

Številka : 011 – 0005/2014-2015
Numero :

Piran :
Pirano : 21.11.2015

ZADEVA: Končno poročilo Nadzornega odbora Občine Piran

Na podlagi 43. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014 – UPB) in 41. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Piran (Uradni list RS, št. 18/2014) vam posredujemo v obravnavo dokončno poročilo o nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2015.

S spoštovanjem,



Predsednica Nadzornega odbora
Marjetka Česnik

Priloga: Končno poročilo Nadzornega odbora Občine Piran

Poslano:

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

Vložiti:

- arhiv NO, tu



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

NADZORNI ODBOR – COMITATO DI CONTROLLO

Številka :

Numero 011 – 0005/2014-2016

Piran :

Pirano : 26.10.2016

Nadzorni odbor Občine Piran je na svoji 17. redni seji, dne 26.10.2016, na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09 in 51/10), 43. člena Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14-UPB2) 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 nadzoru
ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran
v letu 2015

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.

V postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem se priporoča dosledno upoštevanje pogojev razpisa za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran.

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

Glede na vsebino odzivnega poročila ni bilo potrebe po sklicu zaključnega sestanka, odgovorna oseba nadzorovane osebe je bila skladno s 40.čl. Poslovnika Nadzornega odbora povabljen na 17. redno sejo NO.

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 17. redni seji, dne 26.10.2016 obravnaval Odzivno poročilo nadzorovane osebe št. 011-5/2014-2016 z dne 04.10.2016 z dopolnitvami ter sprejel Končno poročilo o nadzoru ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem Občine Piran v letu 2015, ki je bil opravljen v času od meseca junija do septembra 2016 in ga skladno s postopkom, ki ga določa Poslovnik nadzornega odbora sklenil poslati nadzorovani osebi – županu in občinskemu svetu .

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 2015

8. Obdobje nadzora:

junij – september 2016

III. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu:

1.1. Organi in organiziranost ter število zaposlenih:

Organi občine:

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

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

Občinska uprava je javna uprava in je del sistema lokalne samouprave. Občinska uprava Občine Piran ima po upravnih področjih sedem uradov in sicer: Urad za finance, Urad za okolje in prostor, Urad za premoženjsko pravne zadeve, Urad za gospodarstvo in turizem, Urad za družbene dejavnosti, Urad za

občinsko inšpekcijo in redarstvo in Urad za splošne zadeve, ki jih vodijo vodje uradov. Župan ima kabinet.

Ob koncu leta 2015, na dan 31.12.2015, je bilo v občinski upravi 72 zaposlenih, od tega 2 poklicna funkcionarja in sicer župan in podžupanja.

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

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

Na podlagi prejete in pregledane dokumentacije s področja ravnanja s stvarnim premoženjem in upoštevanjem zakonodaje, ki urejuje področje ravnanja s 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 premoženje 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 2015 in med izvajanjem nadzora je bil odgovorna oseba župan Peter Bossman.

1.3. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Dne 04. 05. 2016 je bil sklican začetni sestanek z namenom seznaitve 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). Na uvodnem sestanku, ki sta se namesto odgovornih oseb udeležili ga. Šalkovič in ga. Kukovec je bil podan zahtevek za pregled v spise vodenja postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem, kar je NO opravil dne, 4.5.2016 na naslovu nadzorovane osebe, pridobil kopije dokumentov iz nekaterih spisov, zaprosene spise je pridobil na reverz (prejeto 12 spisov na reverz dne, 5.5.2016, vrnjeno dne, 19.5.2016).

Dogovorjeno je tudi bilo, da se v nadaljevanju posreduje zahteve 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.

NO je pregledal gradivo in sicer :

- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015,
- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2015,
- Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015 z dopolnitvami,
- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015 za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR z dopolnitvami,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2015 ter dokumentacijo razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premoženjem Občine Piran za leto 2015,
- Seznam poslovnih prostorov v lasti Občine Piran, izpis zapadlih terjatev neporavnanih najemnin za poslovne prostore v lasti občine Piran, vse za leto 2015,

- Seznam neprofitnih stanovanj v lasti Občine Piran, izpis zapadlih terjatev neplačanih najemnin za stanovanja na dan 31.12.2015 in izpis toženih najemnikov za neporavnane najemnine za stanovanja na dan 31.12.2015,
- Seznam službenih stanovanj v lasti Občine Piran,
- Najemna pogodba za najem službenega stanovanja na podlagi sklepa št. 3523-1/2012 z dne 06.02.2012 najemnika BRVAR JERNEJ-a.
- Najemne pogodbe za najem poslovnega prostora:
 - Sporazum o poravnavi dolga št. 3528-16/2011
 - Najemna pogodba za najem poslovnega prostora št. : 3528-16/2011 ter sklep Župana št. 3528- 16/2011 z dne 28.11.2011
 - Najemna pogodba za najem poslovnega prostora št. : 3528-2/2015 ter sklep Župana št. 3528-1/2015 z dne 23.1.2015
 - Sklep št.: 3528-4/2013 z dne 09.12.2013, aneks št. 1 k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora št. 3528-4/2013 z dne 9.12.2013 in aneks št. 2 k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora št. 3528-4/2013 z dne 9.12.2013
 - Najemna pogodba za najem poslovnega prostora SV 482/13 z dne 30.05.2013 z Aneksom št. 1 in Aneksom št. 2 k pogodbi SV 482/13
 - Najemna pogodba za najem poslovnega prostora SV 664/15 podpisana dne 12.10.2015.
 - Sklep Župana št.: 3528-14/2015 z dne 30.09.2015.
- Najemne pogodbe za najem neprofitnih najemnih stanovanj:
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Alma Vivode 23, Piran
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Obala 126, Lucija
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Parecag 157, Parecag
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Goriška 4, Piran
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Marušičeva 17, Piran
 - Neprofitno stanovanje na naslovu Sečovlje 17, parcelna št. 5537/1 k.o. Sečovlje

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora:

- Zakon o lokalni samoupravi ((Ur.l. RS, št. 94/2007 – UPB 2, 76/08, 79/09 in 51/10, v nadaljevanju ZLS-NPB5),
- Zakon o javnih financah (Ur.l. RS, št. 11/11, 14/13, 101/13, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010 - UPB, 75/12, 47/13, 50/14 in 90/14, v nadaljevanju ZSPDSL),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/2011, 42/12 in 24/13, v nadaljevanju Uredba),
- Statut Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/2014-UPB2, v nadaljevanju Statut),
- Odlok o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem (Uradne objave Primorskih novic, št. 23/2004 in Ur.l. RS, št- 32/2011),
- Odlok o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem (Ur.l. RS, št. 45/2011),
- Odlok o občinskih taksah v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 11/09, Ur.l. RS, št. 49/12 in 52/13),
- Letni program dela in nadzora NO Občine Piran za leto 2016,
- Sklep NO Občine Piran o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2015 z dne, 23.11.2015.

3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

Nadzor je bil opravljen v skladu s programom dela in nadzora NO za leto 2016 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 011-0005/2014-2015 z datumom 23.11.2015.

4. Namen in cilji nadzora

V skladu z določili Statuta, Poslovnika Nadzornega odbora in zakonskih podlag za ravnanje s stvarnim premoženjem je temeljni cilj predmetnega nadzora **ugotoviti in oceniti zakonitost in pravilnost ravnanja z občinskim stvarnim premoženjem v letu 2015.**

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 in 51/10),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010 - UPB, 75/12, 47/13, 50/14 in 90/14, v nadaljevanju ZSPDSLS),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/2011, 42/12, 24/13 in 10/14, 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 2015,
- Načrt ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015.

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

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 premičnem premoženju lahko pridobi lastninska pravica na odplačni način v breme proračunskih sredstev nad 10.000,00 EUR ter da se postopek razpolaganja s premičnim premoženjem v vrednosti nad 10.000,00 EUR izvede le, če je posamično premično premoženje zajeto v veljavnem načrtu ravnanja s premičnim premoženjem.

Skladno z 5. odst. 11. čl. in 6.odst. 13.čl. ZSPDSLS sprejme načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrt ravnanja s premičnim 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 NO:

- Občinski svet Občine Piran je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrt ravnanja s premoženjem za leto 2015 sprejel skupaj s predlogom proračuna občine za leto 2015 na svoji 5. redni seji dne 24.03.2015.
- Občinski svet Občine Piran je poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premoženjem občine za leto 2015 sprejel skupaj z zaključnim proračuna Občine Piran za leto 2015 na svoji 12. redni seji dne 12.04.2016.
- NO ne ugotavlja nepravilnosti pri sprejemanju načrta ravnanja in poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Piran za leto 2015.

1.1. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015 in realizacija načrta

Občinski svet Občine Piran je dne 24.03.2015 sprejel načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki je sestavljen iz načrta razpolaganja in načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Piran za leto 2015.

1.1.1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015

Občinski svet Občine Piran je na 5. redni seji dne 24.03.2015 sprejel načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2015, ki je predvidel prodajo nepremičnin v skupni vrednosti 965.000,00 EUR.

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

Skladno s sklepom št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015, s katerim je Občinski svet pooblastil Župana, da sprejme načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran za leto 2015, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 EUR oz. za stanovanja in poslovne prostore, katerih ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR je Župan Občine Piran sprejel letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran in sicer za zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR s sklepom št. 478-42/2015 z datumom 20.05.2015, ki je bil nato dopolnjen s sklepi št. 478-90/2010 z datumi 18.06.2015, 04.08.2015 in 21.08.2015 in sklepom o popravilu pomote z datumom 06.05.2016.

Pri določanju izhodiščne vrednosti v posamičnem programu prodaje za zemljišča, namenjena zaokrožitvi gradbenih parcel, je bila skladno s sklepom Občinskega sveta št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015, le ta povečana za 30% v primeru, ko je predlagatelj prodaje z gradnjo že posegel na zemljišče v lasti Občine Piran.

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

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

1.1.2. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2015

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2015, št. 410-2/2014 z datumom 08.03.2016 zajema realizacijo načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem in realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2015, katerega je sprejel Občinski svet dne 12.04.2016, iz katerega je ugotoviti, da je Občina Piran prodala nepremično stvarno premoženje v skupni vrednosti 2.443.047,82 EUR in tako dosegla 253,16% 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 2015 prodala nepremično stvarno premoženje v skupni vrednosti 577.704,57 EUR in tako dosegla 59,87% realizacijo načrta razpolaganja.

NO je v okviru nadzora razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran pregledal vseh šestnajst prodaj nepremičnega premoženja in ugotavlja

- da so bile vse nepremičnine, ki so predmet poročanja, vključene v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem,
- da je bila opravljena cenitev nepremičnega premoženja,
- nepremično premoženje je bilo prodano najmanj po ocenjeni vrednosti.

Ugotovitve in priporočila NO:

NO ugotavlja, da je Občina Piran v letu 2015 prodala nepremično stvarno premoženje v vrednosti 2.399.084,82 EUR in ne v višini iz poročila ter tako dosegla 248,61% realizacijo od načrtovane, 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.

Podatek vključuje tudi premoženje, katerega prodaja je bila predvidena v načrtu razpolaganja za leti 2013 in 2014, izvedena v letu 2015.

NO priporoča, da se poročilo o realizaciji načrta razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem uskladi z ugotovitvami NO.

Nadzorovana oseba v svojem odzivnem poročilu št. 011-5/2014-2016 z datumom 04.10.2016 s popravkom z datumom 10.10.2016 sporoča, da ugotovitvam NO pritrjuje in bo poročilo za 2015 usklajeno z ugotovitvami Nadzornega odbora.

Popravek poročila za leto 2015 bo predložen Občinskemu svetu Občine Piran v potrditev ob obravnavanju poročila za leto 2016.

V letu 2015 je bilo prodano naslednje nepremično premoženje:

1.1.2.1. na podlagi dveh uspešno izvedenih javnih dražbah je Občina Piran dosegla prodajo zemljišč v višini 260.662,00 EUR.

1.1.2.1.1. Parcela št. 1514/5, k.o. 2630 – Piran (ID 6062858), stavbno zemljišča v izmeri 693 m² v vrednosti 135.662,00 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.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015.

Nepremičnina je bila prodana edinemu dražitelju na javni dražbi dne 10.09.2015 po izklicni/izhodiščni vrednosti 135.662,00 EUR brez DDV.

Javna dražba je bila razpisana z razpisom, objavljenim na spletni strani občine Piran, na oglasni deski ter na portalu: nepremicnine.net, dne 19.8.2015. Razpis je bil izveden na podlagi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Občine št. 478-1/2015, z dne 12.08.2015 ki je bil sprejet na podlagi 31.čl. Statuta, ZSPDSLS in Uredbe ob upoštevanju letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za leto 2015, z dne 24.03.2015. pod zap.št. 425.

Skladno z 2.odst. 17.čl. ZSPDSLS je bila dne 24.04.2015 nepremičnina parcelna št. 1514/5 k.o. Piran pred razpolaganjem ocenjena s strani sodnega cenilca gradbene stroke B.D. na vrednost 135.662,00 EUR (195,76 EUR/m²).

Prodajna pogodba št. 478-1/2015 je bila sklenjena s kupcem dne, 24.09.2015 na pogodbeno vrednost nepremičnine 135.662,00 EUR brez DDV. Kupec je svojo obveznost do Občine poravnal v roku 30 dni (23.10.2015) od izstavitve računa (24.9.2015.)

Ugotovitve in priporočila:

- NO ne ugotavlja nepravilnosti pri razpolaganju z nepremičnino parcelna št. 1514/5 k.o. Piran po metodi javne dražbe.

1.1.2.1.2. Parceli št. 7650/3 in 7651/0, obe k.o. 2631 – Portorož , stavbno zemljišča v izmeri 866 m² v vrednosti 125.000,00 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 na način, določen v 30. do 34. čl. Uredbe.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015.

Nepremičnina je bila prodana najugodnejšemu dražitelju na javni dražbi dne 10.09.2015 po najvišji izključni ceni 125.000,00 EUR (144,34 EUR/m²), brez DDV.

Javna dražba je bila razpisana z razpisom, objavljenim na spletni strani občine Piran, na oglasni deski ter na portalu: nepremicnine.net, dne 19.8.2015. Razpis je bil izveden na podlagi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Občine št. 478-1/2015, z dne 12.08.2015, ki je bil sprejet na podlagi 31.čl. Statuta, ZSPDSLS in Uredbe ob upoštevanju letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za leto 2015, z dne 24.03.2015. pod zap.št. 43 in 44.

Skladno z 2.odst. 17.čl. ZSPDSLS sta bili dne, 01.08.2015 nepremičnini parcelni št. 7650/3 in 7651/0, obe k.o. Portorož pred razpolaganjem ocenjena s strani izvedenca gradbene stroke V. M. na vrednost 118.000,00 EUR (136,26 EUR/m²).

Prodajna pogodba št. 478-1/2015 je bila sklenjena s kupcem T. D. dne, 23.09.2015 na pogodbeno vrednost nepremičnine 125.000,00 EUR brez DDV. Kupec je svojo obveznost do Občine poravnal v roku 30 dni (21.10.2015) od izstavitve računa (23.9.2015).

Ugotovitve in priporočila:

- NO ne ugotavlja nepravilnosti pri razpolaganju z nepremičninami parcelni št. 7650/3 in 7651/0, obe k.o. Portorož po metodi javne dražbe.

1.1.2.2. na podlagi javnega zbiranja ponudb je bila dosežena prodaja zemljišča v višini 24.558,00 EUR.

1.1.2.2.1. Parcela št. 1377/19 k.o. 2631 – Portorož , funkcionalno zemljišče v izmeri 200 m² v vrednosti 24.558,00 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.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015 s sklepom št. 410-2/2015.

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 2015, 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 s sklepom št. 478-42/2015 z datumom 20.05.2015 in dopolnitvami. Prodaja predmetne nepremičnine je predvidena pod zap. št. 134 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

Dne 31.08.2015 je Občina na svoji spletni strani objavila javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine v lasti Občine Piran parc. št. 1377/19 k.o. Portorož v velikosti 200 m2 in izhodiščni (najnižji) vrednosti 24.558,00 EUR z rokom 15.09.2015, ob 11 uri.

Postopek vodenja javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine par. št. 1377/19 k.o. Portorož izvedla imenovana komisija s sklepom Župana št. 478-42/2015 z datumom 14.08.2015.

Do 9,00 ure dne, 15.09.2015 je prispela ena popolna ponudba - po oceni komisije za javno zbiranje ponudb, po tem času pa še ena, katera ni bila obravnavana zaradi zamude roka.

Nepremičnina je bila prodana najugodnejšemu dražitelju na javni dražbi dne, 15.09.2015 po najvišji izklicni ceni 24.558,00 EUR (122,79 EUR/m2), brez DDV.

Razpis je bil izveden na podlagi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Občine št. 478-32/2015, z dne 24.08.2015, ki je bil sprejet na podlagi 31.čl. Statuta, ZSPDSLS in Uredbe.

Skladno z 2.odst. 17.čl. ZSPDSLS je bila dne, 19.05.2015 nepremičnina parcelna št. 1377/19 k.o. Portorož pred razpolaganjem ocenjena s strani cenilca in izvedenca gradbene stroke S. P. na vrednost 24.558,00 EUR (122,79 EUR/m2).

Prodajna pogodba št. 478-32/2015 je bila sklenjena v notarski obliki z R. P. dne, 12.10.2015 na pogodbeno vrednost nepremičnine 24.558,00 EUR brez DDV. Kupec je svojo obveznost do Občine poravnal v celoti v roku 30 dni (24.11.2015) od izstavitve računa (26.11.2015).

Navedena prodaja po metodi javnega zbiranja ponudb ustreza zakonskemu pogoju iz 1. odst. 22. čl. ZSPDSLS, saj zemljišče parc. št. 1377/19 k.o. Portorož predstavlja funkcionalno celoto k lastniškim zemljiščem in ne izpolnjuje pogojev za prodajo kot samostojna gradbena parcela.

Ugotovitve in priporočila:

Ugotovitve:

- ugotovljena je nepravilnost v 2. točki predloga za posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem št. 478-32/2015 v delu navedbe velikosti predmetne nepremičnine 46 m2, pravilno 200 m2.

- naslov predlagateljice za odkup predmetne nepremičnine, naveden v 2. točki predloga za posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem št. 478-32/2015 in naslov v sklepu Župana št. 478-32/2015 z datumom 29.09.2015 o izbiri najugodnejšega ponudnika je v neskladju z naslovom iz osebne dokumenta, namesto Belokriška cesta 5, Portorož pravilno Via San Benedetto 2, Trst.

- ugotavlja se formalna nepravilnost - napaka v postopku razpolaganja z nepremičnino parc.št. 1377/19 k.o. Portorož, saj prispela ponudba za odkup nepremičnine po metodi javno zbiranje ponudb ne izpolnjuje pogojev iz 3. točke (3.d.: ime in priimek ter naslov stalnega bivališča) razpisa javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran.

Priporočilo:

- V postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem se priporoča dosledno upoštevanje pogojev razpisa za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran.

1.1.2.3. na podlagi neposredne pogodbe je bila dosežena prodaja zemljišč v višini 2.113.864,82 EUR.

Skladno z 23 čl. ZSPDSL 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 z nižano 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 doseg 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 razpolaganja z nepremičnim premoženjem po metodi neposredne pogodbe za leto 2015

Letni načrt zap. št.	Parc. št.	ZSPDSL S	Prodajna pog. št. in datum	Pogodbena vrednost v EUR, brez DDV	Datum cenitve	Objava na www.piran.si
105 *	1692/14 (del parc. št.1692/4 pred parcelacijo) k.o. Portorož	5.alinea 23. čl.	478-221/2014, 16.9.2015	9.212,00	3.6.2015	24.6.2015
136 *	213/2 k.o. Piran	5.alinea 23. čl.	478-250/2013, 26.10.2015, notar.zapis	7.775,60	19.8.2015	22.9.2015
126 * 127 *	106/14 (del parc. št.106/9 pred parcelacijo) 106/6, vse k.o. Portorož	5.alinea 23. čl.	478-309/2007, 18.8.2015 notar.zapis	19.052,55	17.6.2015	24.6.2015
135 ***	1644/24 k.o. Portorož	5.alinea 23. čl.	Aneks št. 1 k pog. št.7113-3/2013, 22.10.2015	7.616,70 **	6.8.2015	6.7.2015

133 *	994/18 Sečovelje	k.o.	5.alinea 23. čl.	478-307/2013, 20.10.2015 notar.zapis	361,26	30.6.2015	4.8.2015
96, 97, 98 *	4928/9, 4931/2, 4932/4 Portorož	k.o.	5.alinea 23. čl.	478-247/2012, 13.7.2015 notar.zapis	7.892,38	3.12.2014	3.6.2015
132 *	166/2 k.o. Raven		5.alinea 23. čl.	478-11/2013, 20.8.2015 notar.zapis	1.606,02	9.6.2015	12.5.2014
67/2013 *	2809/1 Raven	k.o.	5.alinea 23. čl.	478-56/2009, 18.11.2013	4.191,47 dolg kupnine iz leta 2014		
32 **	1375/8 k.o. Piran		5.alinea 23. čl.	478-295/2008, 3.6.2015	165,25	Ne, 2.odst.17. čl. ZSPDSLS	30.7.2014
70	3095/9 Portorož	k.o.	6.alinea 23. čl.	46502-8/2003, 23.12.2014	185.000,00	19.3.2014	28.11.2014
131 *	1377/21 Portorož	k.o.	5.alinea 23. čl.	478-32/2015, 21.10.2015	5.648,34	19.5.2015	24.6.2015
Več šte. ****	Nepremičnine znotraj območja HC Jagodje- Lucija in priključno cesto za Piran		6.alinea 23. čl.	478-90-2010, 31.7.2015	1.722.801,34	20.3.2015	1.6.2015
Več šte. ****	Nepremičnine znotraj območja HC Jagodje- Lucija in priključno cesto za Piran		6.alinea 23. čl.	478-90-2010, 2.9.2015	142.541,91	29.5.2015	28.7.2015
Več šte. ****	Nepremičnine znotraj območja HC Jagodje- Lucija in priključno cesto za Piran		6.alinea 23. čl.	478-90-2010, 31.7.2015	Neodplačno 24.čl. ZSPDSLS	ne	26.5.2015
				SKUPAJ	2.113.864,82		
10 *****	1277/1 Raven	k.o.	3.alinea 23. čl.	478-433/2008, 16.4.2015, aneks št 1, 14.01.2016	43.963,00	3.2.2015	25.3.2015
121 *****	2204/3 Portorož	k.o.	5.alinea 23. čl.	478-228/2014, 15.12.2015 notar.zapis	7.852,45	16.12.2014	3.11.2015

- * prodaja skladno z 1.odst. 4. točko sklepa OS št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015
** prodaja skladno z 2.odst. 4. točko sklepa OS št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015
*** prodaja skladno z 5. točko sklepa OS št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015
**** prodaja skladno z 6. točko sklepa OS št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015
***** menjava nepremičnine, realizacija se prenese v leto 2016
***** realizacija se prenese v leto 2016

Ugotovitve pregledanih razpolaganj nepremičnin (100%) za leto 2015 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,
- za razpolaganje po metodi neposredne pogodbe je bil izpolnjen eden od pogojev iz 23 čl. ZSPDSLS.
- ne glede na mejno vrednost iz 17. čl. ZSPDSLS, je Občina Piran naročila cenitev nepremičnine, ki je predmet razpolaganja, kar NO ocenjuje kot pozitivno.

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

1.1.2.3.1. nepremičnini na parcelah št. 106/14 (po parcelaciji del parcele 106/9) v izmeri 266 m² in 106/6 v izmeri 31 m², obe k.o. 2631 Portorož, v naravi stavbno zemljišče v skupni ocenjeni vrednosti 19.052,55 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 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015 s sklepom št. 410-2/2015.

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 2015, 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 s sklepom št. 478-42/2015 z datumom 20.05.2015 in dopolnitvami. Prodaja nepremičnine na parcelni št. 106/9 k.o. Portorož v izmeri 511 m², je predvidena pod zap. št. 126 letnega načrta razpolaganja za nepremičnine – zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR. Predmet prodaje je del, v izmeri 266 m², parcele, ki je po parcelaciji parc. št. 106/14 k.o. Portorož. Prodaja nepremičnine na parc.št. 106/6 k.o. Portorož v izmeri 31 m² je bila predvidena pod zap. št. 127 letnega načrta razpolaganja za nepremičnine – zemljišča, katerih vrednost ne presega 50.000,00 EUR.

Zemljišče parc.št. 106/14 in 106/6, obe k.o. Portorož je bilo ocenjeno s strani cenilca in izvedenca gradbene stroke S. P. dne, 17.06.2015 na skupno vrednost 19.052,55 EUR.

Nepremičnini sta bili prodani po prodajni pogodbi št. 478-309/2007 dne, 18.08.2015, v notarski obliki na ocenjeno vrednost 19.052,55 EUR, brez DDV K. K..

Ugotovitve in priporočila:

- ugotovljeno je, da je bil postopek prodaje po metodi neposredne pogodbe voden skladno s predmetno zakonodajo.
- **priporoča se v primerih delne prodaje nepremičnine, ki je zajeta v letnem načrtu kot celota, to ustrezno poroča v poročilu o realizaciji načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za proračunsko leto.**

1.1.2.4. menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi menjalnih pogodb je Občina dosegla prodajo v višini 43.963,00 EUR in nakup v višini 46.670,00 EUR.

1.1.2.4.1. menjava nepremičnin parc.št. 1277/1 k.o. 2633 Raven v izmeri 648 m² in par.št. 2697 k.o. 2633 Raven, do ½ v izmeri 1436 m²

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 posamičnim programom menjave nepremičnega premoženja.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015 s sklepom št. 410-2/2015.

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.

Načrt razpolaganja, ki je sestavni del načrta ravnanja, predvideva pod zap. št. 10 prodajo parc. št. 1277/1 k.o. 2633 Raven, v izmeri 649 m².

Pod zap. št. 69 v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja je predviden nakup nepremičnine parc. št. 2697 k.o. Raven za kupnino cca. 2.872,00 EUR.

Z menjavo je Občina pridobila v last zemljišče, ki je sestavni del odlagališča nevarnih odpadkov v Dragonji in odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog.

Na podlagi cenitve sodnega izvedenca za gradbeništvo M. V. z dne 03.02.2015 končna vrednost parcele št. 1277/1 k.o. Raven v izmeri 649 m² zemljišča znaša 45.000,00 EUR, brez DDV.

Parcelo oz. solastniški delež parc.št. 2697 k.o. Raven je Občina kupila po ceni 32,50 EUR/m², t.j. za kupnino v višini 46.670,00 EUR in prodala zemljišče parc. št. 1277/1 k.o. Raven za kupnino 43.963,00 EUR.

Menjalna pogodba št. 478-433/2008 je bila podpisana 21.4.2015. Pravno formalno pa je bila zaključena s podpisom aneksa št. 1 k menjalni pogodbi dne 14.01.2016.

Občina je razliko v znesku 2.707,00 EUR nakazala v letu 2016.

Ugotovitve in priporočila NO:

- menjava nepremičnine parc. št. 1277/1 k.o. v lasti Občine Piran in del parc.št. 2697 do ½ je bila izvedena skladno z 3.alineo 1. odst. 23. čl. ZSPDSLS v letu 2015, pravno formalno je bila zaključena s podpisom aneksa v letu 2016.
- NO ugotavlja, da poročilo o realizaciji na podlagi menjalnih pogodb zajema menjavo nepremičnin, katera je bila pravno formalna zaključena v letu 2016.

NO priporoča, da se poročilo o realizaciji na podlagi menjalnih pogodb skladno z ugotovitvami ustrezno popravi in da se predmetna menjava upošteva v realizaciji leta 2016.

Nadzorovana oseba v svojem odzivnem poročilu št. 011-5/2014-2016 z datumom 04.10.2016 in 10.10.2016 sporoča, da ugotovitvam NO pritrjuje in bo poročilo za 2015 usklajeno z ugotovitvami Nadzornega odbora.

Popravek poročila za leto 2015 bo predložen Občinskemu svetu Občine Piran v potrditev ob obravnavanju poročila za leto 2016.

1.1.3. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2015

Občinski svet je ob sprejetju proračuna za leto 2015 sprejel tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, za kar so bila predvidena sredstva na več postavkah v proračunu za leto 2015.

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 2015, ki je podlaga za sprejem posamičnih programov, je Občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2015, dne 24.03.2015 s sklepom št. 410-2/2015.

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 2015.

Letni načrt zap. št.	Parc. št.	ZSPDSL S	Nakup: št. pogodbe in datum	Pogodben a vrednost v EUR	Namen nakupa
129,130	5931/5, 5931/3, k.o. Portorož		4601- 99/2004, 5.5.2015	625,00	Izgradnja ekološkega otoka
161 *	5694 k.o. Portorož	19.čl. ZSPDSL S	478- 146/2014, 15.9.2015	Brezplačn o	Javna pot
126	5427/3 k.o. Portorož		478-80/2014, 25.2.2015	1.900,00	Dvorišče OŠ Lucija
125	4321/2 k.o. Portorož		478- 175/2014, 16.6.2015	1.830,00	Del javne ceste
128	3126/2 k.o. Nova vas		478-15/2014, 11.5.2015	8.348,00	Ureditev odvodnjavanje
124	36/2 k.o. Sečovelje		478- 315/2015, 30.10.2015	1.100,00	Del javne ceste
			SKUPAJ	13.803,00	
69**	2697 k.o. Raven		478- 433/2008, 21.4.2015	46.670,00	Odlagališče nevarnih odpadkov v Dragonji

* pridobivanje skladno z 4. točko sklepa OS št. 410-2/2014 z datumom 24.03.2015

** realizacija v letu 2016

V letu 2015 je Občina Piran pridobila nepremično premoženje v vrednosti 13.803,00 EUR in ne 107.143,00 EUR kot izkazuje poročilo o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V navedenem znesku je so všteta tudi zemljišča, ki so bila pridobljena z menjavo.

Ugotovitve in priporočila NO:

- Po pregledu vseh prodajnih pogodb za pridobitev nepremičnega premoženja NO ugotavlja, da so bile nepremičnine, ki so predmet nakupa:
 - vključene v veljavni letni načrt pridobivanja stvarnega premoženja Občine Piran št. 410-2/2014, z dne 24.03.2015,
 - da je sprejet posamični program nakupa,
 - so pridobljene za potrebe izgradnje cest, pločnikov in ostale infrastrukture.
- NO ugotavlja da je skupni znesek pridobljenega nepremičnega premoženj 13.803,00 EUR in ne 107.143,00 EUR, kot je v poročilu o realizaciji pridobivanja.
- NO priporoča, da se poročilo o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja uskladi z ugotovitvami NO.**

Nadzorovana oseba v svojem odzivnem poročilu št. 011-5/2014-2016 z datumom 04.10.2016 in 10.10.2016 sporoča, da ugotovitvam NO pritrjuje in bo poročilo za 2015 usklajeno z ugotovitvami Nadzornega odbora.

Popravek poročila za leto 2015 bo predložen Občinskemu svetu Občine Piran v potrditev ob obravnavanju poročila za leto 2016.

1.2. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015

Občinski svet Občine Piran je na 5. redni seji dne 24.03.2015 sprejel načrt ravnanja s premičnim premoženjem za leto 2015, ki je zajemal načrt pridobivanja premičnega premoženja, kateri je bil usklajen s proračunom Občine Piran za leto 2015.

Ugotovitve NO:

Občinski svet Občine Piran je sprejel Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za leto 2015, ki je zajemal osnovna sredstva ločeno po:

- motornih vozilih,
- informacijski opremi in
- drugem premičnem premoženju.

V proračunu občine Piran za leto 2015 so bila zagotovljena sredstva za pridobivanje premičnega premoženja in sicer:

1. motorna vozila 30.000,00 EUR
2. informacijska oprema 24.500,00 EUR
3. drugo premično premoženje 14.000,00 EUR

V obrazložitvi poročila je navedeno, da je bil sprejeti načrt pridobivanja v večji meri realiziran v skladu z načrtovanim namenom in opisno predstavljena poraba predvidenih sredstev.

Iz Poročila ni razbrati višino dejansko porabljenih sredstev za nabavljena osnovna sredstva pod postavko 1., 2. in 3.

Priporočilo NO:

NO predlaga, da se Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem za leto 2015 dopolni z zneski, ki so bili realizirani za nabavo osnovnih sredstev pod točko 1., 2. in 3. načrta ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015.

Priporoča se, da poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem podaja informacijo o vrsti, količini in skupni vrednosti ravnanja s premičnim premoženjem.

Nadzorovana oseba v dopolnitvi svojega odzivnega poročila št. 011-5/2014-2016 z datumom 4.10.2016 sporoča dne 20.10.2016, da bo predlog in priporočila Nadzornega odbora upoštevala pri oblikovanju in pripravi poročila za leto 2016. Poročilo o realizaciji ravnanja s premičnim premoženjem Občine Piran za leto 2015 je Občinski svet že sprejel na 12. redni seji dne 12.4.2016 z Zaključnim računom proračuna Občine Piran za leto 2015.

1.3. 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 enako. Občina v poročevalskem letu ni pridobila novih p.p. v last.

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

Občina Piran na dan 31.12.2015 izkazuje 103 enot poslovnih prostorov v njeni lasti. Iz pridobljenega izpisa je razvidno da je deset (10) poslovnih prostorov nezasedenih in sicer je nezaseden p.p. v Dantejevi ul. 11, Piran (bodoči najemnik je v letu 2014 bil v fazi pridobivanja dovoljenj za obnovo prostorov, v letu 2015 ostaja prostor še vedno neoddan), Savudrijska ul. 9, Piran (kletni prostori),

Tomšičevi ul. 8, Piran (pritličje, ureja se lastništvo), Župančičevi ul. 14 (štirje (4) poslovni prostori v izmeri cca 81m2), Piran, Obala 19, Portorož (bivša Policijska postaja), Seča 183, Portorož, Sečovlje 21, Sečovlje (p.p. prazen od leta 2003 dalje), Sečovlje 21 (pritličje) Sečovlje – gostilna , Sečovlje 36 in 37, Sečovlje (skladišče- ruševina). Večina naštetih p.p. je bila nezasedena tudi v letu 2014 in v preteklih letih. Eden (1) p.p. je v postopku izpraznitve (Verdijeve 6 Piran) , eden (1) p.p. je v postopku prekinitve najem. razmerja (Zelenjavni trg 2, Piran).

1.3.2. Terjatve:

Največji dolžniki najema poslovnih prostorov so / ostajajo :

- **Starč 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. Dolžnik nima več v najemu p.p.. Del dolga v višini 30.091,89 EUR je prevzela Karmen Ipavec s.p. z najemno pogodbo za najem p.p. Zelenjavni trg 6, Piran.

NO ugotavlja:

- da se obveznosti v letu 2015 odplačujejo.

- **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.

NO ugotavlja

- da višina dolga ostaja v letu 2015 identično kot v letu 2014.

- **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.

NO ugotavlja :

- da stanje v letu 2015 ostaja identično kot v letu 2014.

-**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).

NO ugotavlja:

V poročevalskem letu 2015 je najemnica poravnala prevzeti dolg in obveznost po najemni pogodbi, tako da se višina dolga zmanjšuje.

Družba M&M TRADING d.o.o. Vrhnika

NO ugotavlja:

ostanek neizterjanega dolga znaša na dan 31.12.2015 9.750,94 EUR in 9.124,91 EUR. Proti družbi je bilo vloženih več izvršb (spodaj v tabeli) vendar neuspešno, saj družba ni posedovala nobenih

sredstev na računu, nepremičnin ali drugih premoženj. V letu 2013 je bila izvedena javna dražba zarubljenih premičnin iz poslovnega prostora in iztrženo 237,00 EUR.

SUBJEKT	Opr. št. izvršbe	Datum pravnomočnosti sklepov vloženih vlog
M&M TRADING D.O.O.	VL 75530/09 VL 107582/2009 VL 14689/2010 VL 96613/2012	3.7.2009 1.9.2009 16.3.2010 17.7.2012
M&M TRADING D.O.O.	VL 75858/09 VL 2945/2010 VL 79384/2012	4.7.2009 13.2.2010 3.7.2012

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 ugotavlja:

- da ima najemnik na dan 31.12.2015 neporavnane obveznosti v višini 12.585,06 EUR.
- da se je dolжник 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 dolжник 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.

Splošne ugotovitve in priporočila

NO ugotavlja:

- Pridobljen izpis odprtih terjatev do najemnikov p.p. za leto 2015 prikazuje, da so terjatve do največjih dolžnikov iz leta 2013, 2014 tudi v letu 2015 nespremenjene. Znesek skupnih terjatev je nekoliko višji v primerjavi z letom 2014. Na dan 31.12.2015 ima Občina Piran do najemnikov p.p. zapadle terjatve v višini 276.106,34 EUR, lani na dan 31.12.2014 jih je bilo za 267.669,48 EUR.
- Občina Piran vodi proti dolžnikom – najemnikom poslovnih prostorov v lasti Občine Piran, ki imajo daljše obdobje zapadle terjatve iz naslova neporavnanih najemnin za poslovne prostore postopke na sodišču.

NO priporoča:

- nadaljevanje postopkov za zavarovanje svojih terjatev v primerih Starc, Vilič, Degan, M&M TRADING d.o.o.
- nadzorovana oseba naj še naprej dosledno spremlja poravnavanje obveznosti iz naslova najemnin in ustrezno ukrepa in tako prepreči pojav novih dolžnikov.

1.3.3. NAJEMNE POGODBE ZA POSLOVNI PROSTOR V LASTI OBČINE PIRAN

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

- **KAVA BAR »PRI STARCU«, KARMEN IPAVEC,s.p.**, Sporazum o poravnavi dolga št. 3528-16/2011.
- **KAVA BAR »PRI STARCU«, KARMEN IPAVEC,s.p.**, Najemna pogodba za najem poslovnega prostora št. 3528-16/2011 ter sklepa Župana št. 3528-16/2011 z dne 28.11.2011

NO ugotavlja :

- NO je pregledal konto kartico odprtih postavk za stranko - Karmen Ipavec s.p.(900257) za leto 2015 in ne ugotavlja pomembnih nepravilnosti pri poravnavi obveznosti.

- **RIBARNICA VALMARIN - NATAŠA KANTE s.p.**, Najemna pogodba za najem poslovnega prostora št. 3528-2/2015 ter sklep Župana št. 3528-1/2015 z dne 23.1.2015

NO ugotavlja:

- da je najemna pogodba sklenjena 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 Ur.l. RS, št. 32/2011), ter sklepa Župana št. 3528-1/2015 z dne 23.1.2015. Ta pogodba je v smislu določila 4. člena Zakona o notariatu sestavljena v notarskem zapisu. Za vse svoje obveznosti po tej pogodbi, najemnik izrecno izjavlja in soglaša z neposredno izvršljivostjo tega notarskega zapisa, še posebej izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo obveznosti iz 3., 14. in 15. člena te pogodbe. Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da notarski zapis nadomešča izvensodno poravnavo in predstavlja izvršilni naslov za izvedbo ukrepov iz 17. in 18. člena najemne pogodbe.

- Najemnik redno poravnava obveznosti iz najemne pogodbe.

- **Zavod za revitalizacijo mediteranske kulture Piran, MEDITERANUM (skrajšano ime: MEDITERANUM Piran)**, Sklep št. 3528-4/2013 z dne 09.12.2013, aneks št. 1 k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora št. 3528-4/2013 z dne 9.12.2013 in aneks št. 2 k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora št. 3528-4/2013 z dne 9.12.2013

NO ugotavlja :

- da je na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 10/99, 15/04 in 46/07-UPB) ter 17. in 19. člena Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran (Uradne objave PN št. 23/04 in Uradni list RS, št. 32/2011), Župan sprejel sklep, da se dodeli del poslovnega prostora v izmeri 25,00 m², parc. št. 1310, 1308/1, 2, vse k.o. 2631 Portorož z neposredno najemno pogodbo za čas enega leta z možnostjo podaljšanja.

- **Zavod za revitalizacijo mediteranske kulture Piran, MEDITERANUM (skrajšano ime: MEDITERANUM Piran)**, Najemna pogodba za najem poslovnega prostora SV 482/13 z dne 30.05.2013 z Aneksom št. 1 in Aneksom št. 2 k pogodbi SV 482/13

NO ugotavlja :

- da se neposredno z najemno pogodbo sklenjeno v obliki notarskega zapisa dodeli poslovni prostor št. 8 v mansardi desno II v izmeri 16,18 m² in poslovni prostor št. 9 v mansardi desno III v izmeri 10,53 m², stavbe v Piranu, Župančičeva 14, parc. št. 1205 k.o. 2630 Piran. Najemnik bo poslovna prostora namenil za opravljanje dejavnosti zavoda kot je raziskovanje, revitaliziranje in ohranjanje mediteranske kulture v najširšem smislu. Najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja. Pogodba je sklenjena na osnovi določb Zakona o stvarnem premoženju

države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 in nasl.) in Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v (Uradne objave Primorskih novic št. 23/2004 in Ur.l. RS, št. 32/2011), ter sklepa Župana.

- **Pečar Miha, Belokriška cesta 40, Portorož**, Najemna pogodba za najem poslovnega prostora SV 664/15 je bila podpisana dne 12.10.2015.

NO ugotavlja :

- da se neposredno z najemno pogodbo dodeli del poslovnega prostora v Portorožu (garaža bivše Policijske postaje), parc. št. 1310, 1308/1,2 k.o. 2631 Portorož, v izmeri 35,45 m². Najemnik bo poslovni prostor namenil za dejavnost kiparstva in kot depo za skulpture. Najemno razmerje se sklepa za določen čas, za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja.
- da je najemna pogodba sklenjena na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in nasl.), Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem (Uradne objave Primorskih novic številka 23/2004, Uradni list RS, št. 32/2011) ter sklepa Župana št. 3528-14/2015 z dne 30.9.2015.

- **Pečar Miha, Belokriška cesta 40, Portorož**, Sklep Župana št. 3528-14/2015 z dne 30.09.2015.

NO ugotavlja :

- da je bil sklep sprejet na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB2), 17. in 19. člena Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran (Uradne objave PN št. 23/04 in Uradni list RS, št. 32/2011), namere o sklenitvi neposredne pogodbe, objavljene dne 4.9.2015.

1.4. STANOVANJA V LASTI OBČINE PIRAN

1.4.1. Neprofitna stanovanja v lasti Občine Piran

Občina Piran je v letu 2015 razpolagala z 191 neprofitnimi stanovanji. Pridobljena dokumentacija, izpis neprofitnih stanovanj izkazuje, da ima Občina 8 (osem) praznih stanovanj, katera bodo, če so primerna za oddajo, dodeljena prosilcem stanovanj. Prazno stanovanje Sečovlje 5, Sečovlje je ruševina. Stanovanje Verdijevega 16, Piran je v fazi prenove. V postopku prisilne izpraznitve ali sodne odločbe je več stanovanj.

Občina poseduje tudi objekt na naslovu Sečovlje 115- Krog, v katerem je lastnica načrtovala ureditev Centra za promocijo avtohtonih kulturnih rastlin in lokalno pridelane 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 in prostori tudi v letu 2015 ostajajo prazni.

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 pridelane hrane.

1.4.1.1. Neprofitno stanovanje na naslovu Alma Vivode 23, Piran

Skladno z najemno pogodbo za neprofitno najemno stanovanje št. 403/II-1/92 z dne 12.5.1992 je najemnik M. M. dolžan plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine in sicer najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec. Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas.

NO ugotavlja :

- da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi poravnava redno
- da je dne 23.12.2003 k najemni pogodbi sklenjen Aneks št. 1 zaradi povečanja števila uporabnikov

1.4.1.2. 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 ugotavlja :

- da najemnica ne poravnava pogodbene obveznosti v višini in rokih od novembra 2008 do decembra 2015. Na dan 31.12.2015 znaša dolgovani znesek v višini 15.151,93 EUR, na dan 31.12.2014 je znašal dolg 14.083,48 EUR. Za dolg v višini dobrih 7.100,00 EUR je Občina že vložila tožbo na pristojnem sodišču.

Glede na ugotovitve je NO pri nadzoru v letu 2015 za leto 2014 pridobil dodatno pojasnilo strokovnih služb, da se trenutno zoper najemnico vodita dve izvršbi, in sicer opr. št. VL 121480/2008, ki zajema obdobje 6/2001 do 10/2008 in kjer je glavnica poplačana, ostale so obresti v višini 880,00 EUR, ter opr. št. VL 10447/2010, ki zajema obdobje od 11/2008 do 12/2009 in je še v celoti odprta. Najemnica ne poravnava svojih obveznosti, zato bo zoper njo vložena tožba na izpraznitev stanovanja. Verjetnost poplačila je velika, saj Občini njen delodajalec mesečno nakazuje prosti del dohodka, vendar v daljšem časovnem obdobju. 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.

1.4.1.3. Neprofitno stanovanje na naslovu Parecag 157, Parecag

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

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov, med drugim tudi v primeru, če najemnik ne plačuje najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v roku, ki ga določa najemna pogodba.

NO ugotavlja :

- da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi ni poravnala v višini in v pogodbenem roku. Skupni dolgovani znesek po pogodbi na dan 31.12.2015 znaša 11.443,03 EUR, leta 2014 je znašal 7.821,03 EUR.

Strokovne službe so seznanile NO, da je v konkretnem primeru že dosežena pravnomočna sodba za izpraznitev stanovanja, sklep o izvršbi je postal pravnomočen, zato sledi deložacija.

1.4.1.4. Neprofitno stanovanje na naslovu Goriška 4, Piran

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

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

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

NO ugotavlja :

- da najemnica neprofitnega stanovanja svoje obveznosti po najemni pogodbi ni poravnala od oktobra 2013 .
- da ima na dan 31.12.2015 najemnica neporavnano obveznost iz naslova najemnin v višini 3.379,59 EUR (na dan 31.12.2014 je dolg znašal 1.752,38 EUR) in se je njen dolg povečal
- da je bil v letu 2016 sklenjen sporazum o prekinitvi najemne pogodbe št. 3523- 275/2008 z dne 26.4.2013 in sicer stranki tega sporazuma uvodoma ugotavljata:
 - da sta dne 26.4.2013 Občina Piran kot lastnik neprofitnega stanovanja na naslovu Goriška 4, Piran in najemnik sklenila najemno pogodbo št. 3523-275/2008 za nedoločen čas,
 - da je na dan 29.2.2016 najemnik iz naslova zapadle najemnine, brez zamudnih obresti, dolžan lastniku poravnati znesek v višini 3.629,93 EUR,
 - da je prošnji najemnika za obročno poplačilo dolga iz naslova najemnine bilo ugodeno s sklepom župana št. 3523-275/2008 z dne 19.2.2016,
 - da je dne 23.2.2016 bil sklenjen Sporazum o poravnavi dolga, v katerem ni bil zajet znesek mesečne najemnine za mesec februar 2016,
 - da je dne 23.2.2016 najemnik izročil predmetno stanovanje lastniku,
 - da se sklepa ta sporazum z namenom sporazumne prekinitve najemne pogodbe za stanovanje iz prve alineje tega člena.

Lastnik in najemnik se sporazumeta, da se najemna pogodba iz prve alineje prvega člena sporazumno prekine in najemno razmerje sporazumno preneha z dnem **23.2.2016**.

1.4.1.5. Neprofitno stanovanje na naslovu Marušičeva 17, Piran

NO je v letu 2008 pri nadzoru gospodarjenja z občinskim stvarnim premoženjem ugotavljal:

- ❖ da je stanovanje vse od leta 1993 dalje v posesti neupravičeno, verjetno pa tudi nezakonito. Iz korespondence med Sekretariatom za upravne zadeve Občine Piran in Stanovanjsko-Komunalnim podjetjem Okolje Piran iz leta 1993 je razvidno, da najemnik ne izpolnjuje več pogojev za najem stanovanja. Tudi odkup v skladu z t.i. Jazbinškovim zakonom ni mogoč. Takrat predlagano s strani Sekretariata za upravne zadeve, da se sklene najemna pogodba za določen čas, nato naj se stanovanje preda v posest Občini Piran. Takratni upravljalec s stanovanji Komunalno – Stanovanjsko podjetje Okolje Piran tega ni izvedlo z obrazložitvijo, da zakon tega ne dopušča. Tako se z najemnikom ni sklenila najemna pogodba, ker ni bilo pogojev za sklenitev, ni se šlo v prodajo, se pa najemnik leta 1996 pozove naj stanovanje izprazni in preda oziroma da vlogo za nakup po tržni ceni. Upravljalec tudi navaja, da niso sprožili sodne obravnave, saj so pričakovali sporazumno rešitev. **Leta 1997 najemnik poda vlogo za nakup** po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991, za kar pa ni upravičen in se mu ne ugodí.
- ❖ **Občina Piran 13.05.2008** pošlje najemniku poziv za izpraznitev občinskega neprofitnega stanovanja, saj ponovno ugotavlja, da ni sklenjenega najemnega razmerja, ker ne izpolnjuje pogojev za sklenitev najema. Tako najemnik stanovanje zaseda brez ustrezne pravne podlage. Iz zgoraj navedenega izhaja, da se ureditev zadeve vleče nerazumno dolgo, ter da se je na to stanovanjsko enoto verjetno kar pozabilo.

NO je zaradi dolgoletnega trajanja neurejenega najemniškega razmerja od Urada za premoženjskopravne zadeve zahteval dodatna pojasnila in kronološki pregled aktivnosti, ki so bile izvedene s strani lastnika - Občina Piran. Iz prejetega je razvidno da je:

- 13.7.1993 je Sekretariat za upravne zadeve Občine Piran poslal JP Okolje Piran dopis z navodilom, da v kolikor g. Zlatič vloži vlogo za odkup stanovanja na naslovu Marušičeva 17, se mu le-tega ne sme prodati, saj g. Zlatič to stanovanje uporablja le občasno, v Strunjanu ima lastno hišo z zemljo in poslovnim prostorom. Sklene naj se najemna pogodba za določen čas 3 mesecev, po preteku katerih mora stanovanje izprazniti.

- 13.3.1996 je občina prejela v vednost poziv JP Okolja Piran kot pooblaščenega upravnika občinskega premoženja g. Zlatiču naj v roku 8 dni preda stanovanje v Piranu Marušičeva 17, saj je bilo že leta 1993 ugotovljeno, da ne izpolnjuje pogojev niti za prodajo niti za najem navedenega stanovanja. V kolikor stanovanja ne bo predal, bo vložena tožba na izpraznitev stanovanja.
- 16.6.1997 je g. Zlatič na občino naslovil vlogo za spremembo planskih aktov za objekt v Strunjanu, in sicer iz gospodarskega objekta v gospodarsko-stanovanjski objekt- turistično kmetijo. Odgovorjeno mu je bilo z dopisom z dne 23.6.1997, in sicer da je zamudil rok za oddajo pripomb, ter da bo njegova pobuda vključena v naslednjo spremembo planskih aktov, za katero se pa še ne ve kdaj bo
- 15.9.1997 je Ivan Zlatič dal vlogo za odkup stanovanja Marušičeva 17 v skladu s Stanovanjskim zakonom- t.i. jazbinškovim zakonom (vloga je bila dana 4 leta prepozno, zato se ne more šteti, da je vložil vlogo v skladu z "jazbinškovim zakonom").
- 24.9.1997 je takratni Urad za občinsko premoženje in gospodarske javne službe Občine Piran na JP Okolje d.o.o. naslovil dopis ali so zahtevo za odkup v skladu z "jazbinškovim" zakonom pravočasno prejeli na JP Okolje d.o.o., kakšni so vzroki, da g. Zlatič ne izpolnjuje pogojev za nakup, niti za sklenitev najemne pogodbe, in ali je bila vložena tožba za izpraznitev stanovanja pri pristojnem sodišču.
- 21.10.1997 je občina prejela odgovor JP Okolja da g. Zlatič ni vložil vloge za odkup, pogojev pa ne izpolnjuje zaradi lastništva hiše v Strunjanu. Najemne pogodbe kljub navodilu Sekretariata iz leta 1993 ni bilo mogoče skleniti, saj Stanovanjski zakon tega ni predvideval. Na poziv Okolja iz leta 1996 za izpraznitev je g. Zlatič odgovoril, da hiša v Strunjanu ni primerna za bivanje, zaradi česar je bil opravljen ogled, kjer je bilo ugotovljeno, da se v Strunjanu nahaja gospodarski objekt ter enosobno stanovanje, ki pa je glede na število družinskih članov Zlatič (4) premajhno za bivanje. G. Zlatič je izrazil željo po odkupu in povedano mu je bilo, da je odkup možen le po tržni ceni, ne več po pogojih Jazbinškovega zakona.
- 13.5.2008 je bil Zlatič Ivanu poslan poziv naj v roku 8 dni sporoči v kakšnem roku bo stanovanje izpraznil ter ga predal v posest občini
- 2.6.2008 se na občini zglasita Zlatič Ivan in hči, ki povesta, da nista prejela nobenega obvestila da bi morali skleniti najemno razmerje oziroma da ne izpolnjujejo pogojev. Še vedno so zainteresirani za odkup stanovanja. G.Zlatič je vedno redno plačeval najemnino za Marušičevo 17, zaradi česar smatrajo da je najemna pogodba še vedno veljavna, saj je bila sklenjena za nedoločen čas. Pripravljeni so skleniti tudi novo najemno pogodbo. V Strunjanu se nahaja gospodarsko poslopje, kjer živi hči z družino, zemljišče pa ni stavbno, zaradi česar je vložena vloga za spremembo namembnosti. Dogovor, da se bo preverilo ali obstaja podlaga za sklenitev nove najemne pogodbe oziroma kako se bo situacija rešila. Do takrat občina ne bo zahtevala izpraznitve
- 14.5.2009 jim je bil poslan dopis z naslednjo vsebino, citiram: " Leta 1975 ste kot imetnik stanovanjske pravice na tej hiši sklenili najemno pogodbo z takratno Obalno samoupravno stanovanjsko skupnostjo Izola, Poslovna enota Piran, in sicer za nedoločen čas. Leta 1991 je 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. Zakon pa je predvidel določene izjeme, v katerih je bilo možno skleniti najemno pogodbo za določen čas. Eden od takih primerov je določen v 148. členu takrat veljavnega Stanovanjskega zakona, ki določa, da lahko lastnik z imetnikom stanovanjske pravice, ki gradi stanovanjsko hišo, izjemoma sklene najemno pogodbo za določen čas in odkloni sklenitev kupoprodajne

pogodbe (za stanovanje, na katerem je imel stanovanjsko pravico). Kot je razvidno iz spisa, Vi niste niti vložili vloge za odkup stanovanja (po takrat veljavnih predpisih), upravljalec stanovanj v lasti Občine Piran, zdaj JP Okolje Piran d.o.o., pa je takrat dobil navodilo od Sekretariata za upravne zadeve Občine Piran, naj se z Vami, skladno z navedenim členom, sklene najemna pogodba za določen čas 3 mesecev in se nato zahteva izpraznitev stanovanja. Stanovanjski zakon je namreč v 155. členu določal tudi, da ima lastnik stanovanja, na katerem ima kdo pravico do uporabe (prejšnja stanovanjska pravica), pravico do vselitve in proste razpolage s stanovanjem po preteku enega leta od uveljavitve zakona oziroma po izselitvi tistega, ki ima pravico do uporabe, torej ko se izteče najemna pogodba za določen čas.

Skladno s takrat veljavnimi predpisi bi bilo torej potrebno z Vami skleniti novo najemno pogodbo in sicer za določen čas, glede na to, da ste gradili stanovanjsko hišo. Zakon ni določal, kako velika mora biti stanovanjska hiša glede na število družinskih članov, oz. da mora imeti novogradnja vse potrebne dokumente. Čas, za katerega naj bi se sklenila najemna pogodba, pa je določil lastnik stanovanja sam.

Vaše navedbe, da Vam nikoli ni bilo sporočeno, da ne izpolnujete pogojev za sklenitev najemne pogodbe in da bi morali stanovanje predati niso resnične, saj Vam je bilo že leta 1996 poslan dopis (f.t. v prilogi), v katerem Vas upravljalec občinskega premoženja poziva na predajo stanovanja na Marušičevi 17 v Piranu.

Glede na vse zgoraj navedeno in na dejstvo, da je od uveljavitve Stanovanjskega zakona preteklo že 18 let, ima Občina Piran kot lastnik stanovanjske hiše na Marušičevi 17 vso pravno podlago za odpoved stare najemne pogodbe iz leta 1975, ter da zahteva takojšnjo izpraznitev stanovanjske hiše in predajo le-te v posest Občini Piran.

Podlaga za sklenitev nove najemne pogodbe ne obstaja, saj občina skladno z zakonom oddaja stanovanja na podlagi javnega razpisa, najemne pogodbe pa se sklenejo s prosilci, ki glede na svoje stanovanjske, socialne in zdravstvene razmere, dosežejo najvišje število točk.

Ker torej pravna podlaga za sklenitev nove najemne pogodbe ne obstaja, imamo pa vso pravno podlago za zahtevati izpraznitev stanovanja, Vas pozivamo, da nam stanovanje na Marušičevi 17 prostovoljno predate. V roku 8 dni od prejema tega dopisa nam sporočite, v kakšnem roku lahko prevzamemo stanovanje, ter hkrati sklenemo sporazum o prenehanju najemnega razmerja.

V nasprotnem primeru bomo žal primorani na pristojnem sodišču sprožiti ustrezne postopke za izpraznitev stanovanja." (konec citata).

- 11.6.2009 je občina prejela dopis s strani odvetnika g. Zlatiča z navedbo, da hiša v Strunjanu ni določena kot stanovanjski objekt, gre za gospodarski objekt in tako ne gre za stanovanjsko hišo v smislu jazbinškovega zakona, družina Zlatič je še vedno stalno prijavljena in živi na Marušičevi 17 v Piranu. Hišo Marušičeva 17 koristijo na podlagi stanovanjske pogodbe iz leta 1975, pri tem je g. Zlatič vsa leta hišo vzdrževal in ohranjal njeno vrednost. Zaradi vseh navedenih razlogov podlaga za odpoved najemne pogodbe ne obstaja, predlagajo prodajo stanovanja oziroma podrejeno sklenitev najemne pogodbe za nedoločen čas.
- 10.7.2009 je bil opravljen ogled hiše s takratnim upravljalcem stanovanj in podžupanom, ugotovljeno je bilo, da je hiša vzdrževana, občina vanjo pa vsaj 15 let ni vlagala nobenih sredstev. Odločitev, da se hiša proda, naroči cenitev.
- 28.7.2009 je bila g. Zlatiču poslana cenitev hiše (132.000,00 EUR, 67 m²) in mu dan rok do 14.8.2009 naj se izjasni ali bo hišo odkupil
- 2.9.2009 je občina prejela dopis s strani odvetnika g. Zlatiča z navedbami, da cenitev ne upošteva dejstva, da hišo uporablja g. Zlatič že 30 let, jo ves ta čas vzdržuje in vanjo vlaga, zaradi česar je tudi tako visoko ocenjena, pri tem pa cenilec ni upošteval dejstva, da so na trgu na koncu dogovorjene cene nižje od oglaševanih. Gre za upokojujence z nizkimi dohodki z omejeno plačilno sposobnostjo, ki so zamudili priložnost po jazbinškovem zakonu. Predlagajo ceno 55.000,00 EUR.
- 3.9.2009 jim je bil poslan odgovor z naslednjo vsebino, citiram: " Res je, da predmetno stanovanje že več kot 30 let koristi družina Vaše stranke in so ves ta čas stanovanje primerno

vzdrževali in vanj vlagali. To se sicer od uporabnikov občinskih stanovanj tudi pričakuje. Tekoča vzdrževalna dela (pleskanje, čiščenje, manjša popravila...) so dolžni opravljati sami, potrebo po večjih vlaganjih pa sporočiti lastniku, torej Občini Piran, ki nato sama izvede potrebna vlaganja oziroma povrne vložena sredstva.

Dejstvo, da je Vaša stranka "zamudila" odkup stanovanja po takratnem Stanovanjskem zakonu pa je za ta postopek popolnoma irelevantno, saj navedeni zakon ne velja več in se prodaja občinskega premoženja opravlja po postopku, ki ga predvideva Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007). Ta predvideva obvezno cenitev stanovanja po pooblaščenem cenilcu, pod katero se javni organ ne sme spustiti. Zato prodaja pod ocenjeno vrednostjo ne pride v poštev, kljub temu, da gre za starejše občane z majhnimi dohodki.

Navedba, da je cenilec za izhodišče primerljivih cen upošteval želje prodajalcev pa niso resnične, saj je v cenitvi natančno in na več mestih navedeno, da se upošteva izvedene tržne transakcije, torej so upoštewane prodajne cene, za katere so nepremičnine dejansko bile prodane. Na ta način je cenilec pridobil pošteno tržno vrednost nepremičnine (pri tem naj poudarimo, da je ocenjena vrednost m² precej nižja od primerljivih prodajnih cen!), katero je občina po zakonu tudi zavezana upoštevati.

Glede na vse navedeno, Vas naprošamo, da nam kar najhitreje sporočite dokončno odločitev Vaše stranke, da nadaljujemo s potrebnimi postopki." (konec citata)

- 11.3.2010 je bil g. Zlatiču poslan dopis, da se v kratkem predvideva javno zbiranje ponudb in naj do 17.3.2010 sporoči ali bo hišo odkupil, sicer se bo štelo, da od odkupa odstopa
- 29.8.2013 občina ponovno poslala dopis naj se izjasnijo
- 10.10.2013 prejeli dopis s strani odvetnika, kjer ponovno navaja, da bi bila po njihovo primerna nakupna cena 55.000,00 EUR, predlagajo skupni sestanek
- sestanka ni bilo, je pa potekalo ugotavljanje pravilnosti stanja v zemljiški knjigi, kjer je kot lastnik Marušičeve 17 navedena družbena lastnina v uporabi Kmetijske zadruga Lucija
- 28.4.2014 je bil Kmetijski zadrugi Lucija posredovan dopis s prošnjo za posredovanje pogodbe, na podlagi katere je lastnica nepremičnine postala Občina Piran, zaradi ureditve zemljiškoknjžnega stanja. Direktor kmetijske zadruga Lucija nato sporoči, da zadruga nima nobenega premoženja in naj se obrnemo na Agrario Koper.
- 28.4.2014 je bil posredovan dopis tudi Agrarii Koper, odgovora ni bilo.

NO ugotavlja :

- 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 je mnenja:

- da v preteklih letih (desetletjih) občina Piran s svojimi strokovnimi službami ni preverjala najema in ni izvajala ustreznih postopkov za zavarovanje svoje lastnine
- da je nerazumno dolga leta pustila nerešeno vprašanje najemniškega razmerja
- da so nerazumno dolga obdobja (več let) pretekla med vročenim zahtevkom za izpraznitev stanovanja, odgovorom odvetnika najemnika in ponovnega kontakta z najemnikom
- da je sedaj vprašljiva lastninska pravica na tej nepremičnini glede na zbrana pojasnila in dostopno dokumentacijo

NO priporoča :

- da nadzorovana oseba vodi bolj aktivno in temeljito postopke za razrešitev primera.

1.4.1.6. Neprofitno stanovanje na naslovu Sečovlje 17, parcelna št. 5537/1 k.o. Sečovlje

NO ugotavlja :

- da je najemnica v začetku leta 2015 dolgovala iz naslova neporavnanih najemnin 2.936,29 EUR
- da je na dan 31.12.2015 ta dolg narasel na 7.969,93 EUR.

Iz dodatnih pridobljenih pojasnil z strani Urada za premoženjskopravne zadeve NO ugotavlja :

- da je dne 27.1.2012 K. M. pozvana naj dostavi dokumentacijo, na podlagi katere uporablja hišo na naslovu Sečovlje 17 (najemno oz. kupoprodajno pogodbo)
- da je dne 8.4.2014 ponovno poslan poziv
- da je dne 7.5.2014 sin podal izjavo (citirano iz UZ): " da je hišo zgradil brat K. M., ki je leta 1965 odšel v tujino in od takrat hišo uporablja njegova mama. Hiša je bila nato nacionalizirana in mama je takrat plačevala stanarino občini. Njen brat je nato dal vlogo za denacionalizacijo in hišo dobil nazaj, notri pa je še vedno živela njegova mama, stanarine pa ni več plačevala. Njen brat je hišo prodal občini cca leta 1990, mati pa je še vedno ostala notri. Želela je urediti najemno razmerje na občini ampak ji je bilo rečeno naj bo notri in da bo vse v redu. Vmes je tudi zaprosila za menjavo ker je starejša gospa in hiša je prevelika zanjo, vendar ni bilo odgovora." (konec citata).
- odločitev je bila, da se sklene najemna pogodba za tržno najemnino (neprofitni najem brez javnega razpisa ne pride v poštev).
- da je dne 20.5.2014 bil uporabnici poslan dopis z naslednjo vsebino, citirano: " Obveščamo Vas, da smo s strani Aerodroma Portorož d.o.o. prejeli obvestilo o podaljšanju vzletno-pristajalne steze na portoroškem letališču. Hiša na naslovu Sečovlje 17 se nahaja v letališkem območju – t.i. varnostnem pasu. Zaradi zagotavljanja varnosti v letalskem prometu ter hkrati izpolnjevanja državnega prostorskega načrta v nastajanju (iz Sklepa Vlade RS z dne 27.12.2013 je razvidno, da gre za prioriteten načrt) je potrebno predmetno hišo izprazniti.
Glede na navedeno Vas obveščamo, da morate stanovanjsko hišo na naslovu Sečovlje 17 ter preostalo zemljišče parc. št. 5537/1 k.o. Sečovlje izprazniti in ga prostega oseb in stvari predati Občini Piran najkasneje do 31.12.2014.
V vmesnem času Vam moramo na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/10 in nasl.) obračunati uporabnino navedene hiše. Uporabnina je enaka najemnini, kakršno bi plačevali, če bi bila sklenjena najemna pogodba. Profitna najemnina je v skladu s predpisi vsaka najemnina, ki zajema več kot 4,68% vrednosti predmeta najema za letno najemnino. Vrednost predmeta najema je 107.326,00 EUR (podatki GURS), kar pomeni, da znaša letna najemnina 5.033,59 EUR (4,69%) ter mesečna najemnina 419,47 EUR. Od meseca junija dalje do izpraznitve boste prejeli račune za uporabnino v višini 419,47 EUR na mesec." (konec citata)
- da je dne 12.1.2015 bil ge. Kozlovič poslan še en dopis z zadnjim rokom 10 dni za izpraznitev stavbe, sicer bo vložena tožba na izpraznitev
- da je dne 30.1.2015 bila vložena tožba na izpraznitev in vrnitev nepremičnine v posest ter plačilo

uporabnine.

- da glavne obravnave v zadevi kljub 2 poslanim urgencam na sodišče še ni bilo
- da je v letu 2016 stanje nespremenjeno in se čaka na obravnavo na sodišču

Ugotovitve in priporočila NO:

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

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

NO je zaprosil za dodatno pojasnilo glede izvajanja 90. čl. SZ-1NPB8 in prejel odgovor, da upravičenosti v skladu z določili prehodnih in končnih določb SZ-1 občina še ni preverjala.

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

NO je pregledal konto kartice odprtih terjatev do najemnikov, (pridobljen izpis tako neprofitnih kot službenih stanovanj). Stanje na področju neplačanih najemnin neprofitnih stanovanj na dan 31.12.2015 je 188.963,52 EUR, kar je višje kot saldo na dan 31.12.2014. Saldo neporavnanih najemnin v letu 2014 je bil 158.512,27 EUR, kar je bilo višje kot v letu 2013 (135.569,18 EUR). Kljub aktivnostim, ki jih strokovne službe vodijo v primerih neplačanih najemnin iz prikazanega izhaja, da se saldo terjatev do najemnikov povečuje.

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

1.4.2. Službena stanovanja v lasti Občine Piran

V letu 2015 je bilo zasedenih vseh osmih službenih stanovanj. Službena stanovanja se dodelijo na podlagi sklepa župana in v skladu z Odlokom o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran v najem (Uradni list RS, št. 72/95 in 45/2011).

NO je podrobneje pregledal:

1.4.2.1 Najemno pogodbo za najem službenega profitnega stanovanja št. 3523-1/2012 najemnika J. B. 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 se sklepa na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08) in Odloka o dodeljevanju službenih stanovanj v Občini Piran (Ur. l. RS, št. 72/95, 45/2011). Najemnina je oblikovana na podlagi določil Stanovanjskega zakona in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur. l. RS, št. 23/2000). Najemnik je dolžan plačevati še individualne in druge obratovalne stroške.

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

NO ugotavlja :

- da je bilo službeno stanovanje dodeljeno na podlagi sklepa Župana št. 3523-1/2012 z dne 06.2.2012,
- da najemnik ni predal stanovanja do v pogodbi navedenem roku,
- da ni poravnal najemnin v skladu s pogodbo. Po seznamu Pregled prometa najemnin je na dan 31.12.2015 znašal njegov dolg 3.380,00 EUR.
- najemnik zaseda stanovanje brez veljavne najemne pogodbe,
- da je lastnik proti njemu vložil tožbo za izpraznitev stanovanja in plačilo uporabnine. Po pojasnilu strokovne službe je že bila opravljena prva glavna obravnava.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI NADZORNEGA ODBORA OBČINE PIRAN

Na podlagi podanega Nadzorni odbor Občine Piran priporoča:

- da se poroči o realizaciji načrta razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem uskladi z ugotovitvami NO,
- v postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem dosledno upoštevanje pogojev razpisa za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran,
- da se v primerih delne prodaje nepremičnine, ki je zajeta v letnem načrtu kot celota, to ustrezno, poroči v poročilu o realizaciji načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za proračunsko leto,
- da se poroči o realizaciji na podlagi menjalnih pogodb skladno z ugotovitvami ustrezno popravi in da se predmetna menjava upošteva v realizaciji leta 2016,
- da se poroči o realizaciji načrta pridobivanja nepremičnega premoženja uskladi z ugotovitvami NO,
- da poroči o realizaciji načrta ravnanja s premoženjem poda informacijo o vrsti, količini in skupni vrednosti ravnanja s premoženjem,
- ureditev lastniških razmerij za stanovanja v lasti Občine Piran,
- 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,
- da Občina Piran dosledno sledi načelu zakonitosti in pravilnosti ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti Občine Piran.

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

