenitvijo neposredne pogodbe izvedejo pogajanja z vsemi zainteresiranimi ponudniki
- v primeru, da se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki je manjši od 50%,
- gre za menjavo nepremičnin ob pogoju, da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 eur
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava
- namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe (od 28.2.2018)

Pri razpolaganju s stvarnim premoženjem pa je potrebno upoštevati tudi Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK) UL 4.6.2010 in sicer naslednja določila:

- omejitve poslovanja** (35.člen), ki določa prepoved poslovanja pri naročanju blaga, storitev ali gradenj med občino in funkcionarjem (županom, podžupanom, občinskim svetnikom) oz. poslovnim subjektom v katerem je funkcionar ali njegov družinski član udeležen kot poslovodja oz. več kot 5% solastnik
- nasprotje interesov** so okoliščine, v katerih zasebni interes uradne osebe vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njenih nalog. Zasebni interes uradne osebe pomeni premoženjsko ali nepremoženjsko korist zanjo, za njene družinske člane in za druge fizične in pravne osebe
- nezdružljivost funkcij** pomeni, da poklicni funkcionar ne sme biti član oz. opravljati funkcije nadzora, upravljanja ali zastopanja v gospodarskih družbah, gospodarskih interesnih združenjih, zadrugah, javnih zavodih, skladih, agencijah.
- protikorupcijska klavzula** (14.člen ZintPK), da je pogodba pri kateri pogodbeni stranka sama ali preko posrednika predstavniku ali posredniku organizacije iz javnega sektorja ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti s katerim je bila organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali nedovoljena korist predstavniku organa, **je nična**. Organizacije javnega sektorja so dolžni v pogodbe v vrednosti nad 10.000 eur brez DDV kot obvezno sestavino pogodbe zapisati protikorupcijsko klavzulo za preprečevanje korupcije ali drugega poslovanja v nasprotju z moralo ali javnim redom.

IV. NAMEN NADZORA

Namen nadzora je preveriti, ali Občina Cerčno ravna s stvarnim premoženjem skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Cerčno. Pri nadzoru smo zasledovali tudi gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da občina ni bila oškodovana. Cilj nadzora je ugotoviti, ali so bili predvideni postopki izvedeni, in sicer skladno z zakonodajo s področja ravnanja s stvarnim premoženjem. V primeru ugotovljenih nepravilnosti nadzorni odbor občino opozori in poda predloge in priporočila za njihovo odpravo v prihodnjih postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem.

1. LETNI NAČRTI NAKUPOV IN PRODAJ IN DEJANSKA REALIZACIJA OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA 2015 - 2020

LETNI NAČRTI NAKUPOV IN PRODAJ OBČINSKEGA STVARNEGA PREMOŽENJA (EUR)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prodaja zemljišč	1.894	2.896	21.810	37.650	1.879	26.792
Prodaja stanovanj	230	72	72	0	0	45.000
Prodaja posl. prostorov	0	0	0	0	66.000	4.649
Prodaja zgradb	0	0		0	0	70.000
Nakupi zemljišč	17.724	38.415	57.000	80.000	9.634	91.573
Nakup zemljišča - stan.i sklad						97.456
Nakupi zgradb	157.486		363.500	227.100	0	100.000
Skupaj	177.104	41.311	442.310	344.750	77.513	435.470

Dejanska realizacija letnega programa nakupa in prodaje stvarnega premoženja 2015 -2020

	2015	2016	2017	2018	2019	1.1.-31.12.2020
Prodaja zemljišč	1.894	2.896	5.829	15.514	1.879	11.674
Prodaja poslo. prostorov	0	0	0	0	66.000	4.649
Prodaja zgradb	0	0	0	0	0	0
Prodaja stanovanj	118	4	0	72	0	45.000
Nakupi zemljišč	4.251	8.457	11.617	40.798	9.634	95.640
Nakup zemljišča - stan.i sklad						97.456
Nakupi zgradb	0	8.986	295.160	74.850	0	100.000
Skupaj	6.263	20.343	312.606	131.234	11.513	354.419
% doseganja načrta	4%	49%	71%	38%	15%	81%

UGOTOVITVE:

- Realizacija letnih načrtov nakupov in prodaj občinskega stvarnega premoženja v obdobju 2015-2020 je bila pod načrtovanim in se je gibala med 4 in 81% načrtovane vrednosti.
- Dejanske vrednosti nabave in prodaj so bile skladne z načrtovanimi v letnih načrtih nakupov in prodaj razen v letu 2016, ko je bil izvršen nakup zgradb v višini 8.986 eur, kar pa ni bilo predvideno v letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V letu 2020 je bilo za 5.884 eur realizirano več nakupov zemljišč, kot je bilo načrtovano v načrtu pridobivanja. **Pojasnilo občine:** Trditev drži, podajamo pa obrazložitev. V menjalni pogodbi med družbo Eta Cerčno in Občino Cerčno je Eta Cerčno vztrajala, da mora biti predmet menjave tudi parcela 661/6 k. o. Cerčno, ki jo kupi občina (gre za pas ob pločniku vzdolž Goriške ceste), te parcele pa seveda predhodno nismo imeli v načrtu ravnanja, saj nismo pričakovali tega pogoja družbe Eta Cerčno. Znesek 5.884 EUR je skladen s Sklepom o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerčno, ki v 4. členu pravi sledeče: »Zaradi spremenjenih prostorskih in drugih potreb Občine Cerčno, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi

tega načrta ali zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. Skupna vrednost pravnih poslov iz prejšnjega odstavka v letu 2020 lahko znaša 10.000 eur.»

- V letu 2010 je bil izveden nakup zemljišč za avtobusno postajo ob državni cesti Cerčno-Želin v višini 19.298 eur, ki v letnem načrtu ni bil načrtovan, v 2011 za 27.149 eur funkcionalno zemljišče za blok na Sigadah, v letu 2020 pa parcela za dovozno pot, ki prav tako nista bili predvideni v letnem načrtu.

- Občina nima izdelanega dolgoročne strategije oz. načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem. **Pojasnilo občine:** *: na ugotovitev, da občina nima dolgoročne strategije oz. načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem, želimo pojasniti sledeče. Večina nakupov in prodaj zemljišč je vezana na pobude občanov, na odmere cest in posledično odkupe parcel in na projekte, ki implicirajo nakupe ali menjave zemljišč. Zato je dolgoročno strategijo nakupov težko izdelati, ker se navedene pobude in potrebe dogajajo sproti. Ko se definira prioriteto projektov in se le te najprej potrdi skozi sprejem letnega proračuna na občinskem svetu, se marsikdaj pokaže potreba po nakupu ali menjavi zemljišč šele tekom izvajanja projekta. Pobude občanov po nakupih in prodajah ter menjavah zemljišč pa se dogajajo po večkrat mesečno. Kar pa zadeva odmere zemljišč in posledično odkupe parcel, pa je obseg le teh prav tako odvisen od odobrenih sredstev za ta namen v vsakokratnem letnem proračunu.*

2. PREGLED NAKUPOV IN PRODAJ NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V OBDOBJU 2006 – 31.12.2020

A. NAKUP ZEMLJIŠČ

UGOTOVITVE:

- Občina ima v lasti za 747 TEUR zemljišč, ki pomenijo ceste, kmetijska in stavbna zemljišča. Nekaj parcel se nahaja izven občine Cerčno.

- Po številu transakcij prevladujejo odkupi zemljišč po katerih potekajo javne poti. V obdobju 2006-2020 so bili v glavnem izvedeni nakupi na relaciji Cerčno-Gorje-Zakriž in Reka-Bukovo.

- Občina ne razpolaga z podatki koliko zemljišč na katerih so zgrajene javne poti, je potrebno odkupiti, niti nima načrta po kakšnem vrstnem redu (krajevno) jih bo odkupovala in v kakšnem obsegu.

- Nakupne cene za odkup zemljišč na katerih so zgrajene javne poti so se gibale med 1,46 -30 eur. Občina nima izdelanega cenika za odkup zemljišč po katerih potekajo javne poti.

- Nakupne cene za odkup stavbnih zemljišč so se gibale med 34 do 103 eur za področje Cerčna oz. 15 eur/kv.m za okolico. Kot podlaga za določanje cen stavbnih zemljišč naj bi bil Sklep o povprečni gradbeni ceni in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč iz leta 1997, ki pa se ni dosledno uporabljajal, niti niso v sklepu opredeljene osnovne karakteristike zemljišča na osnovi katerih je opredeljena cena. Odgovora na vprašanje zakaj takšen razpon v ceni nimamo, zato predlagamo, da se oblikovanje cen boljše definira in pri tem upošteva poleg namenske rabe vsaj še vrsta terena, lega in dostopnost parcele. **Pojasnilo občine:** *Predlog ocenjujemo zelo pozitivno in imamo v načrtu pripravo predloga sklepa o ceniku zemljišč v občini Cerčno, ki ga bomo predložili v sprejem občinskemu svetu. Predlog bomo pripravili v smislu izhodiščnih cen in možnostjo odstopanja od izhodiščnih cen za npr. do 25% navzgor in navzdol glede na lego, naklon, velikost, dostopnost in vrsto zemljišča.*

- Odkupovala so se tudi zemljišča namenjena za druge namene (zbirni center-deponija, toplarna na biomaso, parkirna mesta), ki pa danes ne služijo namenu za katerega so bila pridobljena. Opozorili bi na parcelo (855/4, 628/3, 1424 kvm) ob cesti v Trebenče, ki je zapuščena, sicer ograjena na njej pa se nahaja deponija za stare

avtomobile, čebelnjak in drugi kosovni odpad. Ali je z uporabnikom sklenjena najemna pogodba nimamo podatka, bi pa opozorili na tveganje onazneževanja okolja z kemikalijami povezane z odpadnimi avtomobili. Enako vprašanje se postavlja za parcelo, ki je ob cesti proti Želinu (388/1 k.o. Ravne, 4.653 kv.m), ki je bila kupljena za postavitev zbirnega centra, ki ni bil zgrajen. Ali je parcela oddana v najem oz. v uporabo, nimamo podatka. **Pojasnilo občine:** *Pojasnjujemo, da v primeru, če je v tem stavku mišljen najemnik gasilsko društvo ali gasilska zveza, potem je odgovor, da najemne pogodbe nimamo. Smo pa v letu 2020 sklenili najemno pogodbo za to zemljišče s Čebelarskim društvom Cerčno, ki bo na to zemljišče postavilo od države pridobljeni učni čebelnjak, ki bo služil tako za izobraževalne namene kot tudi zanimivost za obiskovalce in turiste. Seveda bo pred tem potrebno počistiti parcelo od zapuščenih avtomobilov in ostalih odloženih predmetov.*
Pojasnjujemo, da parcela ob cesti na Želin ni bila oddana v najem.

- Za namene ureditve parkirišč je bila odkupljena parcela (27/0 331 kvm, stavbno zemljišče od tega 2/3 površine v strmini) po enotni ceni 43 eur/kvm. Parkirišča še niso urejena.

- Za avtobusno postajališče ob državni cesti je bila odkupljena parcela (807/17 187 kvm, cesta) oz. z menjalno pogodbo izvršena menjava (za parcelo 1472/2, 299 kvm, stavbno zemljišče) s tem, da je bilo menjalno razmerje 103,20 eur za nakup kvm ceste in 43 eur za prodajo kvm stavbnega zemljišča. Parceli se nahajata na isti lokaciji. Ob tem se postavlja vprašanje zakaj je občina to parcelo odkupila, ker bi jo sicer verjetno kupila RS, kot je to storila za postajališče na nasprotni strani. Cenitev ni bila opravljena. Zakon dovoljuje uporabo menjalne pogoje ob pogoju, da se vrednost premoženja občine ne zmanjša in da je razlika v vrednostjo zamenjalnih nepremičnin ni večja od 20%, kar pa v navedenem primeru ni bilo izpolnjeno.

- V letu 2020 je bilo za 193.096 eur nakupov od tega 97.456 eur za nakup parcel bivše policijske postaje in 65.940 eur parcele za avtobusno postajo. Parcele bivše policijske postaje so bile v preteklosti prodane gradbenemu podjetju za 67.125 eur z namenom gradnje stanovanj. Projekt ni bil izveden. Občina ponovno kupuje zemljišče z namenom izgradnje stanovanj. Iz nakupne pogodbe je razvidno, da je v prodajno ceno vključena tudi projektna dokumentacija z pravnomočnim gradbenim dovoljenjem iz leta 2013, ki je poteklo. Cenitveno poročilo, ki je po zakonu obvezno pri vrednosti nad 20.000 eur in ne sme biti starejše od enega leta, po pojasnilu uprave, ni bilo izdelano

B. PRODAJA ZEMLJIŠČ

UGOTOVITVE:

- Prodaja zemljišč se nanašajo na kmetijska in stavbna zemljišča. Dosežene cene so se gibale med 0,61 do 10,48 eur za kmetijska in 12,63 do 43 eur za stavbna zemljišča. Cenika za kmetijska zemljišča občina nima. Dosežene prodajne cene so nižje od nakupnih.
- Občina ne razpolaga z cenikom prodajnih cen za kmetijska zemljišča. Razkorak med doseženimi cenami pri prodaji občinskih zemljišč ni zanemarljiv saj so se dosežene prodajne cene za kmetijska zemljišča gibale od 0,61-10,48 eur kvm, najnižja dosežena nakupna cena za kmetijsko zemljišče pa je bila 1,60 eur.
- Osnova za prodajne cene stavbnih zemljišč je Sklep o povprečni gradbeni ceni, ki pa se ne uporablja dosledno. Dosežene prodajne cene za stavbna zemljišča se gibljejo med 12 in 43 eur kvm.
- Prodaja stavbnih zemljišč se je vršila preko neposrednih pogodb. Metode, ki je predvideva ZJF za dosego čim večje kupnine (metodo javne ponudbe, javne dražbe ali javno zbiranje ponudb) niso bile uporabljene. **Pojasnilo občine:** *Za kmetijska zemljišča mora biti ponudba za prodajo najprej objavljena na oglasni deski za dobo*

30 dni, kar pomeni, da se lahko prijavi k nakupu kateri koli kupec. Posel mora odobriti tudi upravna enota. Izjeme določa 19. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih.

- Občina je prodala večje kmetijsko zemljišče povezani osebi, ki ji je bila nato v postopku spremembe OPN spremenjena namembnost (tveganje nasprotij interesov po ZIntPK).
- Prodaja zemljišč z menjalnimi pogodbami neskladno z zakonom (menjalna pogodba 59/10-S z dnem 5.10.2010 in menjalna pogodba z dne 6.6.2011).

C. NAKUP IN PRODAJA ZGRADB, POSLOVNIH PROSTOROV, STANOVANJ

UGOTOVITVE:

- V zadnjih letih je vrednost nakupov poslovnih prostorov bistveno večja od vrednosti nakupov stanovanj. Nakupne cene stanovanj so bile med 906 in 930 eur/kvm, prodajne cene pa med 615 in 690 eur/kvm. Nakupne cene poslovnih prostorov od 119-1.770 eur/kvm, prodajne med 615-1.320 eur/kvm. V letu 2020 je bil izveden nakup objekta pred PBF v vrednosti 100.000 eur. Z načrtom uporabe objekta ne razpolagamo, cenitev ni bila opravljena. **Pojasnilo občine:** *Pojasnjujemo, da je prišlo do nakupa na podlagi predloga občinskih svetnikov in na podlagi sklepa občinskega sveta. Vrednost 100.000 EUR je bila ponudbena cena prodajalca, ki pa ni temeljila na cenitvi, temveč na sporazumu med dediči iz sklepa o dedovanju, to je za kakšno vrednost bodo prodali objekt s pripadajočimi zemljišči.*
- Vse transakcije so bile izvedene z neposredno pogodbo. Cenitve kot jih določa zakon (20.000 eur izkustvena vrednost, cenitveno poročilo ne sme biti starejše od 1 leta), niso bile izdelane za vse primere razpolaganja. Obstaja tveganje, da se cenitvi izogiba, saj je nekaj primerov transakcij, kjer so dogovorjene cene v takšni višini, kjer je vrednost transakcije par eur pod zakonsko določeno vrednostjo obvezne cenitve. (Večji nakupi brez cenitve so poslovni prostori stara Eta in Mostaniška (nakup 2017), poslovni prostor Idrija, Lapajnetova ulica (2019), policijska postaja Cerčno (2011, 2020)).
- Vrednost nepremičnin v lasti občini na dan 31.12.2020 znaša 9.472 tisoč eur (po nabavni ceni). Od tega skoraj dve tretjine odpade na različne gradbene objekte od tega nekaj, ki niso v funkciji in ni izdelanega načrta njihove uporabe.
- Občina je lastnik (solastnik) prostorov oz. stanovanj v Idriji iz naslova razdelitve premoženja bivše občine Idrija. Delež občine je manjšinski, upravljalec je JP Komunala Idrija.
- Zgradbe, ki niso v funkciji povzročajo operativne in vzdrževalne stroške (poslovni prostor Mostaniška cesta (nabava 2017), poslovni prostori stare Ete (2017), stari gasilski dom, delno (2009)). Višina teh stroškov, v knjigovodstvu občine niso posebej izkazani, jih je pa potrebno poznati za ugotavljanje gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem. Zakon pravi, da premoženje, ki ga upravljalec ne potrebuje trajno za opravljane svojih nalog, ga je potrebno prodati ali z oddajo v najem zagotoviti njegovo gospodarno rabo (ZSPDSLS-1).
- Med upravljanje s stvarnim premoženjem spada tudi oddajanje premoženja v najem. Stvarno premoženje je dopustno oddati v najem, če ga občina trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog. Pri oddajanju stvarnega premoženja v najem je najemnina od oddaje stvarnega premoženja v najem prihodek proračuna občine, ki je lastnik premoženja (80. člen ZJF). Mišljena so tudi kmetijska zemljišča, ki so v občinski lasti in jih obdelujejo oz. uporabljajo drugi (košnja, vrtovi). Najemni odnos je potrebno pravno urediti.
- Nadzorni odbor v tem nadzoru sicer ni izvajal nadzora nad oddajo stvarnega premoženja v najem.

3. PRIHODKI IN ODHODKI OD RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

UGOTOVITVE:

- Delež odhodkov za nakup nepremičnega premoženja v celotnih odhodkih občine so bistveno večji od deleža prihodkov od prodaje nepremičnin v skupnih prihodkih občine.
- Povprečni delež odhodkov za nakup nepremičnega premoženja v zadnjih 16 letih znaša 1,68% , delež prihodkov od prodaje nepremičnega premoženja v skupnih prihodkih za isto obdobje pa znaša 0,61% . Od povprečja iztopa delež odhodkov za nakup nepremičnega premoženja v letih 2006 4,39%, 2017 4,83% in 2020 5,46% ter prihodki v letih 2008 2,22%, 2010 1,38% in 2020 1,14%.
- Predvsem se je delež odhodkov za nakup premoženja drastično povečal v zadnjih štirih letih, kar odpira vprašanje finančne vzdržnosti proračuna, saj financiranje nakupa nepremičnine, ki leta ne prinaša finančnih učinkov, krši načelo gospodarnosti in povečuje zadolženost občine. **Pojasnilo občine:** *V letu 2020 občina ni kupovala nobenih nepremičnin na zalogo, ampak s točno določenim namenom (npr. parcele za preselitev avtobusne postaje z Glavnega trga – priprava projekta je v teku; parcela »stare policije« za gradnjo stanovanj – priprava projekta je v teku; parcele in lokal pred PBF za namen izgradnje zbirnega centra – priprava projekta je v teku; pridobitev parcel po menjalnih pogodbah med Eto Cerknio in občino ter Hotelom Cerknio in občino – pridobljene parcele so skoraj izključno za zaokrožitev lastništva zemljišč, kjer poteka javna infrastruktura – dovozna cesta, pločnik, bodoča kolesarska steza; ipd.).*

V. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Pri prometu s stvarnim premoženjem občine je potrebno dosledno spoštovati načelo smotrnosti porabe javnih sredstev, načelo gospodarnosti in učinkovitosti porabe javnih sredstev in načelo transparentnosti zato predlagamo:

- Izdela naj se načrt uporabe nepremičnin. Nepremičnine, ki jih občina ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in tiste, ki se nahajajo izven občine naj se dajo v najem ali odprodajo z izbiro metode, ki zagotavlja doseganje najvišje cene in tako omogočiti vir financiranja za dejavnost potrebnih nepremičnin. Prihodki iz tega naslova se po zakonu lahko uporabijo izključno za vlaganja v stvarno premoženje.
- Pripravi naj se analizo, katera zemljišča občinskih cest niso v občinski lasti in prične s postopki za prenos lastništva. Lastnikom takšnih zemljišč mora namreč skladno s 105.in 199. členom Zakona o urejanju prostora, podati ponudbo za odkup zemljišč.
- Izdela naj se dolgoročni program odkupa zemljišč na katerih so zgrajene javne poti po letih in odsekih izvedbe odkupa.
- Pripravijo naj se ceniki odkupa zemljišč glede na namen in kategorijo zemljišča.
- Pristopi naj se k pripravi srednjeročnega stanovanjskega programa, ki naj konkretizira prioritete naloge, definira obseg in vrsto gradnje ter vire sredstev po izvoru in namenu.
- Preveriti smiselnosti in možnosti dogovora z občino Idrija o odkupu manjšinskih deležev občine Cerknio na stanovanjih in poslovnih prostorih v Idriji, ki so za občino Cerknio nestrateski in poslovno manj zanimivi. Še posebej, ker se predvsem pri stanovanjih pojavlja problem plačevanja najemnin in tekočih stroškov najemnikov, ki v končni fazi bremenijo občino.
- Uskladiti seznam nepremičnega premoženja iz registra osnovnih sredstev in sezname nepremičnin Občine Cerknio iz Prostorskega informacijskega sistema (PISO).
- Spoštovati temeljna načela zakona o razpolaganju s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, ki se nanašajo na: načela ravnanja (gospodarnosti, preglednosti, javnosti); postopke ravnanja (vse transakcije s stvarnim premoženjem morajo biti vključene v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem, v nasprotnem so

pogodbe nične); obvezna cenitev, ki ni starejša od enega leta za transakcija kjer je izkustvena vrednost višja od 20.000 eur in metode razpolaganja.

- Pri razpolaganju s stvarnim premoženjem je potrebno upoštevati tudi določila Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK), ki se nanašajo na omejitve poslovanja, nasprotje interesov, nezdružljivost funkcij in protikorupcijsko klavzulo.

Nadzor opravila:
Marta Deisinger



Poročilo vročiti:

- Župan
- Občinski svet



Predsednica nadzornega odbora:

Marjanca Ambrožič

