



OBČINA ŠENČUR
Kranjska 11
4208 Šenčur
tel. 04/ 25-19-100 fax. 04/25-19-111
e-mail: obcina@sencur.si
[url:www.sencur.si](http://www.sencur.si)

NADZORNI ODBOR

Šenčur, dne 13.10. 2022
Številka: 060-0001/2019-147

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi in 43., 44., ter 47. člena Statuta Občine Šenčur ter Poslovnika Nadzornega odbora Občine Šenčur je Nadzorni odbor Občine Šenčur (v nadaljnjem besedilu NO) na svoji 35. seji dne 13.10.2022 sprejel:

KONČNO POROČILO NADZORA NAD RAVNANJEM Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V OBČINI ŠENČUR V LETU 2021

1. Nadzorni odbor Občine Šenčur v sestavi:
 1. Jože Gašperlin, predsednik NO
 2. Barbara Galičič Drakslar, član NO
 3. Aleš Lebar, član NO
 4. Janez Žumer, član NO
 5. Igor Kajzer, član NO
2. Za izvedbo nadzora so bili na podlagi sklepa št. 060-0005/2019-132 z dne 3.5.2022, pooblaščen naslednji član NO:
 1. Aleš Lebar
3. Poročevalec o izvedenem nadzoru: Aleš Lebar
4. Izvedenec: dodatni izvedenci niso bili vključeni v postopek nadzora
5. Predmet nadzora: Nadzor nad ravnanjem z nepremičnim premoženjem v občini Šenčur v letu 2021.
6. Naziv nadzorovane osebe:
Občina Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur
E-pošta: obcina@sencur.si, url: www.sencur.si
Odgovorna oseba: župan Ciril Kozjek
7. Obdobje izvajanja nadzora: januar – december 2021
8. Zahtevnost: zelo zahteven nadzor

I. POVZETEK

Nadzorni odbor Občine Šenčur (v nadaljevanju NO) pri opravljenem nadzoru ni ugotovil nepravilnosti.

V postopku nadzora je bilo podrobneje preverjenih deset večjih nakupov, prodaj in najemov nepremičnin občine Šenčur letu 2021. V postopku preverjanja nismo našli nepravilnosti pri sklepanju pogodb. Vsi nakupi, prodaje in najemi so bili načrtovani. Poslovni dogodki so bili ustrezno evidentirani.

Preverjalo še je še ali je občina Šenčur upoštevala priporočila dana s strani Računskega sodišča v Revizijskem poročilu, št.: 324-4/2018/31, z dne 6.5.2019. NO ugotavlja, da občina Šenčur upošteva priporočila Računskega sodišča in, da:

- na spletu objavi namere o oddaji stvarnega premoženja v najem najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe;
- da imenuje skrbnika pravnega posla oziroma ga določi v pogodbi,
- je pogodbe o oddaji v najem sklenila za določen čas, ki pa ni daljši od 5-ih let.

Cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti poslovanja ter odprava morebitnih nepravilnosti in podaja priporočil in predlogov za nadaljnje poslovanje nadzorovane osebe.

Cilj nadzora opravljenega pregleda je bil dosežen.

II. UVOD

Nadzor je bil opravljen v skladu s Programom dela NO za leto 2022 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 060-0005/2019-130 z dne 3.5.2022, ki ga je NO sprejel na svoji 29. seji. Sklep o izvedbi nadzora je bil dne 3.5.2022 posredovan nadzorovani osebi, Občini Šenčur. S sklepom o imenovanju št. 060-0005/2019-132 z dne 3.5.2022 je bili za izvedbo nadzora imenovan in pooblaščen član NO: Aleš Lebar.

Namen in cilj nadzora:

Namen nadzora je bil preveriti skladnost in gospodarnost poslovanja ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021 z zakoni in podzakonskimi predpisi ter ali se upoštevajo priporočila Računskega sodišča podana v Revizijskem poročilu.

Cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti poslovanja ter odprava morebitnih nepravilnosti in podaja priporočil in predlogov za nadaljnje poslovanje nadzorovane osebe.

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem občine urejajo naslednji predpisi:

- Zakon o lokalni samoupravi (UL. RS, št. 94/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o javnih financah (UL. RS, št. 79/99 – s spremembami in dopolnitvami),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (UL. RS, št. 23/09),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL. RS, št. 11/2018 – s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL. RS, št. 31/2018),
- Zakon o računovodstvu (UL. RS, št. 23/99, 30/02 in 114/06),
- Statut občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/2018),

- Sklep o izvedbi nadzora občine Šenčur št. 060-0005/2019-132 z dne 3.5.2022,
- Poslovnik Občinskega sveta občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2018),
- Zakon o financiranju občin (UL. RS, št. 59/96 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL. RS, št. 123/06 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o davku na dodano vrednost (UL. RS, št. 117/2006 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o prometu z nepremičninami (UL. RS, št. 117/2006 – s spremembami in dopolnitvami),

Za pravilnost poslovanja občine je odgovoren župan. Ta odgovornost vključuje vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pravilnostjo poslovanja.

V času izvajanja nadzora je sodelovanje med člani NO in predstavniki Občine Šenčur potekalo korektno.

- NO je pred samim pričetkom nadzora dne 18.08.2022 na nadzorovano osebo naslovili zahtevo za dostop do podatkov: Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021 in seznama vseh realiziranih pravnih poslov (pridobivanje, prodaja, menjava in oddaja zemljišč), ki se nanašajo na stvarno premoženje občine Šenčur za leto 2021 (ponudbe, pogodbe, ...).
- Dne 23.08.2022 je NO v digitalni obliki prejel zahtevano dokumentacijo v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem v občini Šenčur v letu 2021.

III. UGOTOVITVENI DEL

Stvarno pravni zakonik nepremičnino v 18. členu definira kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Pod pojmom nepremično premoženje je bilo v tem nadzoru razumljeno za zemljišča, stavbe, posamezne dele stavb in druge (gradbene) objekte.

Zemljišča lahko delimo še na stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdove. Stavbe in druge objekte pa na stanovanja, poslovne prostore, garaže, športne objekte.

Ravnanje s stvarnim premoženjem in evidence nepremičnega premoženja Občine Šenčur ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1). Slednji se uporablja za vse stvarno premoženje Občine, če vsebine ZSPDSLS-1 niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti urejene drugače ali če uporaba določb ZSPDSLS-1 ni z zakonom izrecno izključena. Določbe ZSPDSLS-1 se ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskih razmerij in drugih razmerij po javno-zasebnem partnerstvu,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja in

zato NO v okviru tega nadzora teh področij ni pregledoval.

Glede ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021 Nadzorni odbor Občine Šenčur ugotavlja sledeče:

3.1 Seznam pregledane dokumentacije

- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021, št. 478-62/2019-13,
- 1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021, sprejeta na 21. Seji, dne 26.5.2021
- 2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021, sprejeta na 22. Seji, dne 22.9.2021
- Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur v letu 2021, št.: 478-62/2019-14, z dne 27.01.2021
- Poročilo o realizaciji Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021, št. 032-0024/2018.
- Kupoprodajne pogodbe za leto 2021
- Najemne pogodbe za leto 2021
- Pogodbe o razdružitvi solastnine za leto 2021
- Revizijsko poročilo – Pravilnost dela poslovanja Občine Šenčur, št.: 324-4/2018/31 z dne 6.5.2019.

3.2 Nakupi in prodaja nepremičnega premoženja v Občini Šenčur

3.2.1 Nakupi nepremičnega premoženja v Občini Šenčur

Iz letnega Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021 izhaja, da so se pridobile nepremičnine:

Parc. št. in velikost	Sprejeto v letni načrt pridobivanja nepremičnin	Podatki o realizaciji
k.o. 2107 - Luže		
1125/1, v izmeri 188 m ² 1127/1, v izmeri 132 m ² 1124/1, v izmeri 359 m ² 1136/1, v izmeri 264m ² 1126/1, v izmeri 194 m ² 1130/5, v izmeri 532 m ² 1130/3, v izmeri 42 m ² 1128/1, v izmeri 129 m ² 1134/1, v izmeri 334 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjene so bile Pogodbe namesto razlastitve, večinoma že vloženi vsi ZK predlogi in vpisi v ZK izvršeni.
91/10, v izmeri 20 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
223/2, v izmeri 183 m ² 179/4, v izmeri 118 m ² 1276/1, v izmeri 45 m ² 221/1, v izmeri 439 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
92/2, v izmeri 2 m ²	2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.

<p>385/1, v izmeri 572 m² 375, v izmeri 1557 m² 376, v izmeri 1320 m² 377/2, v izmeri 835 m² 378/2, v izmeri 760 m² 379, v izmeri 1439 m² 380, v izmeri 1446 m² 381, v izmeri 1406 m² 382, v izmeri 1349 m² 384, v izmeri 1453 m² 385/2, v izmeri 539 m² 386, v izmeri 935 m² 387, v izmeri 899 m² 388, v izmeri 1392 m² 389, v izmeri 1331 m² 390, v izmeri 1698 m² 391, v izmeri 1816 m² 490, v izmeri 1144 m² 377/1, v izmeri 776 m² 355, v izmeri 1622 m² 356, v izmeri 3672 m² 357, v izmeri 2090 m² 358, v izmeri 1439 m² 361, v izmeri 1518 m² 362, v izmeri 1539 m²</p>	<p>2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021</p>	<p>Sklenjena je bila Pogodba o brezplačnem prenosu, vložen ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.</p>
<p>363/1, v izmeri 798 m² 363/2, v izmeri 741 m² 364/1, v izmeri 738 m² 364/2, v izmeri 679 m² 365, v izmeri 985 m² 366, v izmeri 917 m² 367/1, v izmeri 653 m² 367/2, v izmeri 595 m² 368, v izmeri 2982 m² 369, v izmeri 727 m² 370, v izmeri 2374 m² 371/1, v izmeri 2075 m² 371/2, v izmeri 579 m² 372/1, v izmeri 865 m² 372/2, v izmeri 761 m² 360, v izmeri 1453 m² 373/2, v izmeri 865 m² 374, v izmeri 2895 m² 373/1, v izmeri 825 m² 378/1, v izmeri 755 m² 510, v izmeri 1831 m² 359, v izmeri 1820 m² 491, v izmeri 1018 m² 497, v izmeri 1626 m² 496, v izmeri 1205 m² 495, v izmeri 1183 m² 492, v izmeri 1683 m² 493, v izmeri 1061 m²</p>		

494, v izmeri 1176 m ² 498, v izmeri 6528 m ² 499, v izmeri 6528 m ² 500, v izmeri 6686 m ² 501, v izmeri 3280 m ² 502, v izmeri 1658 m ² 503, v izmeri 1766 m ² 504, v izmeri 6762 m ² 505, v izmeri 3489 m ² 506, v izmeri 1816 m ² 507, v izmeri 1824 m ² 508, v izmeri 3647 m ² 509, v izmeri 1949 m ² 511, v izmeri 1816 m ² 512, v izmeri 1809 m ² 513, v izmeri 5028 m ² vse v deležu do ¹²⁴⁸ /758898		
k.o. 2081 - Olševik		
140/2, v izmeri 21 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, kupnina plačana, vpis v ZK še ni pravnomočen.
k.o. 2119 - Šenčur		
746/3, v izmeri 2.727 m ² 746/4, v izmeri 143 m ² 754/3, v izmeri 1.009 m ² 754/4, v izmeri 33 m ² 749/1, v izmeri 1.397 m ² 749/2, v izmeri 48 m ² 752/4 v izmeri 642 m ² 752/5, v izmeri 53 m ² 752/2, v izmeri 989 m ² 750/1, v izmeri 2.631 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjene so bile Pogodbe namesto razlastitve, večinoma že vloženi vsi ZK predlogi in vpisi v ZK izvršeni.
⁷⁰⁹ / ₁₄₃₂ delež 765/1, v izmeri 1.432 m ² ²⁸⁸ / ₁₁₆₀ delež 768/4, v izmeri 1.128 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, kupnina plačana, vpis v ZK še ni pravnomočen.
1778/4, v izmeri 65 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, kupnina plačana, vpis v ZK še ni pravnomočen.
2076, v izmeri 2.173 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba o brezplačnem prenosu, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
798/4, v izmeri 66 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba o brezplačnem prenosu, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
k.o. 2126 - Trboje		
208/2, v izmeri 140 m ² 186/10, v izmeri 45 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.

69/8, v izmeri 19 m ² 67/4, v izmeri 7 m ² 69/10, v izmeri 6 m ² 66/10, v izmeri 13 m ² 65/7, v izmeri 6 m ² 65/9, v izmeri 7 m ² 65/11, v izmeri 16 m ² 65/13, v izmeri 27 m ² 65/14, v izmeri 10 m ² 836/2, v izmeri 12 m ² 819/5, v izmeri 8 m ² 838/12, v izmeri 22 m ² 820/4, v izmeri 8 m ² 87/5, v izmeri 12 m ² 91/2, v izmeri 22 m ² 93/2, v izmeri 2 m ² 97/7, v izmeri 4 m ² 103/10, v izmeri 12 m ² 106/2, v izmeri 30 m ² 112/17, v izmeri 65 m ² 113/12, v izmeri 14 m ² 117/2, v izmeri 14 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjene so bile Pogodbe namesto razlastitve, lastnikom izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpisi v ZK večinoma izvršeni.
116/5, v izmeri 5 m ² 118/9, v izmeri 17 m ² 118/7, v izmeri 12 m ² 837/2, v izmeri 25 m ²		
112/10, v izmeri 6 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
k.o. 2106 - Visoko		
½ deleža 977/6, v izmeri 3 m ² 977/4, v izmeri 8 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
k.o. 2124 - Hrastje		
187/8, v izmeri 1.239 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba o brezplačnem prenosu, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
k.o. 2125 - Voglje		
1078/2, v izmeri 77 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.
1454/15, v izmeri 8 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, lastniku izplačana kupnina, vloženi ZK predlog. Vpis v ZK izvršen.

Niso pa bile realizirane pridobitve naslednjih nepremičnin:

Parc. št. in okvirna velikost	Lastnik	Opis nepremičnine	Razlog za nerealizacijo
k.o. 2119 - Šenčur			
1908/19, v izmeri 121 m ² 331/19, v izmeri 52 m ² 1908/17, v izmeri 38 m ²	Lastnina pravne osebe	Odkup občestnega pasu	Z lastnikom se še dogovarjamo za nakup.
787, v izmeri 7.974 m ²	Lastnina Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS	Odkup nadomestnega zemljišča	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022
785/16, v izmeri 24 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup občestnega pasu	Lastnik prodajo pogojuje z dodatnimi pogoji – zahtevami.
⁸⁴ / ₁₆₈ delež 34/18, v izmeri 692 m ²	Solastnina fizičnih oseb	Prenos dela Sveteljeve ulice	Odkupilo se je delež predmetnega zemljišča. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.
765/4, v izmeri 140 m ² 765/5, v izmeri 140 m ²	Lastnina pravne osebe	Kompleks zemljišč, kjer ima občina postavljena občinska stanovanja	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.
489/4, v približni izmeri 2.900 m ² 490/2, v izmeri 3.000 m ² 491/4, v izmeri 5.744 m ² 491/3, v izmeri 4.343 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Zemljišča za širitev Športnega parka Šenčur	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.
Št. stavbe 131, k.o. Šenčur	Lastnina pravne osebe	Odkup stavbe na naslovu Kranjska cesta 2 – Dom krajanov Šenčur	Postopek se bo nadaljeval po prodaji zemljišč v kompleksu »Deteljica«, saj bodo s tem zagotovljena sredstva za odkup.
99/4, v izmeri 25 m ² 99/2, v izmeri 1 m ² 98/7, v izmeri 1 m ²	Lastnina pravne osebe	Odkup občestnega pasu	Z lastnikom se še dogovarjamo za odkup, saj je le ta vezan na prodajo drugega zemljišča.

¹ / ₄₀ delež 116, v izmeri 252 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup dela krožišča v centru Šenčurja	Lastnik se za prodajo še ni odločil.
196/7, v izmeri 32 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup obcestnega pasu	Neurejeno geodetsko stanje zemljišč. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022 po izvedbi parcelacije.
785/20, v izmeri 266 m ² 785/22, v izmeri 42 m ² 784/12, v izmeri 52 m ² 784/14, v izmeri 9 m ² 783/13, v izmeri 18 m ² 786/2, v izmeri 74 m ² 791/2, v izmeri 359 m ² 792/8, v izmeri 41 m ² 792/6, v izmeri 20 m ² 793/2, v izmeri 165 m ² 797/4, v izmeri 297 m ² 797/6, v izmeri 79 m ² 798/4, v izmeri 63 m ² 799/2, v izmeri 92 m ² 801/2, v izmeri 30 m ² 687/2, v izmeri 395 m ² 688/2, v izmeri 375 m ² 800/2, v izmeri 87 m ² 674/2, v izmeri 190 m ² 691/2, v izmeri 133 m ² 788/2, v izmeri 40 m ² 692/2, v izmeri 861 m ² 693/2, v izmeri 414 m ² 789/2, v izmeri 304 m ² 768/2, v izmeri 85 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Odkup obcestnih pasov	Čakamo na pravnomočnost odločbe o parcelaciji
48/11, v izmeri 104 m ² 48/14, v izmeri 67 m ² 42/7, v izmeri 135 m ²	Solastnina fizičnih oseb	Odkup ulica	Lastniki se za prodajo še niso odločili.
k.o. 2106 - Visoko			
850/3, v izmeri 187 m ² 853/3, v izmeri 15 m ² 1716/11, v izmeri 36 m ² 1716/15, v izmeri 173 m ²	Solastnina fizičnih oseb	Prenos lastništva dovozne poti	Prenos je vezan na izbris hipoteke, postopek se bo nadaljeval v letu 2021.
1426/5, v izmeri 70 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup dela poti	Lastnik se za prodajo še ni odločil.
1959/2, v izmeri 50 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Odkup dela poti	Lastniki se za prodajo še ni odločil
1557/2, v izmeri 93 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup obcestnega pasu	Prodaja je vezana na odkup drugega zemljišča.

973/1, v izmeri 5.832 m ² 972/5, v izmeri 674 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Zemljišča za gradnjo otroškega vrtca	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.
1812/8, v izmeri 1.073 m ² 1812/9, v izmeri 269 m ² 674/2, v izmeri 302 m ² 1812/2, v izmeri 694 m ²	Lastnina pravne osebe in fizične osebe	Športni park Hotemaže	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022
k.o. 2126 - Trboje			
13/4, v izmeri 17 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup občestnega pasu	Z lastnikom se še dogovarjamo za odkup, saj je le ta vezan na prodajo drugih zemljišč.
108/7, v izmeri 32 m ²	Solastnina fizičnih oseb	Odkup občestnega pasu	Solastnik zemljišča prebiva v tujini, zato postopek še ni bil realiziran.
352/43, v izmeri 20 m ² 66/12, v izmeri 11 m ² 66/14, v izmeri 1 m ² 86/4, v izmeri 9 m ² 94/2, v izmeri 6 m ² 28/4, v izmeri 5 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Odkup občestnih pasov	Zaradi neurejenih zadev (hipoteke, odkup drugih zemljišč,...) postopki odkupa še niso bili realizirani.
k.o. 2125 - Voglje			
1226, v izmeri 178 m ² 1227, v izmeri 462 m ² 1229/2, v izmeri 91 m ² Stavbe št. 190, 348/1 in 347/22	Lastnina fizične osebe	Odkup zemljišč in stavb za namen širitve občinske ceste.	Z lastnikom se še dogovarjamo za pogoje nakupa.
1486/11, v izmeri 10 m ² 1486/9, v izmeri 87 m ²	Lastnina pravne osebe	Odkup občestnega pasu	Z lastnikom se še dogovarjamo za nakup.
k.o. 2124 - Hrastje			
67/9, v izmeri 6 m ² 67/2, v izmeri 202 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup občestnega pasu	Lastnik prodajo pogojuje s spremembami OPN-ja.
164/2, v izmeri 3 m ² 165/17, v izmeri 6 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup občestnega pasu	Na zemljiščih je vpisana hipoteka, ki onemogoča prodajo.

214/4, v izmeri 129 m ² 196/3, v izmeri 9 m ² 213/4, v izmeri 34 m ² 215/8, v izmeri 71 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Brezplačen prenos ulice – dovozne poti	Neurejeno geodetsko stanje zemljišč. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022 po izvedbi parcelacije.
k.o. 2107 - Luže			
489/7, v izmeri 579 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup dela poljske poti	Neurejeno geodetsko stanje zemljišč. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022 po izvedbi parcelacije.
k.o. 2081 - Olševak			
108/4, v izmeri 50 m ² 109/4, v izmeri 12 m ² 109/6, v izmeri 8 m ² 110/2, v izmeri 1 m ²	Lastnina fizičnih oseb	Odkup občestnega pasu	Neurejeno geodetsko stanje zemljišč. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022 po izvedbi parcelacije.
43/6, v izmeri 119 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup občestnega pasu	Lastniki se za prodajo še ni odločil
96/1, v izmeri 690 m ²	Lastnina fizične osebe	Odkup zemljišča za gradnjo mrliških vežic	Lastnik se za prodajo še ni odločil.

3.2.2 Prodaja nepremičnega premoženja v Občini Šenčur

Iz Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021 izhaja, da so se realizirale prodaje naslednjih nepremičnin:

Parc. št. in velikost	Sprejeto v letni načrt pridobivanja nepremičnin	Podatki o realizaciji
k.o. 2106 - Visoko		
663/14, v izmeri 37 m ² 1716/72, v izmeri 126 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.
k.o. 2119 – Šenčur		
Zemljišča v kompleksu »Deteljica«	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.
1349/115, v izmeri 90 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina se plačuje po obrokih. Po plačilu celotne kupnine bo vložen ZK predlog.
k.o. 2126 - Trboje		
56/5, v izmeri 19 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina se plačuje po obrokih. Po plačilu celotne kupnine bo vložen ZK predlog.

1035/12, v izmeri 36 m ² 1037/2, v izmeri 49 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.
1047/25, v izmeri 13 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina se plačuje po obrokih. Po plačilu celotne kupnine bo vložen ZK predlog.
k.o. 2081 - Olševek		
1153/2, v izmeri 84 m ²	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.
1139/46, v izmeri 25 m ²	1. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila pogodba namesto razlastitve in zemljišče dano kot odškodnina za vzeto zemljišče. Vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.
1120/10, v izmeri 31 m ²	2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2021	Sklenjena je bila prodajna pogodba, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.

Iz letnega načrta pa niso bile realizirane naslednje prodaje nepremičnin:

Parc. št. in okvirna velikost	Opis nepremičnine	Razlog za nerealizacijo
k.o. 2106 - Visoko		
1809/2, v izmeri 75 m ²	Funkcionalno stavbno zemljišče, ki je namenjeno prodaji kot zaokrožitev obstoječih zemljišč	Na strani kupca, ki ne želi skleniti pogodbe zaradi višine kupnine. Postopek se bo nadaljeval.
k.o. 2119 – Šenčur		
798/4, v izmeri 66 m ²	Stavbno zemljišče ob poslovni stavbi	Prodaja je vezana na predhodno pridobitev zemljišča.
795/5, v izmeri 392 m ²	Zemljišče, ki se nahaja ob skladišču krompirja	Na strani kupca, ki še ni želel skleniti pogodbe. Postopek se bo nadaljeval.
450/2, v izmeri 22 m ²	Zemljišče ob stanovanjski hiši	Kupec se za nakup zemljišča ni odločil.
450/4, v izmeri 3 m ²	Zemljišče ob stanovanjski hiši	Prodaja je vezana na parcelacijo in nakup drugega zemljišča
1845/21, v izmeri 3 m ²	Zemljišče ob Kranjski cesti	Prodaja je vezana na odkup drugega zemljišča.

k.o. 2125 - Voglje		
1525/45, v izmeri 21 m ²	Funkcionalno zemljišče ob stavbi	Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.
1042/3, v izmeri 62 m ² 1042/5, v izmeri 58 m ²	Zemljišče ob stavbi	Postopek prodaje se je zaključil, zemljišči ostajata v lasti občine.
k.o. 2124 - Hrastje		
777/4, v izmeri 25 m ²	Dostopna pot	Prodaja zemljišča je vezana na nakup dveh obcestnih pasov, na katerih je vknjižena hipoteka.
k.o. 2107 - Luže		
5/7, v izmeri 122 m ²	Obcestni pas ob stanovanjski hiši	Prodaja zemljišča odvisna od odkupa drugega zemljišča, kjer pa še poteka postopek parcelacije.
893/16, v izmeri 6 m ² 1189/60 v izmeri 85 m ² 1189/61 v izmeri 25 m ² 1189/62 v izmeri 68 m ² 1189/63 v izmeri 55 m ² 1189/64 v izmeri 55 m ² 1189/65 v izmeri 68 m ² 1189/68 v izmeri 62 m ² 1189/69 v izmeri 48 m ² 1189/70 v izmeri 40 m ²	Obcestni pasovi v Srednji vasi	Postopek se bo nadaljeval po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji.
1189/71 v izmeri 54 m ² 1191/5 v izmeri 12 m ²		
k.o. 2126 - Trboje		
1102/3, v izmeri 422 m ² 1102/4, v izmeri 61 m ² 1102/5, v izmeri 32 m ² 1102/6, v izmeri 63 m ² 1102/7, v izmeri 246 m ²	Zemljišča ob dostopni poti do Trbojskega jezera	Pred prodajo je bilo potrebno izvesti izvzem iz JD, prodaja je vezana na odkup drugih zemljišč.
1047/15, v izmeri 4 m ² 1035/5, v izmeri 66 m ² 1036/2, v izmeri 23 m ²	Zemljišča ob občinski cesti in ob stanovanjski hiši	Postopek se bo nadaljeval po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji.
1035/13, v izmeri 2 m ²	Zemljišče ob stanovanjski hiši	Postopek prodaje je vezan na nakup drugega zemljišča.

3.2.3 Nepremičnine, odkupljene na podlagi Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021

Občina lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki jih narekujejo hiter odziv, sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem, v skupni vrednosti, ki ne sme presegati:

- 5% skupne vrednosti načrta pridobivanja nepremičnega premoženja občine Šenčur za leto 2021 oziroma 72.098,50€

- 2,5% skupne vrednosti načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine Šenčur za leto 2021 oziroma 75.927,85€

Parc. št. in velikost	Podatki o realizaciji	Cena (EUR)
k.o. 2125 - Voglje		
1528/4, v izmeri 31m ²	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.	1.860,00
k.o. 2119 - Šenčur		
2070, v izmeri 383 m ²	Sklenjena je bila Pogodba namesto razlastitve, kupnina plačana in vložen ZK predlog v zemljiško knjigo, vpis v ZK izvršen.	22.980,00
SKUPAJ		24.840,00

3.2.3 Pregled menjalnih pogodb

- Predmet menjalne pogodbe je bil pridobitev zemljišča parc. št. 1592, v izmeri 5.469 m² in parc. št. 1287/4, v izmeri 108 m², obe k.o. 2119 - Šenčur, v zameno za zemljišča parc. št. 1954/3, v izmeri 265 m², parc. št. 1954/1, v izmeri 2.537 m², parc. št. 1902/6, v izmeri 1.341 m² in parc. št. 1932, v izmeri 593 m², vse k.o. 2119 – Šenčur, ki pa se zaradi neurejenega geodetskega stanja ni izveden in se je nadaljeval v letu 2022.
- Predmet menjalne pogodbe je bil pridobitev zemljišča parc. št. 352/22, v izmeri 5 m², k.o. 2126 – Trboje, v zameno za zemljišča parc. št. 352/20, v izmeri 38 m² in parc. št. 352/21, v izmeri 24 m², obe k.o. 2126 – Trboje, ki pa je bil zaradi nezainteresiranosti lastnika zaključen.
- Predmet menjalne pogodbe je bil pridobitev zemljišča parc. št. 970/2, v izmeri 506 m², k.o. 2126 - Trboje, v zameno za zemljišče parc. št. 1094/1, v izmeri 237 m², k.o. 2126 - Trboje. Pogodba je bila poslana v podpis lastniku zemljišča, vendar z njegove strani podpisana pogodba še ni bila vrnjena.
- Predmet menjalne pogodbe je bil pridobitev deleža zemljišča parc. št. 2000/3, v izmeri 12.325 m², k.o. 2106 – Visoko, v zameno za deleža zemljišč parc. št. 1959/1, v izmeri 10.706 m² in parc. št. 2001, v izmeri 3937 m², obe k.o. 2106 – Visoko. Razlika v površinah se je obračunala glede na oceno tržne vrednosti lastninske pravice. Ker pa se solastniki niso strinjali s ponujeno ceno je postopek do nadaljnjega ustavljen.
- Predmet menjalne pogodbe je bil pridobitev zemljišča parc. št. 1220/4, v izmeri 320 m², k.o. 2107 - Luže, v zameno za zemljišče parc. št. 1215/3, v izmeri 285 m², k.o. 2107 - Luže. Postopek se bo nadaljeval v letu 2022.

3.2.4 Pregled najemnih pogodb nepremičnin

Predmet najemne pogodbe je bila oddaja v najem:

- dela stavbe 107, ki stoji na zemljiščih parc. št. 8 in parc. št. 7/2, obe k.o. 2125 – Voglje,
- dela stavbe 96, ki stoji na zemljiščih parc. št. 578/1, k.o. 2106 – Visoko in
- neprofitno stanovanje na naslovu Kranjska cesta 28, Šenčur

3.2.4 Pregled pogodb o razdružitvi skupnega premoženja

Občina Šenčur je do deleža 641/1499 solastnica zemljišča parc. št. 858/1, v izmeri 1499 m², k.o. 2126 – Trboje. Na podlagi izvedenega geodetskega postopka in nato Pogodbe o razdružitvi skupnega premoženja, je občina postala lastnica zemljišča parc. št. 858/3, k.o. 2126 - Trboje, skladno z lastninskim deležem (v izmeri 668 m²).

3.3 Pregled posameznih nakupov, prodaj in najemov nepremičnin

V postopku nadzora je bilo podrobneje preverjenih deset večjih nakupov, prodaj in najemov nepremičnin občine Šenčur letu 2021. V postopku preverjanja nismo naleteli na nepravilnosti pri sklepanju pogodb. Vsi nakupi, prodaje in najemi so bili načrtovani. Poslovni dogodki so bili ustrezno evidentirani.

Preverjalo še je še ali je občina Šenčur upoštevala priporočila dana s strani Računskega sodišča v Revizijskem poročilu, št.: 324-4/2018/31, z dne 6.5.2019. NO ugotavlja, da občina Šenčur upošteva priporočila Računskega sodišča in, da:

- na spletu objavi namere o oddaji stvarnega premoženja v najem najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe;
- da imenuje skrbnika pravnega posla oziroma ga določi v pogodbi,
- je pogodbe o oddaji v najem sklenila za določen čas, ki pa ni daljši od 5-ih let.

Osnutek poročila o opravljenem nadzoru je bil dne 1.4. 2022 poslan Občini Šenčur, s 15 dnevni rokoma za odzivno poročilo. NO je dne 22.9.2022 prejel odgovor Občine Šenčur, ki nima pripomb na izvedeni nadzor.

IV. POVZETEK UGOTOVLJENIH NEPRAVILNOSTI

NO pri pregledu dokumentacije ni ugotovil nepravilnosti.

V. PRIPOROČILA IN PREDLOGI NO

NO nima priporočil

Člani NO v postopku nadzora:

Aleš Lebar l.r.

Predsednik NO:

Jože Gašperlin



VROČITI:

- Župan Ciril Kozjek