

OBČINA ŽUŽEMBERK

Žužemberk, Grajski trg 33

8360 ŽUŽEMBERK

www.zuzemberk.si

tel. 07 3885 150

obcina.zuzemberk@zuzemberk.si

OBČINA ŽUŽEMBERK



ID za DDV: SI48985457

Matična številka: 1358383000

TRR:SI56 0110 0010 0019 352

Številka: 060-1/2024-5

Žužemberk, 18. 11. 2024

**KONČNO POROČILO
O OPRAVLJENEM NADZORU
NAD UPRAVLJANJEM Z NEPREMIČNINAMI V LASTI OBČINE ŽUŽEMBERK**



Na podlagi 40. člena Statuta Občine Žužemberk in 36. in 38. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Žužemberk je Nadzorni odbor občine Žužemberk, na svoji 2. redni seji dne 18.11.2024 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD UPRAVLJANJEM Z NEPREMIČNINAMI V LASTI OBČINE ŽUŽEMBERK

Sestava Nadzornega odbora

Katarina Drenik, predsednica odbora
Valerija Vidmar, namestnica odbora
Stanka Novinec, član odbora

Nadzorovana pravna oseba in odgovorna oseba

Nadzorovana pravna oseba: Občina Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk
Odgovorna oseba nadzorovanega organa: Jože Papež, župan

1. UVOD

1.1. Sklep o izvedbi nadzora

Na podlagi 8., 9. in 35. člena Poslovnika nadzornega odbora občine Žužemberk št. 060-2/2012-1 z dne 19.6.2012, Letnega programa dela in finančnega načrta Nadzornega odbora Občine Žužemberk za leto 2024 (št. 011-4/2023-7 z dne 1.12.2023), je Nadzorni odbor občine Žužemberk sprejel *Sklep o uvedbi nadzora nad upravljanjem z nepremičninami v lasti občine Žužemberk št. 060-1/2024-2 z dne 28.4.2024.*

Nadzor je trajal od maja 2024 do oktobra 2024.

Zaprošena dokumentacija s strani NO je bila dne 15.5.2024, in sicer:

- letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine 2022, 2023, 2024
- seznam nepremičnin v lasti občine 2022, 2023 in 2024
- seznam vodenih evidenc nepremičnin v lasti občine 2022, 2023 in 2024
- izsek proračuna vezan na upravljanje nepremičnin v lasti občine 2022, 2023, 2024
- podatki o prihodkih prodanih nepremičnin 2022, 2023, 2024
- podatki o odhodkih kupljenih nepremičnin 2022, 2023, 2024
- seznam kupoprodajnih prodajnih pogodb v zvezi z nepremičninami v lasti občine z vrednostmi s cenitvami, kjer so bile te potrebne za leta 2022, 2023, 2024
- seznam pogodb o brezplačnem prenosu lastninske pravice 2022, 2023, 2024.

Prvi ponovni poziv za posredovanje dokumentacije je bil 26.5.2024, na kar je občina odgovorila, da zaprošajo za podaljšanje roka za 1 teden. Drugi ponovni poziv za posredovanje dokumentacije je bil dne 30.6.2024. Tretji-zadnji poziv nadzornic s postavitvijo končnega roka je bil posredovan 16.7.2024. Prejeta dokumentacija je bila posredovana NO dne 17.7.2024. Zaradi letnih dopustov se je pregled dokumentacije premaknil v september 2024.

Dodatno je NO prejel še dokumentacijo Darka Puclja dne 16.7., 18.7., 19.7., 21.7., 22.8., 24.8., 6.9., 9.9.2024.

Nadzorni odbor je 26.9.2024 posredoval elektronsko sporočilo s prilogo tabele (priloga št. 1 poročila), v kateri so bile navedene pregledane zadeve in navedene ugotovitve oziroma manjkajoča dokumentacija. Namen predhodno posredovane tabele je hitrejše in učinkovitejše delo na razčiščevalnem sestanku, da se gradivo v naprej pripravi in pripravi pojasnila s strani odgovorne osebe.

Razčiščevalni sestanek z odgovorno osebo g. Tomažem Hrastarjem in ga. Manico France Klemenčič, je potekal dne 7.10.2024 v prostorih občine Žužemberk.

Dodatna dokumentacija s strani ga. Manice France Klemenčič je bila posredovana še z elektronsko pošto 14.10.2024.

1.2. Namen in cilji nadzora

Namen in cilj nadzora je ugotoviti

- sledenju načelom ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti
- pravilnost izvajanja postopkov pri ravnanju s stvarnim premoženjem občine
- ugotoviti transparentnost in pravilnost poslovanja,
- poročati o nepravilnostih
- dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje občine.

1.3. Osnovni podatki nadzorovane pravne osebe in odgovorna oseba

Naziv organa: **Občina Žužemberk**

Naslov: **Grajski trg 33**

Pošta: **8360 Žužemberk**

Telefon: **07 3885 180**

Fax: **07 3885 181**

E-naslov: obcina.zuzemberk@zuzemberk.si

Župan: **Jože Papež**

Odgovorna uradna oseba: **Tomaž Hrastar, direktor**

Delovno področje občine: pristojnosti slovenskih občin

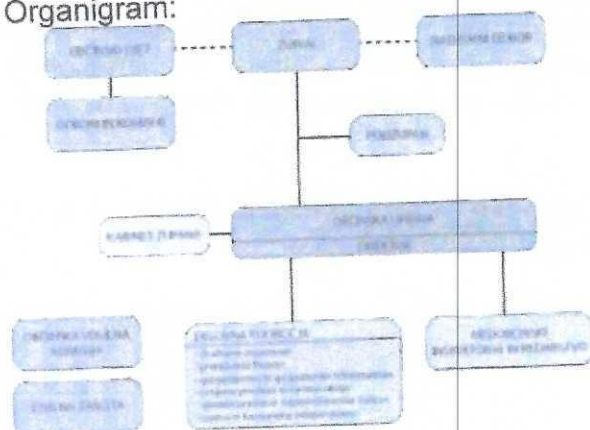
Organi občine:

- Župan občine Žužemberk
- Občinski svet Občine Žužemberk
- Nadzorni odbor Občine Žužemberk
- Občinska uprava Občine Žužemberk
- Občinska volilna komisija Občine Žužemberk

Seznam vseh notranjih organizacijskih enot:

- kabinet župana
- občinska uprava

Organigram:

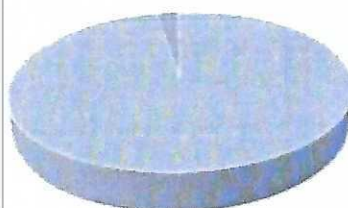


Pregled proračuna po letih - prihodki iz naslova prodaje nepremičnin v letu 2022, 2023 in 2024

Delež prihodkov od prodaje nepremičnega premoženja v občini po letih 2022, 2023, 2024 v primerjavi z ostalimi prihodki v občini Žužemberk

LETO 2022

Delež prihodkov od prodaje nepremičnin v primerjavi z vsemi prihodki v proračunu 2022



leto = vsi prihodki = prihodki od prodaje nepremičnin

LETO 2023

Delež prihodkov od prodaje nepremičnin v primerjavi z vsemi prihodki proračuna za leto 2023



leto = vsi prihodki = prihodki od prodaje nepremičnin

LETO 2024

Delež prihodkov od prodaje nepremičnin v primerjavi z vsemi prihodki proračuna občine za leto 2024

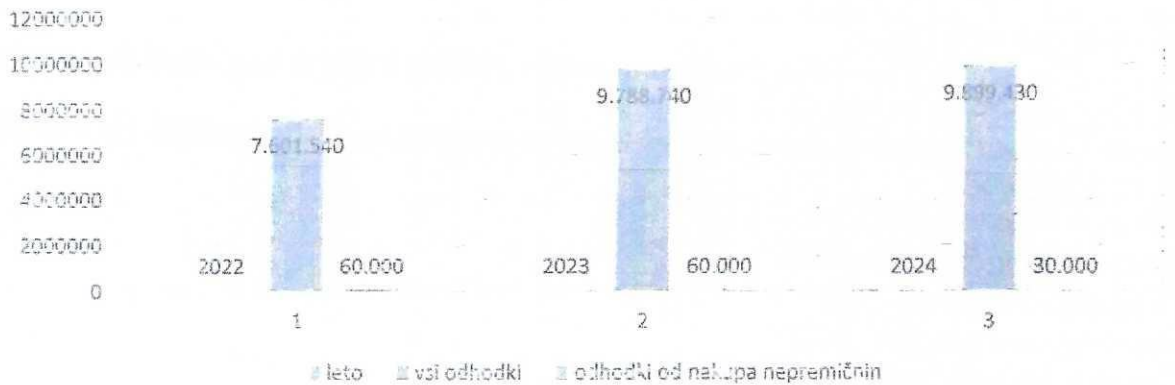


■ leto ■ vsi prihodki ■ prihodki od prodaje nepremičnin

Pregled odhodkov za nakup nepremičnin v letu 2022, 2023 in 2024

Delež odhodkov od nakupa nepremičnega premoženja v občini po letih 2022, 2023, 2024 v primerjavi z ostalimi odhodki v občini Žužemberk

Delež odhodkov iz naslova nakupa nepremičnin v primerjavi z vsemi odhodki iz proračuna po letih 2022, 2023, 2024



2. NADZOR NAD UPRAVLJANJEM Z NEPREMIČNINAMI V LASTI OBČINE ŽUŽEMBERK

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja vrsto nalog, med katerimi Zakon o lokalni samoupravi kot prvo navaja upravljanje občinskega premoženja. Poleg splošnih predpisov, ki urejajo obligacijska razmerja, stvarno pravo in ravnanje s posameznimi vrstami premoženja, ravnanje z nepremičnim premoženjem občine ureja tudi specialni zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v času nadzora je to ZSPDSLS-1, ki velja od 10. 3. 2018 dalje. Pred tem so to področje urejali Zakon o javnih financah, ZSPDPO, ZSPDSLS.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje tega premoženja. Pridobivanje stvarnega premoženja občine pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na občino. Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava. Upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževalna dela; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.

Pri ravnanju s stvarnim premoženjem mora občina ravnati v skladu z načeli gospodarnosti, odplačnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti.

2.1. PRAVNA PODLAGA

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Zakon o lokalni samoupravi - ZLS1
- Zakon o javnih financah - ZJF2
- Obligacijski zakonik - OZ6
- Stvarnopravni zakonik - SPZ7
- Zakon o davku pri prometu z nepremičninami

2.2. PREDMET NADZORA

Nadzorni odbor se je pri pregledu razpolaganja s stvarnim premoženjem občine za leto 2022, 2023 in 2024 in seznamom kupoprodajnih pogodb nepremičnin v lasti občine Žužemberk za leto 2022, 2023 in 2024 odločil za izvedbo nadzora nad materialno pomembnimi zadevami in nekaterimi naključno izbranimi zadevami:

KUPEC	PARC.ŠT.	M2	VRSTA ZEMLJIŠČA (stavbno/kmetijsko)
Konstrukting Adria d.o.o.-	ko 323748,141	540m2	neprem.št.vložka 2519
	ko 323748,143		Apartmajski objekt s 15 apartmaji
Pavla Kohek	76/11, ko Višnje	3453m2	gozdno zemljišče
Janez Šercelj	1962/4 ko 1436 Žbk	27m2	območje stavbnih zemljišč
Ivan Štrumbelj	2534/4 ko dvor	82 m2	stavbno zemljišče in cesta

Klemen Papež	1410/1 ko dvor	5661 m2	druga kmetijska zemljišča - zaraščeno zemljišče
Borut Dimic	2616/39 ko žvirče	2465 M2	gozdno zemljišče-zaraščeno
Borut Dimic	3561/43 KO ŽVIRČE	151 M2	stavbno zemljišče-ostale prometne površine
Keko	811/7 ko stavča vas	1302 m2	stavbno zemljišče-gospodarska cona
Keko	811/14 ko stavča vas	1338 m2	stavbno zemljišče-gospodarska cona
Keko	811/21 ko stavča vas	1833 m2	stavbno zemljišče
Simon Štor	226/2, k.o. Žužemberk	331 m2 /195 m2??? Dve kvadraturi v cenitvi!!! Točka 2.1, stran 6	stavbno zemljišče
Jože Turk	893, K.o. Sela pri Hinjah	662 m2, predmet prodaje 3/4 zemljišča = 496,50 m2	kmetijsko zemljišče - najboljše K1
ELTIM d.o.o.	parcele 366/126, 366/133, 366/63, 369/2, 366/132, 366/135, 366/124, 366/131, 366/128, 373/9, 366/130, 366/136, 366/122, k.o. 1436 Žužemberk ***parcelacija 366/133, 366/130, 366/132, 366/131, 366/136, 366/148, 366/151, 366/146, 366/144, 366/139, 366/124, 366/141	34.733 m2	druga kmetijska zemljišča 5.373m2, osrednja območja centralnih dejavnosti - stavbno zemljišče 29.360 m2
Papež Klemen	1410/1 k.o. Dvor	5661 m2	druga kmetijska zemljišča K2
Nikolaj Pižem	1398/11, k.o. Dvor	1215 m2	gozdno zemljišče
Papež Marko	1671/1, 1671/2, 1674/1	1079, 1302, 2364	najboljše kmetijsko zemljišče K1
Črnjavič Tjaša	1714/113, k.o. Žvirče	225 m2	delno pozidano stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče
Valenčič Aleksander Ana Vehovec	1955/1 k.o. Žužemberk	42 m2	stavbno zemljišče
Primož Hrovat	226/3 k.o. Žužemberk	195 m2	stavbno zemljišče
Zavrl Mateja	313/27 k.o. Žužemberk	144 m2	nepozidano stavbno zemljišče

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem je skupni pojem za prodajo, menjavo ali kakšen drug način odsvojitve premoženja. Na podlagi 80.c člena ZJF je za izvedbo postopkov razpolaganja ter pripravljanih dejanj v zvezi z razpolaganjem posameznega stvarnega premoženja občine odgovoren župan. V ta namen župan imenuje komisijo za izvedbo in nadzor postopkov razpolaganja s premoženjem. Postopek razpolaganja s premoženjem se lahko izvede, če je:

- predmet odsvojitve vključen v sprejeti letni program prodaje premoženja,
- je imenovana komisija in
- je sprejet posamezni program prodaje.

ZJF v 13. členu določa, da župan občinskemu svetu predloži predlog letnega programa prodaje občinskega premoženja z obrazložitvami. V letnem programu se navede seznam stvarnega premoženja, katerega prodaja se predlaga, ločeno po premoženjih in nepremičninah, pri čemer se navede vrsta in obseg premoženja, ki se prodaja, inventarno številko, lokacijo in njegovo orientacijsko vrednost ter način razpolaganja.

Na podlagi 80. c člena ZJF in 3. člena Uredbe se postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem prične na podlagi sklepa župana o imenovanju komisije. Komisija ima lahko največ sedem članov in predsednik komisije mora biti v delovnem razmerju pri upravljalcu premoženja. Komisija imenovana s strani župana s sklepom št. 478-4/2019-13 z dne 6.2.2023, je sedem članska v sestavi : F.Klemenčič, Hrastar, Vidmar, Vičič, Hrovat, Pintar, Mirtič. Iz sklepa ne izhaja za kakšno obdobje je komisija imenovana.

V skladu z 80.d členom ZJF o izvedbi postopka prodaje posameznega predmeta odloči z občinskim predpisom določen organ s sprejetjem posameznega programa prodaje. Posamezni program prodaje je treba sprejeti za vsako razpolaganje s stvarnim premoženjem. V posameznem programu morajo biti določeni cilji in razlogi prodaje. Potreben je opis nepremičnine, s podatki iz zemljiške knjige, ki dokazuje lastništvo. Posamezni program mora vsebovati tudi pravno podlago razpolaganja, pravni pregled stanja, ocenitev vrednosti nepremičnine, opredelitev izbrane metode razpolaganja z nepremičnino in postopek realizacije pravnega posla. Računsko sodišče je sprejelo stališče, da je ustrezno, če posamezni program sprejme župan.

Predpisi o prodaji občinskega premoženja usmerjajo občine v doseganje najvišje kupnine, kar občine praviloma navedejo v posameznem programu kot primarni cilj prodaje. Vendar pa opravljanje številnih nalog občine lahko primarni cilj kupnine tudi spremenijo. Občina lahko prodaja zemljišča za tržne dejavnosti, kjer je primarni cilj prodaje doseganje najvišje kupnine. V drugih primerih lahko občina prodaja zemljišča zaradi opravljanja temeljnih nalog (zagotavljanje določenega števila socialnih stanovanj, gospodarjenje s stavbnimi zemljišči) ali reševanje nekaterih problematičnih situacij (npr. zaokrožitev gradbenih parcel, ...). V teh primerih je primarni cilj razpolaganja z nepremičninami opravljanje temeljnih nalog in reševanje problematičnih situacij, ne pa doseganje najvišje kupnine. Ustrezna opredelitev ciljev razpolaganja v posameznem programu prodaje je namreč tudi vodilo pri določanju ustrezne metode razpolaganja. Kadar je primarni cilj razpolaganja najvišja kupnina, je treba preveriti razmere na trgu z javno dražbo, javno ponudbo in skleniti pogodbo s ponudnikom najvišje kupnine.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži občina občinskemu svetu v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

Ga. France Klemenčič je nadzornemu odboru pojasnila postopek prodaje nepremičnin. Prične se z zbiranjem vlog zainteresiranih strank, ki jih obravnava komisija. V kolikor pa ima interes za prodajo nepremičnine občine, potem vlogo poda sama sebi občina. Letni program prodaje se naredi na podlagi povpraševanja zainteresiranih strank. Občina nima skupne dolgoročne strategije upravljanja z nepremičninami oziroma ta ni bila članicam nadzornega odbora predložena, niti predstavljena. O primerih se odloča posamično glede na trenutne interese občanov Občine Žužemberk. V smeri zasledovanja načela gospodarnosti in javnosti se občini priporoča pripraviti dolgoročno strategijo upravljanja z nepremičninami. Posebna pozornost naj se nameni tudi napremičninam, ki so v uporabi občine, ne pa tudi v njeni lasti.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami obravnava prispete vloge. Gradivo za obravnavo Komisije je objavljeno na spletni strani pod gradivom za občinske seje zadeve, (<https://www.zuzemberk.si/seje-obcinskega-sveta/>). Gradivo vsebuje podatke o kupcu, parcelni številki, katastrska občina in obrazložitev predloga nakupa. Pod opombami je navedena namenska raba zemljišča in zaznamki bremen (javna dobro, služnost, ...). V gradivu niso zapisani cilji in razlogi prodaje. Podatki iz gradiva, ki ga obravnava Komisija po vsebini ne moremo interpretirati kot posamezni program prodaje. V posameznem programu morajo biti določeni cilji in razlogi prodaje, opis nepremičnine, s podatki iz zemljiške knjige, ki dokazuje lastništvo, pravno podlago razpolaganja, pravni pregled stanja, ocenitev vrednosti nepremičnine, opredelitev izbrane metode razpolaganja z nepremičnino in postopek realizacije pravnega posla. Takšnega dokumenta nadzorni odbor ni dobil na vpogled, niti ni bil posredovan.

2.2.1. Kupec Konstrukting Adria d.o.o.

Konstrukting Adria d.o.o.-	ko 323748,141	540m2	neprem.št.vložka 2519
	ko 323748,143		Apartmajski objekt s 15 apartmaji

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 23 - prva dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 27.12.2022, tržna vrednost: 733.000,00 EUR pooblaščen ocenjevalec mag. Andraž Brilli
- Prodajna pogodba 478-7/2023, 19.10.2023
- Aneks št. 1 z dne 20.12.2023

Postopek prodaje še ni zaključen, ker se sodno usklajuje višino vlaganj najemnice. Najemno pogodbo je najemnica podpisala 21.4.2022, sklepala pa se je za obdobje 15.12.2021-14.12.2022. Razlog za tako pozen podpis najemne pogodbe je bil zaradi epidemije COVIDa. Najemnica je imela v skladu z najemno pogodbo predkupno pravico. Obveščena je bil o javni dražbi po elektronski pošti, vendar korespondence nismo prejeli na vpogled, v spisu se ni nahajala.

Najemnica je podala zahtevo za vpis plombe – zabrana razpolaganja nekretninom RH po objavljeni javni dražbi 26.srpanj 1991, Z-1024/91.

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 3. seji 23.02.2023, točka 91., 92. arhiviran je podpisan sklep oziroma letni načrt. letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji. Praviloma pa bi moral to biti doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

V skladu z 31. členom mora občina pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. Pravni pregled stvarnega premoženja obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopравnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih ali tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Pravni pregled iz prejšnjega odstavka obsega zlasti pregled:

- zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja,
- stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in
- urejenosti evidenc stvarnega premoženja.

Navedeno je bilo po pojasnilu ga. France Klemenčič preverjeno pred objavo javne dražbe in v tej fazi še ni bilo vpisana plomba, ki se je vpisala po objavi javne dražbe.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine. Lahko le sklepamo, da je bila zaradi takšnega cilja izbrana metoda javne dražbe, po kateri se je nepremičnina tudi prodajala. V skladu z 2. odstavkom 49. člena je tudi sicer predvideno, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

V skladu s 3. odstavkom 50. člena med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. V konkretnem primeru je bila občina znotraj postavljenega roka. Javna dražba je bila objavljena 15.6.2023, izvedena je bila 5.7.2023 na lokaciji Odvetnika Turka v Ljubljani.

Metoda razpolaganja je v konkretnem primeru javna dražba objavljena dne 5.7.2023, to je javna prodaja pod vnaprej objavljenimi pogoji prodaje, pri kateri je pogodba o nakupu sklenjena s ponudnikom, ki izpolnjuje pogoje in ponudi najvišjo ceno nad izklicno ceno.

Pričetek javne dražbe je v predloženih dokumentih različen, in sicer se pojavljata dve uri-10.00 in 12.00. Iz zapisnika javne dražbe št. 478-16/2023-14, ki je bil dan na vpogled iz spisa, izhaja pričetek ob 12. uri. Prisotni so bili štiri dražitelji: Finalda invest d.o.o., Konstrukting Adria d.o.o., Kuhar Janez s.p., Neptor d.o.o., ki so plačali varščino v višini 10% izhodiščne vrednosti (potrdila o plačilu varščine v spisu).

Cenitve nepremičnine

Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 27.12.2022, tržna vrednost: 733.000,00 EUR pooblaščen ocenjevalec mag. Andraž Brilli. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba je bila sklenjena. Nadzorni odbor je opozoril na nedosledno in neenako določanje rokov plačila računov, kar povečuje tveganja obvladovanja plačila v rokih. Izpostavljeno je občina že opazila sama in nove pogodbe naj bi po pojasnilu ga. France Klemenčič imele poenoten 8 dnevni rok plačila.

Račun še ni plačan, niti še ni izstavljen, ker je na nepremičnini plomba oziroma teče sodni postopek med lastnikom občino Žužemberk in najemnico.

Sklenjen je Aneks št. 1 z dne 20.12.2023. Z aneksom k prodajni pogodbi se je dopolnil člen glede plačila kupnine, ki se plača ko bo možen prevzem kupnine in po prejemu kupnine bo izstavljeno zemljiško knjižno dovolilo, s čimer je občina zaščitila svoje premoženje.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškooknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. V konkretnem primeru do overitve ni prišlo. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškooknjižnega dovolila le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.***
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdelata posamezni program prodaje.***
- 3. Priporoča se, da zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.***
- 4. Priporoča se poročanje občinskemu svetu o stanju oziroma aktivnostih izvedenih v smeri pridobitve ustrezne dokumentacije in realizacije cilja in namena prodaje.***

2.2.2. Kupec Pavla Kohlek

| Pavla Kohlek | 76/11, ko Višnje | 3453m² | gozdno zemljišče |

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 23 - druga dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 25.5.2023
- Prodajna pogodba 478-10/2023-9 z dne 17.10.2023
- Sklep ZK Dn 104558/2023, 8.6.2023, ukinitvev javno dobro

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 4. seji Občinskega sveta 26.04.2023, točka 1., stran 13. Arhiviran je podpisan sklep oziroma letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 3.453,00 EUR. Opaziti je velik razkorak v orientacijski vrednosti in vrednosti iz cenične pooblaščenega cenilca 2.000,00 EUR. Občina je pojasnila, da so orientacijske vrednosti povzete po GURSu in niso realne. V skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju (ZMVN-1) Geodetska uprava sedaj izvaja postopek poskusnega izračuna posplošenih vrednosti nepremičnin. Cilj in namen postopka poskusnega izračuna je, da se lastnik nepremičnine seznanja s predlogom novih modelov vrednotenja prek javne razgrnitve predlogov modelov vrednotenja in s poskusno izračunanimi vrednostmi vseh nepremičnin na podlagi novih modelov. Modeli vrednotenja in izračunane vrednosti v postopku poskusnega izračuna bodo odražale stanje trga nepremičnin na 1. januar 2024 ter stanje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin na dan 10. junij 2024 (<https://www.gov.si/novice/2024-10-10-objava->

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 18.4.2023

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo gozdnega zemljišča (G) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-552/2023-6209-9 z dne 7.9.2023.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 25.5.2023, tržna vrednost: 2.000,00 EUR pooblaščenec ocenjevalka BMA, Ana Benčina. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba je bila sklenjena dne 17.10.2023. Nadzorni odbor je opozoril na nedosledno in neenako določanje rokov plačila kupnine in računov, kar povečuje tveganja obvladovanja plačila v rokih. Izpostavljeno je občina že opazila sama in nove pogodbe naj bi imele poenoten 8 dnevni rok plačila. V konkretnem primeru računa ni bilo v posredovani dokumentaciji, zato ni možna kontrola po pogodbi, ko je dolžan kupec plačati kupnino v roku 8 dni po izstavitvi računa. Račun 24-006 z dne 17.1.2024 je bil predložen tekom razčiščevalnega sestanka. Priloženo pa je bil bančno potrdilo o nakazilu v višini 2.000 EUR dne 17.1.2024.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdelata posamezni program prodaje.

3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

4. Priporoča se v primeru velikega razhajanja med novimi Gursovimi vrednostmi in cenitvijo pooblaščenih cenilcev, da v prihodnje v takšnih situacijah razmisli o uporabi 41. člena Zakona in se odloči za revizijo cenitve.

2.2.3. Kupec Janez Šercelj

Janez Šercelj	1962/4 ko 1436 Žbk	27m2	območje stavbnih zemljišč
---------------	--------------------	------	---------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 23 - druga dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 19.9.2023
- Prodajna pogodba 478-20/2023-7z dne 28.3.2024
- Sklep ZK Dn 87831/2024, 22.5.2024, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 4. seji Občinskega sveta 26.04.2023, točka 34., stran 5, vendar je navedena drugačna parcelna številka – 1962/2. Parcelne številke 1962/4 ni v Načrtu. Arhiviran je podpisan sklep oziroma letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 500,00 EUR. Opaziti je velik razkorak v orientacijski vrednosti in vrednosti iz cenitve pooblaščenega cenilca 286,00 EUR. Občina je pojasnila, da so orientacijske vrednosti povzete po GURSu in niso realne.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 18.4.2023.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan.

Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganje z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo območja stavbnih zemljišč s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-20/2023-4 z dne 12.1.2024 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala.

Cenitve nepremičnine

V posredovani dokumentaciji je bile prejete zgolj skenirana prva stran cenitve, a je le ta bila podana na vpogled na razčiščevalnem sestanku.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-20/2023-7 je bila sklenjena dne 28.3.2024. Nadzorni odbor je opozoril na nedosledno in neenako določanje rokov plačila kupnine in računov, kar povečuje tveganja obvladovanja plačila v rokih. Izpostavljeno je občina že opazila sama že v letu 2023 in nove pogodbe naj bi imele poenoten 8 dnevni rok plačila. V pogodbi je postavljen 8 dnevni rok plačila kupnine od izstavitve računa. V konkretnem primeru računa ni bilo v posredovani dokumentaciji, zato ni možna kontrola po pogodbi, ko je dolžan kupec plačati kupnino v roku 8 dni po izstavitvi računa. Prav tako ni bilo dokazila o plačilu kupnine. Dogovorjeno je bilo, da bosta dokazili dostavljeni naknadno, vendar jih do priprave poročila nismo prejeli.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškooknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškooknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.**
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdelava posamezni program prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**
- 4. Občina naj kot dober gospodar preveri plačilo kupnine in skrbi za pravilno in dosledno arhiviranje dokumentacije v spisu.**
- 5. Preveriti je potrebno morebitno napako v navajanju parcelne številke v letnem načrtu razpolaganja.**
- 6. Priporoča se v primeru velikega razhajanja med novimi Gursovimi vrednostmi in cenitvijo pooblaščenih cenilcev, da v prihodnje v takšnih situacijah razmisli o uporabi 41. člena Zakona in se odloči za revizijo cenitve.**

2.2.4. Kupec Ivan Štrumbelj

Ivan Štrumbelj	2534/4 ko dvor	82 m ²	stavbno zemljišče in cesta
----------------	----------------	-------------------	----------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 21 in 22 - prva dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 22.6.2021
- Prodajna pogodba 478-3/2021-9 z dne 21.12.2021
- Sklep ZK Dn 87831/2024, 22.5.2024, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 11. seji Občinskega sveta 25.03.2021, točka 30., stran 2, vendar je navedena drugačna parcelna številka – 2534/1. Parcelne številke 2534/4 ni v Načrtu. Občina je pojasnila, da je bila za potrebe prodaje naknadno izvedena parcelacija. Arhiviran je nepodpisan sklep oziroma letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 3.230,14 EUR za celotno parcelo površine 3052 m². Vrednosti iz cenitve pooblaščenega cenilca za novo odmerjeno parcelo 2534/4 površine 82 m² je 1.634,55 EUR. Parcela, ki je predmet prodaje, je stavbno zemljišče, zato je ocenjena vrednost pooblaščenega cenilca pričakovano bistveno višja od orientacijske vrednosti celotne parcele, ki je v preostalem delu pot.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 1. seji dne 15.3.2021.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo območja stavbnih zemljišč, ki naj bi potekal s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. Namere na spletni strani, niti v predloženem spisu ni zaslediti.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 22.6.2021, tržna vrednost: 1.634,55 EUR pooblaščenec ocenjevalec Hiša nepremičnin, Žarko Povše s.p.. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-3/2021-9 je bila sklenjena dne 21.12.2021. Plačilo kupnine je bilo določeno v štirih obrokih, 1. obrok je bil plačan pred podpisom pogodbe, kar ni običajno. Obročno plačilo je bilo po pojasnilih občine dogovorjeno na željo kupca. Priporoča se, da je obročno plačevanje izjema, ki ima zavedene utemeljene razloge za takšno odločitev.

Račun v dokumentaciji ni bil predložen, potrdila o plačilu pa dokazujejo plačila v skladu z roki, določenimi v pogodbi.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem in poskrbi za hranjene podpisanega dokumenta v spisu.***
- 2. Priporoča se, da se pri prodaji stavbnih zemljišč dosledno sledi 19. členu Uredbe za prodajo območja stavbnih zemljišč s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine na spletnih straneh občine. Namera se shrani tudi v konkretnem spisu.***
- 3. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdela posamezni program prodaje.***
- 4. Priporoča se izdaja računa tudi v primeru obročnega odplačila in določi roke plačila obrokov od datuma podpisa pogodbe dalje.***
- 5. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.***

2.2.5. Kupec Klemen Papež

Papež Klemen	1410/1 k.o. Dvor	5661 m ²	druga kmetijska zemljišča K2
--------------	------------------	---------------------	------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 23 - druga dopolnitev, 26.4.2023
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 21.1.2022
- Prodajna pogodba 478-19/2023-11 z dne 13.09.2023
- Sklep ZK Dn 3200/2024, 25.1.2024, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 4. seji Občinskega sveta 26.04.2023, točka 5., stran 8. Arhiviran je podpisan sklep oziroma letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 5.561,00 EUR. Opaziti je velik razkorak v orientacijski vrednosti in vrednosti iz cenitve pooblaščen cenilke 2.547,45 EUR. Občina je pojasnila, da so orientacijske vrednosti povzete po GURSu in niso realne.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 18.4.2023.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo drugega kmetijskega zemljišča (K2 zaraščeno zemljišče) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-1431/2023-6232-14 z dne 28.7.2023.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 21.1.2022, tržna vrednost: 2.547,45 EUR pooblaščen ocenjevalka BMA, Ana Benčina. V cenitvi je poleg parcele 1410/1 vključena še parcela 1398/11 oboje k.o. Dvor. Naročnik cenitve je druga oseba kot kupec parcele 1410/1. V povzetku predloženega cenitvenega poročila je prišlo do zamenjave parcel, kar je občina opazila in v tiskanem izvodu izvedla zabeležko s popravkom. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar se je v konkretnem primeru zgodilo, saj je bila pogodba sklenjena 13.9.2023-20 mesecev po datumu cenitve.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba je bila sklenjena dne 13.9.2023, kar je 20 mesecev po izvedeni cenitvi. Nadzorni odbor je opozoril na dosledno upoštevanje rokov sklepanje pravnega posla po cenitvi – največ 12 mesecev.

Račun št. 23-0163 je bil izdan več kot mesec dni po sklenitvi pogodbe z datumom opravljene storitve 20.10.2023 in z valuto plačila 30.10.2023. Račun je bil poravnan 29.10.2023 – potrdilo priloženo v dokumentaciji.

Ugotovitve nadzornega odbora

1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.
2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdela posamezni program prodaje.
3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.
4. V primeru velikega razhajanja med novimi Gursovimi vrednostmi in cenitvijo pooblaščenih cenilcev se priporoča, da v prihodnje v takšnih situacijah razmisli o uporabi 41. člena Zakona in se odloči za revizijo cenitve.
5. Priporoča se, da se v primeru napake v cenitven poročilu zahteva uradni popravek s strani cenilca.
6. Priporoča se, da v skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ni starejša od 12 mesecev. Občina je namreč dolžna zahtevati ali pridobiti novo cenitev, saj obstaja tveganje, da se tržne cene v tem času spremenijo.
7. Priporoča se, da se račun izda na dan sklenitve opravljene storitve – sklenitve pogodbe.

2.2.6. Kupec Borut Dimic

Borut Dimic	2616/39 ko žvirče	2465 M2	gozdno zemljišče-zaraščeno
Borut Dimic	3561/43 KO ŽVIRČE	151 M2	stavbno zemljišče-ostale prometne površine

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 21 in 22 - druga dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 23.2.2022 za parcelo št. 2616/39; za parcelo št. 3561/43 ni predloženo
- Prodajna pogodba 478-37/2021-41 z dne 2.10.2023 za parcelo št. 2616/39
- Prodajna pogodba 478-37/2021-20 z dne 12.12.2022 za parcelo št. 3561/43
- Sklep ZK Dn 9137/2023, 23.1.2023, vknjižba lastninske pravice za parcelo št. 3561/43; za parcelo št. 2616/39 NI predložena

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje za leti 2021 in 2022-druga dopolnitev je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 13. seji Občinskega sveta 07.10.2021, točka 56., stran 6 za parcelo št. 2616/39 in točka 54. stran 5 za parcelo št. 3561/31. Za parcelo št. 3561/31 je bila za potrebe prodaje izvedena parcelacija – predmet prodaje parcela št. 3561/43. V predloženi dokumentaciji je bil nepodpisan sklep oziroma letni načrt v wordovem dokumentu, ki omogoča popravke. Parcela št. 3561/31 je dodatno še sestavni del letnega načrta za l. 2022-peta dopolnitev, 17. seja OS, dne 6.10.2022, pod št.44, stan 5. Ta letni načrt je predložen z ustreznim podpisom in žigom. „Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost parcele št. 2616/39 je 2.130,87 EUR. Opaziti je velik razkorak v orientacijski vrednosti in vrednosti iz cenitve pooblaščenega cenilca, ki je vrednost ocenil zgolj na 739,50 EUR. Občina je pojasnila, da so orientacijske vrednosti povzete po GURSu in niso realne. Za parcelo 3561/43 cenitev ni bila predložena. Iz podatkov v pogodbi znaša tržna vrednost 20,51 za m2 dela parcele, ki je predmet prodaje, orientacijska vrednost na m2 celotne parcele iz letnega načrta pa znaša 0,56 EUR za m2.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obeh nepremičnin obravnavala na svoji 2. seji dne 27.9.2021.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre pri parceli št. 2616/39 za prodajo kmetijskega zemljišča (K1) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-642/2023-6232-20 z dne 20.7.2023.

Pri parceli št. 3561/43 gre za prodajo območja stavbnega zemljišča s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-37/2021-19 z dne 25.10.2022 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 23.2.2022, za parcelo št. 2616/39 tržna vrednost: 739,50 EUR Korzo d.o.o. - sodna cenilka Stanka Cilenšek. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar je v konkretnem primeru bila – pogodba sklenjena 19 mesecev po cenitvi. Cenitev vključuje izjavo naročnika za verodostojnost podatkov, ki pa ni podpisana.

Kot izhaja iz navedbe v pogodbi je bila za parcelo št. 3561/43 cenitev opravljena 4.5.2022, pogodba pa podpisana 12.12.2022, kar pomeni, da cenitev ob sklenitvi pravnega posla ni bila starejša od 12 mesecev. Cenitev ob pregledu ni bila predložena.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Prodajna pogodba 478-37/2021-41 je bila sklenjena dne 2.10.2023 za parcelo št. 2616/39, prodajna pogodba 478-37/2021-20 pa dne 12.12.2022 za parcelo št. 3561/43,

Račun št. 23-0168 za parcelo št. 2616/39 z dne 27.1.2023 z valuto 6.11.2023 je bil plačan 7.11.2023 (dan po zapadlosti). Občina je pojasnila, da dosledno spremljajo prilive glede na valuto plačila in vršijo najprej telefonsko izterjavo.

Za parcelo št. 3561/43 po pogodbi račun ni predviden in ni predložen. Za razliko od ostalih pogodb, kjer je rok plačila vezan na datum pogodbe, je v konkretnem primeru plačilo zahtevano 8 dni od overitve podpisa. Overitev podpisa realizirana dne 13.1.23, potrdilo o plačilu izkazuje priliv pred zahtevanim rokom, t.j. 10.1.2023.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Priporoča se tudi dosledno hrambo letnih načrtov tudi v digitalnih mapah v obliki, kjer ni možno spreminjanje in opremljeno s podpismi.**
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdela posamezni program prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**
- 4. Priporoča se v primeru velikega razhajanja med novimi Gursovimi vrednostmi in cenitvijo pooblaščenih cenilcev v prihodnje v takšnih situacijah razmisli o uporabi 41. člen Zakona in se odloči za revizijo cenitve.**
- 5. Priporoča se najemanje pooblaščenih ocenjevalcev vrednoti nepremičnin namesto sodnih cenilcev.**
- 6. Priporoča se, da v skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ni starejša od 12 mesecev.**
- 7. Priporoča se, da se poenotenje pogodbenih določil glede rokov plačila in osnova za plačilo – dosledno izdajanje računov.**
- 8. Priporoča se dosledno hrambo dokumentacije v spisu o pravnem poslu, še posebej cenitve, ki je nujna sestavina pogodbe.**

2.2.7. Kupec Keko d.o.o.

Keko	811/7 ko stavča vas	1302 m ²	stavbno zemljišče-gospodarska cona
Keko	811/14 ko stavča vas	1338 m ²	stavbno zemljišče-gospodarska cona
Keko	811/21 ko stavča vas	1833 m ²	stavbno zemljišče

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2023-prva dopolnitev z dne 14.2.2023
- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine, 17.1.2023 za parceli 811/7 in 811/14
- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine, 5.6.2023 za parcelo 811/21
- Prodajna pogodba 478-5/2023-30, 3.4.2023 za parcelo št. 811/7
- Prodajna pogodba 478-5/2023-31, 3.4.2023 za parcelo št. 811/14
- Prodajna pogodba 478-5/2023-47, 3.7.2023 za parcelo št. 811/21
- Javna dražba št. 478-5/2023-16, objava 1.03.2023, za parcelo št. 811/7
- Javna dražba št. 478-5/2023-17, objava 1.03.2023, za parcelo št. 811/14

- Javna dražba št. 478-5/2023-45, objava 5.06.2023, za parcelo št. 811/21
- Zapisnik o poteku javne dražbe z dne 22.3.2023 ob 9.30 za parcelo št. 811/7,
- Zapisnik o poteku javne dražbe z dne 22.3.2023 ob 10.00 za parcelo št. 811/14,
- Zapisnik o poteku javne dražbe z dne 26.6.2023 ob 10.00 za parcelo št. 811/21,
- Sklep ZK Dn 125842/2023, 25.7.2023, vknjižba lastninske pravice parcela št. 811/21

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje 2023-druga dopolnitev je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 17. seji OS 6.10.2022. V predloženi dokumentaciji (spis drugega pravnega posla) je arhiviran podpisan sklep. Parcela 811/21 ni eksplicitno navedena v Letnem načrtu, ker je bila izvedena parcelacija (del parcele 811/13) – v naravi gre za cesto. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

V skladu z 31. členom mora občina pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. Pravni pregled stvarnega premoženja obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih ali tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Pravni pregled iz prejšnjega odstavka obsega zlasti pregled:

- zemljiškooknjižnega stanja ali registrskega stanja,
- stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in
- urejenosti evidenc stvarnega premoženja.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami naj bi po navedbah v pogodbah za parceli št. 811/7 in 811/14 vlogo za prodajo obravnavala na svoji 17. seji dne 6.10.2022, isti dan kot je občinski svet potrjeval Letni načrt, kar nadzorni odbor iz predložene dokumentacije ni mogel preveriti, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med dokumentacijo za 17. sejo občinskega sveta 6.10.2022. Datumsko in številčno usklajenost Komisije in seje OS ni logična in odstopa od siceršnje prakse delovanja.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup parcele št. 811/13, po parcelaciji 811/21, obravnavala na svoji 2. seji dne 18.4.2023, kar je nadzorni odbor preveril iz predloženega zapisnika komisije. Letni načrt je bil potrjen na 4. seji OS 26.4.2023, kar je razvidno iz dokumentacije na spletni strani občine, v pogodbi pa ni običajnih dikcij za sklicevanje na seje Komisije in potrjen Letni načrt. Na razčiščevalnem sestanku je bilo pojasnjeno, da gre za napako pri sestavi pogodbe.

Posamezni program prodaje

Posamezni program prodaje ni izdelan. Iz zapisnika 2. seje Komisije za razpolaganje z nepremičninami Občine Žužemberk, ki je bila 18.4.2023 izhaja, da je razlog za prodajo dela parcele 811/13 (811/21 po parcelaciji) omogočiti kupcu uporabo predhodno kupljenih parcel. Za ostali dve parceli cilji prodaje iz predložene dokumentacije niso razvidni. Pravni

pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. Izbrana metoda je bila sicer metoda javne dražbe, po kateri se je nepremičnina tudi prodajala, ki je najpogosteje uporabljena v primerih, ko prodajalec želi doseči najvišjo kupnino. V skladu z 2. odstavkom 49. člena je tudi sicer predvideno, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

V skladu s 3. odstavkom 50. člena med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. V konkretnem primeru je bila občina znotraj postavljenega roka. Javne dražbe so bile objavljene z dokumenti št. 478-5/2023-30 in 478-5/2023-31, 03.04.2023 ter 478-5/2023-47, 3.7.2023, izvedene pa je bila 22.3.2023 in 26.6.2023 v prostorih Občine Žužemberk.

V objavljeni nameri je določen rok plačila kupnine 30 dni od sklenitve pogodbe, kar je bistvena sestavina pogodbe, kar je skladno s pogodbo za parceli 811/7 in 811/14, kjer je bil določen 30 dni po izdaji računa, ki sta bila izdana na dan sklenitve pogodbe. V pogodbi za parcelo 811/21 je rok plačila 8 dni, kar ni skladno z namerom za javno dražbo, kjer je rok 30 dni.

Metoda razpolaganja je v konkretnem primeru javna dražba, to je javna prodaja pod vnaprej objavljenimi pogoji prodaje, pri kateri je pogodba o nakupu sklenjena s ponudnikom, ki izpolnjuje pogoje in ponudi najvišjo ceno nad izklicno ceno. Javne dražbe za vse 3 parcele se je udeležil le en ponudnik, Keko opema d.o.o. Žužemberk. Vse parcele so bile prodane po izklicni ceni, s predhodnim vplačilom 10 % varščine kot izhaja iz objave javne dražbe.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o ceni vrednosti nepremičnin št. 811/7 in 811/14 (vključene še druge parcele), 17.1.2023, tržna cena: 62 EUR m² pooblaščen ocenjevalec Alojzij Boh. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Poročilo o ceni vrednosti nepremičnine, 5.6.2023 za parcelo 811/21, tržna vrednost: 73.320,00EUR (40 EUR m²) pooblaščen ocenjevalec Alojzij Boh. Cena je nižja kot pri predhodnih dveh parcelah zaradi drugačne narave zemljišča – v naravi cesta. V povzetku cenitvena poročila napaka pri navedbi št. parcele 811/24 namesto 811/21, kar ni bilo opaženo s strani občine. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Iz utemeljitev navedb v cenitvenih poročilih izhaja, da je tržna cena na m² površine primerljiva z sorodnimi zemljišči in lokacijami.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Prodajna pogodba 478-5/2023-30, sklenjena 3.4.2023 za parcelo št. 811/7, prodajna pogodba 478-5/2023-31, sklenjena 3.4.2023 za parcelo št. 811/14, prodajna pogodba 478-5/2023-47, sklenjena 3.7.2023 za parcelo št. 811/21. Nadzorni odbor je izpostavil manjkajoče elemente sklicevanja na seje Komisije in OS v pogodbi za parcelo 811/21, kar je bilo pojasnjeno, da gre za napako občine.

Račun št. 23-0031 in 23-0032 za parceli št. 811/7 in 811/14 izdana na dan podpisa pogodbe 3.4.2023 z valuto 3.5.2023, kar je 30 dni kot izhaja iz pogodbe in razpisa javne dražbe. Iz potrdila o plačilu izhaja, da je bilo le to realizirano 21.4.2023.

Za parcelo 811/21 je bil račun izdan prav tako na dan podpisa pogodbe 3.7.2023 z valuto 11.7.2023, 8 dni, kar ni skladno z razpisano javno dražbo. Račun poravnani 5.7.2023 kot potrjuje potrdilo plačilu. Navedeni prilivi so razvidni tudi iz kartice finančnega knjigovodstva, ki je bila predložena naknadno po razčiščevalnem sestanku.

Na kartici so razvidni še dodatni prilivi s strani Keko oprema d.o.o. z dne 16. in 23.3.2023, za kar nadzornemu odboru dokumentacija ni bila predložena.

Datum: 16.05.2024
Stran: 2

Kartica finančnega knjigovodstva

Dok. št.	Vredn. zokupnja	PP	NDP	Vr	Ovr	Povzetek člena	Kod dokumenta	Tekuči promet:		Skupni promet:		Saldo
								Znes. zbirna	Znes. vsilost	Znes. zbirna	Znes. vsilost	
Prihodek: 722100 - Prihodeki od prodaje stavbnih zemljišč												
21.04.2023	R	23-0031					Plačilo 201964200 - OPRISIL d.o.o. Zbirna	6799,87	22.07,88	121.074,10	39.116,17	
18.03.2023	R	23-0032					Plačilo 201964200 - OPRISIL d.o.o. Zbirna	8419,72	22.07,88	123.893,92	416.702,89	
21.04.2023	R	23-0032					Plačilo 201964200 - OPRISIL d.o.o. Zbirna	14291,80	22.07,88	211.782,99	200.004,89	
21.04.2023	R	23-0031					Plačilo 201964200 - OPRISIL d.o.o. Zbirna	10.000,00	22.07,88	498.981,20	477.107,77	
23.03.2023	R	23-0031					Plačilo 201964200 - OPRISIL d.o.o. Zbirna	692.724,98	22.07,88	1.088.693,99	1.047.644,15	

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.**
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdelata posamezni program prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**
- 4. Priporoča se usklajenost podatkov med navedbami v dokumentih, v konkretnem primeru rok plačila v objavi javne dražbe in sklenjeni pogodbi.**
- 5. Priporoča se usklajenost navedb oz. elementov v vseh kupoprodajnih pogodbah ter preverjanje navedb datumov sej z dejanskimi datumi izvedbe sej.**
- 6. Priporoča se dosledno hrambo dokumentacije v spisu o pravnem poslu, tudi zapisnikov Komisije za razpolaganje z nepremičninami.**

2.2.8. Kupec Simon Štor

Simon Štor	226/2, k.o. Žužemberk	331 m ²	stavbno zemljišče

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 23 - druga dopolnitev, 26.4.2023
- Poročilo o ceni vrednosti nepremičnine, 25.2.2023
- Prodajna pogodba 478-14/2023-5 z dne 18.9.2023

- Sklep ZK Dn 180921/2023, 19.10.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 4. seji Občinskega sveta 26.04.2023, točka 33., stran 5. Arhiviran je podpisan sklep oziroma letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 1.688,00 EUR. Vrednosti iz cenitve pooblaščenega cenilca je 1.960,00 EUR. Iz tega izhaja, da je orientacijska vrednosti povzeta po GURSu precej blizu ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 18.4.2023, kar je nadzorni odbor preveril iz gradiv občinskega sveta na spletni strani občine, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med prejeto dokumentacijo.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo območja stavbnih zemljišč s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-14/2023-4 z dne 26.5.2023 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V spisu se hrani tudi dokazilo o objavi na spletni strani (e- pošta z dne 30.5.2023). V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala.

V objavljeni nameri je določen rok kupnine 15 dni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa, kar je bistvena sestavina pogodbe, vendar pa to ni bilo skladno s pogodbo, kjer so opredelili rok plačila kupnine 8 dni. Občina je pojasnila, da je prišlo do človeške napake pri pripravi pogodbe.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 25.2.2023, tržna vrednost: 1.690,00 EUR pooblaščen ocenjevalka BMA, Ana Benčina. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Pri pregledu vsebine cenitvenega poročila je nadzorni odbor opazil navajanje različnih kvadratur – 331 m² in 195 m² na strani 6, točka 2.1. Občina tega ni opazila, vendar je upoštevana prava kvadratura pri izračunu in tudi sami pogodbi, kar se je potrdilo tudi z izpisom površine.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-14/2023-5 je bila sklenjena dne 18.9.2023. Nadzorni odbor je opozoril na nedosledno in neenako določanje rokov plačila kupnine in računov, kar povečuje tveganja obvladovanja plačila v rokih. V konkretnem primeru je šlo za napako, saj je pogodbeno določilo neusklajeno z vsebino namere o prodaji.

Račun št. 23-0136 z dne 22.9.2023 je bil plačan 28.9.2023.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem**
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdelava posamezni program prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**
- 4. Priporoča se enotno določitev rokov za plačilo kupnine ali izstavitve računa z namenom lažjega obvladovanja in nadzor nad plačili.**

2.2.9. Kupec Jože Turk

Jože Turk	893, K.o. Sela pri Hinjah	662 m ² , predmet prodaje 3/4 zemljišča = 496,50 m ²	kmetijsko zemljišče - najboljše K1
-----------	---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2021 in 2022 - druga dopolnitev, 29.9.2021
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 23.1.2022
- Prodajna pogodba 478-30/2021-9 z dne 11.8.2022
- Sklep ZK Dn 198410/2022, 13.1.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 13. seji Občinskega sveta 29.09.2021, točka 48. Arhiviran je nepodpisan sklep oziroma nepodpisan Letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju

države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

Orientacijska vrednost je 389,26 EUR. Vrednosti iz cenitve pooblaščenega cenilca je 403,80,00 EUR. Iz tega izhaja, da je orientacijska vrednosti povzeta po GURSu precej blizu ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca. Je pa predmet prodaje samo ¼ zemljišča, zato znaša pogodbeno vrednost 303,00 EUR.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 27.9.2021, kar je nadzorni odbor preveril iz gradiv občinskega sveta na spletni strani občine, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med prejeto dokumentacijo.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo kmetijskega zemljišča (K1) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-1621/2022-6232-3 z dne 26.7.2022.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine, 23.1.2022, tržna vrednost:403,80 EUR sodna cenilka Stanka Cilenšek. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-30/2021 je bila sklenjena dne 1.8.2022
Račun št. 22-0114 z dne 27.9.2022 je bil plačan 30.9.2022.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem**
- 2. Priporoča se, da se opredelijo cilji razpolaganja in izdela posamezni program prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**

2.2.10. Kupec Eltim d.o.o.

ELTIM d.o.o.	parcele 366/126, 366/133, 366/63, 369/2, 366/132, 366/135, 366/124, 366/131, 366/128, 373/9, 366/130, 366/136, 366/122, k.o. 1436 Žužemberk ***parcelacija 366/133, 366/130, 366/132, 366/131, 366/136, 366/148, 366/151, 366/146, 366/144, 366/139, 366/124, 366/141	34.733 m2	druga kmetijska zemljišča 5.373m2, osrednja območja centralnih dejavnosti - stavbno zemljišče 29.360 m2
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2022 in 2023
- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine, 20.10.2022
- Prodajna pogodba 478-315/2023-6z dne 4.5.2023
- Bančna garancija za resnost ponudbe, 14.3.2023
- Javna dražba št. 478-15/2023-1, 09.03.2023
- Zapisnik o poteku javne dražbe

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje 2021, 2022-tretja dopolnitev je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 15. seji 20.4.2022. Letni načrt 2023 je bil obravnavan na 17. seji občinskega sveta 6.10.2022. Arhivirana sta nepodpisana sklepa oziroma letna načrta o razpolaganju z nepremičnim premoženjem, ki tudi nista prava. Nadzorni odbor pravih letnih načrtov o razpolaganju z nepremičninami naknadno ni prejel. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči. Na razčiščevalnem sestanku je bil na vpogled posredovan podpisani Letni načrti o razpolaganju.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

V skladu z 31. členom mora občina pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. Pravni pregled stvarnega premoženja obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih ali tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Pravni pregled iz prejšnjega odstavka obsega zlasti pregled:

- zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja,
- stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in
- urejenosti evidenc stvarnega premoženja.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za prodajo obravnavala na svoji 3. seji dne 5.4.2022, kar je nadzorni odbor preveril iz gradiv občinskega sveta na spletni strani občine, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med prejeto dokumentacijo.

15	478-9/2022	Občina Žužemberk	811/15, 811/14, 811/7, 811/16, 811/11, 811/12, 811/5,8 11/4, 811/17,	Stavča vas	Občina je lastnica zemljišča v gospodarski coni Jama. Pridobila je gradbeno dovoljenje za izgradnjo infrastrukture. Kot dober gospodar želi svoje zemljišče prodati za širitev podjetij ter posledično zagotoviti nova delovna mesta.
----	------------	---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OPOMBA: Parcele so po namenski rabi opredeljene kot stavbno zemljišče v gospodarski coni..
Sklep komisije: Parcele se prodajo po postopku Javne dražbe.

Posamezni program prodaje

Program prodaje ni izdelan. Opredelitev cilja oziroma namena prodaje bi lahko izhajala iz Zapisnika 3. seje Komisije za razpolaganje z nepremičninami Občine Žužemberk, ki je bila 5.4.2022. V točki 15 iz zapisnika izhaja » Občina je lastnica zemljišča v gospodarski coni Klek. Kot dober gospodar želi svoja zemljišča v celoti ali delno prodati in s tem omogočiti ureditev degradiranega območja.«

Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganje z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Glede na podano obrazložitev namena prodaje iz Zapisnika Komisije za razpolaganje z nepremičninami lahko sklepamo, da ni bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine. Občina lahko prodaja zemljišča zaradi opravljanja temeljnih nalog (zagotavljanje določenega števila socialnih stanovanj, gospodarjenje s stavbnimi zemljišči) ali reševanje nekaterih problematičnih situacij (npr. zaokrožitev gradbenih parcel, ...). V teh primerih je primarni cilj razpolaganja z nepremičninami opravljanje temeljnih nalog in reševanje problematičnih situacij, ne pa doseganje najvišje kupnine. Čeprav je bila izbrana metoda javne dražbe, po kateri se je nepremičnina tudi prodajala, ki je najpogosteje uporabljena v primerih, ko prodajalec želi doseči najvišjo kupnino. V skladu z 2. odstavkom 49. člena je tudi sicer predvideno, da se *postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.*

V skladu s 3. odstavkom 50. člena med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. V konkretnem primeru je bila občina znotraj postavljenega roka. Javna dražba je bila objavljena z dokumentom št. 478-

15/2023-1, 09.03.2023 na spletni strani 9.3.2023, izvedena pa je bila je bila 30.3.2023 na lokaciji Odvetnika Turka v Ljubljani.

Metoda razpolaganja je v konkretnem primeru javna dražba, to je javna prodaja pod vnaprej objavljenimi pogoji prodaje, pri kateri je pogodba o nakupu sklenjena s ponudnikom, ki izpolnjuje pogoje in ponudi najvišjo ceno nad izklicno ceno. Izklicna cena je bila 58.720,00 EUR. Javne dražbe se je udeležil le en ponudnik, Eltim d.o.o., Gabrovčec 4c, 1301 Krka.

Nenavadno je višina varščine – bančna garancija za resnost ponudbe določena neobičajno visoko – 700.000,00 EUR. V skladu s 13. členom Uredbe je določeno, da višina varščine ni nižja od deset odstotkov izklicne vrednosti, kar je tudi sicer praksa (varščina v višini 10% izklicne vrednosti) občine pri vseh ostalih podobnih javnih dražbah.

Nadzorni odbor je ugotovil nejasnosti glede parcelnih števil, ki se pojavljajo v Letnih načrtih, cenitvah in pogodbi različno. Občina je pojasnila, da je v vmesnem obdobju prišlo do izvedbe parcelacij, zaradi česar so se parcelne številke spremenile. Prodajalo se je namreč le stavbno zemljišče, medtem ko so s parcelacijo izvzeli kmetijska zemljišča.

Nadzorni odbor je preveril ali je občina morda naredila kalkulacijo finančnega izida v primeru prodaje celote ali razparceliranja, v smislu, da se potrdi, da se s parcelacijo in ločitvijo stavbnih in kmetijskih zemljišč doseže višja kupnina. Pred izbiro metode prodaje bi morala občina preveriti kakšen je interes po nakupu posameznega nepremičnega premoženja in preveriti ali lahko doseže večji ekonomski učinek s prodajo večjega območja ali z razdelitvijo tega območja na manjše dele. V kolikor bi občina razpolagala s takšno analizo, bi lahko ovrgla očitke negospodarnosti in nepreglednosti. Nadzorni odbor ocenjuje, da bi občina morala pred odločitvijo izvesti takšno analizo, na podlagi katere bi morda lahko dosegla višjo prodajno ceno ali pa bi vsaj v skladu s cilji prodaje utemeljevala svojo odločitev. So pa na občini zagotovili, da je dostop do kmetijskih zemljišč zagotovljen in s tem ni zmanjšana vrednost teh zemljišč.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o ceni vrednosti nepremičnine, 20.10.2022, tržna vrednost: 69.412,00EUR pooblaščen ocenjevalec Alojzij Boh. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Pri pregledu cen ostalih cenitev za primerljivo kategorijo nepremičnin (stavbo zemljišče) je cenitvena cena nizka. Občina je pojasnila, da je naredila tabelarično primerjavo ostalih cen nepremičnin, vendar iz dokumenta ne izhaja kdaj in kdo je primerjavo naredil. Tako bi lahko dokazali, da so cene z analizo sami preverili pred objavo javne dražbe. V skladu z 41. členom Zakona ima namreč upravljavec možnost, da se lahko odloči za revizijo cenitve, v kolikor bi se mu ta zdela nizka.

Pri pregledu vsebine cenitvenega poročila je nadzorni odbor opazil, da določenih parcelnih števil ni navedenih v cenitvi (366/130, 366/136, 366/122).

Iz cenitve izhajajo spodaj navedene parcelne številke:

Ocenjena vrednost nepremičnin na parc. št. 366/126, 366/133, 366/63, 369/2, 366/132, 366/135, 366/124, 366/131, 366/128, 373/9, k.o. 1436 Žužemberk, kar v naravi predstavlja degradirana zemljišča v bivšem kamnolomu Klek je ocenjena na vrednost : Zaokroženo : 69.412 EUR

So pa te parcelne številke vključene v pogodbo:
ZK dovolilo

1436 366/148 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/133 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/151 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/130 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/132 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/146 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/124 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/131 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/144 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/139 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/136 k.o. 1436 Žužemberk,
 1436 366/141 k.o. 1436 Žužemberk.

Pogodba

- da je prodajalec lastnik naslednjih nepremičnin:

zap.št.	par.št.	površina(m ²)	Kmetijska namenska raba(m ²)	Stavbna namenska raba(m ²)
1.	366/126	5994	682	5312
2.	366/133	8181		8181
3.	366/63	2149	172	1977
4.	369/2	1855		1855
5.	366/130	27		27
6.	366/132	30		30
7.	366/135	7290	2598	4692
8.	366/124	594		594
9.	366/131	699		699
10.	366/128	3147	1056	2091
11.	373/9	1510	559	951
12.	366/136	2464		2464
13.	366/122	793	16	777
	vsega:	34733	8373	29360

vse k.o. Žužemberk, vse do deleža 1/1.

Na občini so pojasnili, da so za parcelno številko 366/130 to opazili, preverili pri izdelovalcu cenitvenega poročila in v spis napisali zaznamek, da je cena povzeta po primerljivem zemljišču, gre pa za 27 m². Za ostali dve parcelni številki bodo preverili, saj je po njihovem mnenju razlog za razlike v parcelnih številkah parcelacija. Po preveritvi nadzornega odbora so bile ukinjene s parcelacijo parcelne številke (spodaj), ki pa niso enake izpostavljenim.

da se je prodajalec zavezal, da bo po izvedeni dražbi izvedel parcelacijo nepremičnin, katerih namembnost je delno kmetijska, delno pa stavbna, o čemer je bila izdana odločba Geodetske uprave Republike Slovenije št. 02152-22227/2023-2552-2 z dne 30.3.2023, na podlagi katere je izvedena naslednja parcelacija:

Ukinjene parcele	Novo parcele
366/63, 369/2	366/138, 366/139
366/126	366/140, 366/141, 366/142
373/9	366/143, 366/144
366/128	366/145, 366/146
366/135	366/147, 366/148, 366/149
366/122	366/150, 366/151

Iz zadnje alineje 1. člena pogodbe izhaja,

da so na podlagi izvedene parcelacije predmet kupoprodaje naslednje nepremičnine: 366/133, 366/130, 366/132, 366/131, 366/136, 366/148, 366/151, 366/146, 366/144, 366/139, 366/124, 366/141, vse k.o. 1436 Žužemberk, v lasti prodajalca do deleža 1/1.

da so bile na podlagi izvedene parcelacije predmet kupoprodajne pogodbe premočnine 366/130 in 366/136, ki niso bile vključene v cenitev.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

V skladu s pogoji javne dražbe je občina zahtevala, da mora biti veljavnost bančne garancije najmanj do dne dražbe+40 dni oz. vse do predložitve bančne garancije za izvedbo posla sanacije zemljišča. Veljavnost bančne garancije je bila 3 mesece od dražbe in je z dne 30.6.2023 prenehala veljati. Bančne garancije za izvedbo posla sanacije zemljišča kupec ni predložil, prav tako pa tudi ni podaljšal roka veljavnosti prvotne bančne

garancije v skladu z zahtevami v javni dražbi. Res pa je, da je v pogojih javne dražbe navedeno, da bo naročnik bančno garancijo unovčil, če ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno, ne bo v roku pristopil k podpisu kupoprodajne pogodbe, kar ponudniku ne moremo očitati, saj je pogodbo podpisal v roku, dne 23.5.2023.

Kupec je bil v skladu s pogodbo dolžan predložiti bančno garancijo za izvedbo sanacije zemljišča v roku 15 dni od podpisa pogodbe z veljavnostjo 12 mesecev+ 60 dni. Sama sanacija pa bi morala biti izvedena v roku 12 mesecev. Po pojasnilu občine, ki izhaja iz zaznamkov v spisu, je kupec prevzel dokumentacijo dne 25.5.2023. Dne 30.5.2023 se je kupec ponovno oglasil na občini in ustno povedal, da ni PZI dokumentacije, na podlagi katere bi lahko izvedli sanacijo zemljišča. Občina je pojasnila, da ni vedela, da razpolagajo samo z DGD dokumentacijo, ne pa tudi s PZI dokumentacijo. Iz navedenega razloga (neustrezne dokumentacije za izvedbo sanacije zemljišča) je kupec ustno dne 8.6.2023 predlagal sklenitev Aneksa. V spisu in na občini s pisnimi zaprosili ali elektronsko korespondenco na to temo ne razpolagajo, kar je sicer v praksi pogosto, da se stranka zaščiti s pisnim dokumentom, ko opozori na nepravilnosti oziroma nepopolno dokumentacijo, še toliko bolj, če je dolžna izstaviti visoko bančno garancijo. Še bolj nenavadno je, da je bil aneks, kljub zaznamku, da je kupec ustno zaprosil za sklenitev Aneksa že 8.6.2023, sklenjen med občino in kupcem šele skoraj po enem letu, 9.5.2024. V vmesnem času kupec bančne garancije ni izstavil, občina pa tudi ni izvedla nikakršne druge aktivnosti v tej smeri. Nadzorni odbor je zaprosil za posredovanje zaznamkov, ki jih je v spisu videl, a jih naknadno ni prejel.

Nadzorni odbor je seznanjen s strani občine, da je bila vsa predmetna dokumentacija predana tudi kriminalistom, ki vodijo ustrezen postopek.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Občina mora v skladu z načelom dobrega gospodarja skrbno varovati interese občine in izvesti potrebne aktivnosti, da se ustrezno in pravočasno zavaruje, glede na nastalo situacijo, če tudi razlog za to ni na strani nasprotne stranke. Priporoča se, da občina zahteva ustrezno bančno zavarovanje za sklenjeno pogodbo in aneks.***
- 2. Občina mora kot skrben gospodar preveriti prevzem dokumentacije od projektanta in vedeti s kakšno dokumentacijo razpolaga (samo DGD ali/in PZI), saj je od tega odvisna izvedba nadaljnjih postopkov. S kakšno dokumentacijo razpolaga občina mora vedeti, saj je izdelavo te dokumentacije tudi naročila in najverjetneje tudi plačala. Priporoča se, da občina preveri ali je izdelovalec projektne dokumentacije predal vso zaračunano dokumentacijo.***
- 3. Priporoča se, da občina pred odločitvijo preveri kakšen je interes po nakupu posameznega nepremičnega premoženja in preveri ali lahko doseže večji ekonomski učinek s prodajo večjega območja ali z razdelitvijo tega območja na manjše dele.***
- 4. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem.***
- 5. priporoča se izdelava posameznega programa prodaje.***
- 6. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.***
- 7. Priporoča se v vseh arhiviranih spisih enotno voditi dokumentacijo, saj v konkretnem primeru ni vložena ZK izpiska.***
- 8. Priporoča se, da se nizke cenitvene cene vsaj primerjalno preverijo s prodajnimi cenami primerljivih zemljišč v občini in/ali eventualno v primeru velikega odstopanja uporabi 41. člen Zakona in se odloči za revizijo cenitve, saj bi moralo biti v interesu občine, da doseže največji ekonomski učinek za občino, seveda odvisno od cilja prodaje.***

2.2.11. Kupec Nikolaj Pižem

Nikolaj Pižem	1398/11, k.o. Dvor	1215 m ²	gozdno zemljišče
---------------	--------------------	---------------------	------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2021 in 2022 - druga dopolnitev, 29.9.2021
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 26.1.2023
- Prodajna pogodba 478-32/2021-7 z dne 1.7.2022
- Sklep ZK Dn 161299/2022, 2.9.2022, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 13. seji Občinskega sveta 7.10.2021. Arhiviran je nepodpisan sklep oziroma nepodpisan Letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 27.9.2021, kar je nadzorni odbor preveril iz gradiv občinskega sveta na spletni strani občine, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med prejeto dokumentacijo.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo gozdnega zemljišča (K1) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-1282/2022-6232-3 z dne 7.6.2022.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine 26.1.2023, tržna vrednost:717 EUR. *BMA Ana Benčina, pooblaščenka cenilka.* V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-32/2021-7 je bila sklenjena dne 1.7.2022.
Računa ni bilo v posredovani dokumentaciji. Potrdilo o plačilu računa je v spisu 29.7.2022.

V pogodbi je določen rok plačila kupnine 8 dni od notarske overitve pogodbe, s čimer prodajalec še bolj tvega neplačilo kupnine na eni strani, na drugi pa vpis v zemljiško knjigo na podlagi overjene pogodbe in izdanega izrecnega in brezpogojnega zemljiško knjižnega dovolila.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem

2. Priporoča se opredelitev ciljev razpolaganja in izdelavo posameznega programa prodaje.

3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

2.2.12. Kupec Marko Papež

Papež Marko	1671/1, 1671/2, 1674/1	1079, 1302, 2364	najboljše kmetijsko zemljišče K1
-------------	---------------------------	---------------------	----------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2021
- Poročilo o ceni vrednosti nepremičnine, 23.1.2022
- Prodajna pogodba 478-35/2021-8 z dne 11.5.2022
- Sklep ZK Dn 126155/2022, 21.6.2022, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 13. seji Občinskega sveta 7.10.2021, točka 51, 52, 53. Arhiviran je nepodpisan sklep oziroma nepodpisan Letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 2. seji dne 27.9.2021, kar je nadzorni odbor preveril iz gradiv občinskega sveta na spletni strani občine, ker zapisnika ni bilo v spisu, niti med prejeto dokumentacijo.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo gozdnega zemljišča (K1) z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-697/2022-6232-3 z dne 19.4.2022.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine Stanke Cilenšek, sodna cenilka, 23.1.2022, tržna vrednost:3.038,40 EUR. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-35/2021-8 z dne 11.5.2022.

Računa ni bilo v posredovani dokumentaciji, prav tako ne potrdila o plačilu računa.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškooknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškooknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem**
- 2. Priporoča se opredelitev ciljev razpolaganja in izdelavo posameznega programa prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**
- 4. Priporoča se dosledno, celovito arhiviranje dokumentacije s podpisanimi in ožigosanimi dokumenti, saj tako tudi delo nadzornega odbora poteka hitreje in manj obremenjuje zaposlene na občini, kar je bilo že priporočilo ene predhodnih notranjih revizij.**

2.2.13. Kupec Tjaša Črnjavič

Črnjavič Tjaša	1714/113, k.o. Žvirče	225 m ²	delno pozidano stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče
----------------	-----------------------	--------------------	----------------------------------------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2021 -2022
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 29.5.2022
- Prodajna pogodba 478-12/2014-7 z dne 29.7.2022.
- E-ZK, 24.10.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 15. seji Občinskega sveta 20.4.2022. Arhiviran je nepodpisan sklep oziroma nepodpisan Letni načrt. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 3. seji dne komisija 5.4.2022- 8. točka.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij. V konkretnem primeru gre za prodajo delno pozidano stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče, z odobritvijo pravnega posla s strani UE Novo mesto, odločba 330-1862/2022-6232-7 z dne 11.8.2022.

Cenitve nepremičnine

Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine Maja Lenarčič, pooblaščenka cenilka, 29.5.2022, tržna vrednost:976,00 EUR. V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-12/2014-7 z dne 29.7.2022.

Računa ni bilo v posredovani dokumentaciji. Potrdilo o plačilu računa z dne 9.9.2022 je bilo v dokumentaciji, vendar le za znesek 500 EUR, ne pa za celotni pogodbeni znesek 976,00 EUR. Naknadno je bilo posredovano dokazilo – potrdilo o izvršeni transakciji dne 10.9.2022 v višini 476,00 EUR.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi

občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem**
- 2. Priporoča se opredelitev ciljev razpolaganja in izdelavo posameznega programa prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**

2.2.14. Kupec Valenčič Aleksander, Ana Vehovec

Valenčič Aleksander Ana Vehovec	1955/1 k.o.Žužemberk	42 m2	stavbno zemljišče
------------------------------------	-------------------------	-------	-------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2021 -2022
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 19.10.2022
- Prodajna pogodba 478-43/2021-11 z dne 27.3.2023
- Sklep ZK, Dn 132731/2023 z dne 27.7.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 17. seji Občinskega sveta 20.4.2022. Arhiviran je napačen Letni načrt prodaje in sicer 15. seje z dne 20.4.2022. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 4. seji dne 13.6.2022. v posredovani dokumentaciji je zapisnik 3. komisije z dne 4.4.2022.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo stavbnega zemljišča s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-43/2021-8 z dne 16.2.2023 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala. V objavljeni nameri je določen rok kupnine 15 ni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa.

Cenitve nepremičnine

Cenitveno poročilo tržne vrednosti nepremičnine Silvo Plesnik, sodni cenilec, 19.10.2022, tržna vrednost: 1,470,84 EUR (35,02 eur/m²). V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-43/2021-11 z dne 27.3.2023.

Račun št. 23-0048 z dne 5.5.2023. Potrdilo o plačilu računa z dne 12.5.2023.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem***
- 2. Priporoča se opredelitev ciljev razpolaganja in izdelavo posameznega programa prodaje.***
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.***
- 4. Priporoča se dosledno shranjevanje in urejenost spisa z ustreznimi dokumenti, ki so podlaga za sklenitev pogodbe.***

2.2.15. Kupec Primož Hrovat

Primož Hrovat	226/3 k.o. Žužemberk	195 m ²	stavbno zemljišče
---------------	----------------------	--------------------	-------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2022-peta dopolnitev
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 14.11.2022
- Prodajna pogodba 478-30/2021-7 z dne 10.1.2023
- Sklep ZK, Dn 44807/2023 z dne 16.3.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 17. seji Občinskega sveta 6.10.2022. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 5. seji dne 27.9.2022.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo stavbnega zemljišča, ki v naravi predstavlja brežino, s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-30/2022-4 z dne 30.11.2022 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala. V objavljeni nameri je določen rok kupnine 8 ni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa.

Cenitve nepremičnine

Cenitveno poročilo tržne vrednosti nepremičnine BMA Ana Benčina, pooblaščen cenilec, 14.11.2022, tržna vrednost: 1.000 EUR (5,13 eur/m²). V skladu s 40. členom (veljavnost cenitev) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-30/2022-7 z dne 10.1.2023.

Računa mi v spisu. Potrdilo o plačilu računa z dne 3.2.2023. Kontrola plačila računa v roku 8 dni od izstavitve računa ni bila izvedena, ker nadzornemu odboru ni bil posredovan račun.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi

zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem**
- 2. Priporoča se opredelitev ciljev razpolaganja in izdelavo posameznega programa prodaje.**
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.**

2.2.16. Kupec Matej Zavrl

Zavrl Mateja	313/27 k.o. Žužemberk	144 m ²	nepozidano stavbno zemljišče
--------------	--------------------------	--------------------	------------------------------

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt 2023
- Poročilo o cenitvi vrednosti nepremičnine, 25.11.2022
- Prodajna pogodba 478-22/2022-6 z dne 7.3.2023
- Sklep ZK, Dn 141331/2023/2023 z dne 17.8.2023, vknjižba lastninske pravice

Letni program prodaje

Letni načrt prodaje je bil obravnavan in potrjen s posebnim sklepom na 17. seji Občinskega sveta 6.10.2022, točka 107. Letni načrt je narejen na podlagi Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po predpisanem Obrazcu št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči.

V skladu s priporočili Računskega sodišča se priporoča, da letni načrt vsebuje tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki ga v konkretnem primeru ne vsebuje. Izbira metode razpolaganja pa izhaja v skladu z 80.f. členom ZJF iz opredeljenega cilja prodaje, ki ga ne zasledimo na splošno nikjer v dokumentaciji, in ta je praviloma doseganje čim večje kupnine.

Začetek postopka razpolaganja z nepremičninami

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Komisija za razpolaganje z nepremičninami je vlogo za nakup obravnavala na svoji 5. seji dne 27.9.2022.

Posamezni program prodaje

Cilji razpolaganja občine niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan. Pravni pregled zemljiške knjige je opravljen v sklopu obravnave Komisije za razpolaganjem z nepremičninami.

Metode razpolaganja z nepremičnino

Ker cilja prodaje ni nikjer navedenega, ne moremo z gotovostjo trditi, da je bil primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine ali morda zaradi opravljanja temeljnih nalog ali reševanje nekaterih problematičnih situacij.

V konkretnem primeru gre za prodajo stavbnega zemljišča, s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine št. 478-22/2022-5 z dne

18.1.2022 na spletnih straneh občine v skladu z 19. členom Uredbe. V skladu z 52. členom Zakona se namera o sklenitvi pogodbe objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni, kar je občina upoštevala. V objavljeni nameri je določen rok kupnine 8 dni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa.

Cenitve nepremičnine

Cenitveno poročilo tržne vrednosti nepremičnine Lah Silvo, pooblaščen cenilec, 25.11.2022, tržna vrednost: 4.053,00 EUR (28,15 eur/m²). V skladu s 40. členom (veljavnost cenitve) cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev, kar v konkretnem primeru ni bila.

Zaključek postopka prodaje nepremičnine (pogodba, račun, potrdilo o plačilu kupnine, garancije)

Pogodba št. 478-22/2022-6 z dne 7.3.2023.

Račun št. R23-0047 z dne 5.5.2023. Potrdilo o plačilu računa z dne 12.6.2023 v višini 4.944,66 EUR.

V objavljeni nameri je določen rok kupnine 8 dni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa, kar je bistvena sestavina pogodbe, vendar pa to ni bilo skladno s pogodbo, kjer so opredelili daljši rok plačila kupnine 15 dni. Plačilo računa ni bilo ne v skladu z 8 dnevnikom, niti 15 dnevnikom. Rok plačila je zapadel 22.5.2023. Kupnina je bistvena sestavina pogodbe in če ta ni plačana v roku, se šteje, da je pogodba razvezana po samem zakonu. V konkretnem primeru je bila pogodba, ne glede na zgoraj navedeno, naknadno overjena dne 7.8.2023, vendar pa šele po plačilu kupnine.

V skladu z 48. členom Zakona zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine. Nadzorni odbor je dobil pojasnilo, da overitev prodajne pogodbe vedno opravi občina pri notarju, zato, da je overitev in s tem veljavno zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi opravljeno po plačilu kupnine, saj je račun in potrdilo o plačilu kupnine priloga overjeni pogodbi. Nadzorni odbor ne glede na pojasnilo priporoča, da se v izogib kršitvi zakonskega določila in tveganjem v zvezi z zlorabo zemljiškoknjižnega dovolila, saj je le to v pogodbi dano izrecno in brezpogojno, le – to izstavi ločeno od pogodbe po prejemu kupnine.

Ugotovitve nadzornega odbora

- 1. Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi načina razpolaganja z nepremičnim premoženjem***
- 2. Cilji razpolaganja niso opredeljeni. Posamezni program prodaje ni izdelan.***
- 3. Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.***

3.3. UGOTOVITVE NADZORNEGA ODBORA

OCENA NADZORNEGA ODBORA o zakonitosti in pravilnosti poslovanja z občinskimi javnimi sredstvi in učinkovitost in gospodarnost porabe proračunskih sredstev:

Nadzorni odbor na podlagi pregledane dokumentacije ne ugotavlja nepravilno poslovanje občine, saj je izvedla določene postopke v skladu s predpisi, proračunom in drugimi akti. Na drugi strani pa se v določenih primerih poraja vprašanje učinkovitega in uspešnega poslovanja občine, saj bi občina lahko z enakimi stroški dosegla višje učinke in uspešneje uresničila cilj poslovanja. Z namenom izboljšanja učinkovitosti in uspešnosti ter transparentnosti poslovanja so v nadaljevanju podana priporočila.

PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA:

Ni skupne dolgoročne strategije upravljanja z nepremičninami. O primerih se odloča posamično glede na trenutne interese Občine Žužemberk. Priporoča se pripraviti dolgoročno strategijo upravljanja z nepremičninami. Posebna pozornost naj se nameni tudi nepremičninam, ki so v uporabi občine, ne pa tudi v njeni lasti.

V skladu z 80.d členom ZJF o izvedbi postopka prodaje posameznega predmeta odloči z občinskim predpisom določen organ s sprejetjem posameznega programa prodaje, s katerim pa občina ne razpolaga. Program prodaje bi lahko sprejel tudi župan. V tem programu se morajo opredeliti tudi cilji in namen prodaje. Predpisi o prodaji občinskega premoženja usmerjajo občine v doseganje najvišje kupnine, kar občine praviloma navedejo v posameznem programu kot primarni cilj prodaje. Občina lahko prodaja zemljišča za tržne dejavnosti, kjer je primarni cilj prodaje doseganje najvišje kupnine. V drugih primerih lahko občina prodaja zemljišča zaradi opravljanja temeljnih nalog (zagotavljanje določenega števila socialnih stanovanj, gospodarjenje s stavbnimi zemljišči) ali reševanje nekaterih problematičnih situacij (npr. zaokrožitev gradbenih parcel, ...). V teh primerih je primarni cilj razpolaganja z nepremičninami opravljanje temeljnih nalog in reševanje problematičnih situacij, ne pa doseganje najvišje kupnine. Cilja in namena prodaje ni opredeljenega v nobenem dokumentu, ki je bil na razpolago nadzornemu odboru.

Priporoča se, da je v sklepu o imenovanju Komisije za razpolaganje z nepremičninami določeno obdobje imenovanja.

Priporoča se, da se v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem opredeli tudi način razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Priporoča se, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

Cena stavbnega zemljišča v primeru prodaje Eltimu d.o.o. je najnižja v primerjavi z ostalimi cenami stavbnih zemljišč. Priporoča se, da se nizke cenitvene cene vsaj primerjalno preverijo s prodajnimi cenami primerljivih zemljišč v občini in/ali eventuelno naroči v skladu z 41. členom Zakona revizijo cenitve, saj je v interesu občine, da doseže največji ekonomski učinek za občino, seveda pa je postopanje odvisno tudi od cilja in namena prodaje.

Občina mora v skladu z načelom dobrega gospodarja skrbno varovati interese občine in izvesti potrebne aktivnosti, da se ustrezno in pravočasno zavaruje, glede

na nastalo situacijo, če tudi razlog za to ni na strani nasprotne stranke. *Priporoča se, da občina zahteva ustrezno bančno zavarovanje za sklenjeno pogodbo in aneks.*

Občina mora kot skrben gospodar preveriti prevzem dokumentacije od projektanta in vedeti s kakšno dokumentacijo razpolaga (samo DGD ali/in PZI), saj je od tega odvisna izvedba nadaljnjih postopkov. S kakšno dokumentacijo razpolaga občina mora vedeti, saj je izdelavo te dokumentacije tudi naročila in najverjetneje plačala. *Priporoča se, da občina preveri ali je izdelovalec projektne dokumentacije predal vso zaračunano in plačano dokumentacijo.*

Priporoča se, da občina pred odločitvijo parcelacije preveri kakšen je interes po nakupu posameznega nepremičnega premoženja in preveri ali lahko doseže večji ekonomski učinek s prodajo večjega območja ali z razdelitvijo tega območja na manjše dele.

Priporoča se redno poročanje občinskemu svetu o stanju oziroma aktivnostih izvedenih v smeri pridobitve ustrezne dokumentacije in realizacije cilja in namena prodaje.

Ugotovljenih je več ponavljajočih se napak, ki sicer nimajo velikih pravnoformalnih ali finančnih posledic, kljub temu pa se priporoča, da občina sprejme potrebne in smiselne sistemske ukrepe ali uvede kontrolne točke, da se tveganje človeških napak čim bolj obvladuje.

- *Priporoča se dosledno, celovito arhiviranje dokumentacije s podpisanimi in ožigosanimi dokumenti, saj tako tudi delo nadzornega odbora poteka hitreje in manj obremenjuje zaposlene na občini, kar je bilo že priporočilo ene predhodnih notranjih revizij.*
- *Občina naj kot dober gospodar preveri plačilo kupnine in skrbi za pravilno in dosledno arhiviranje dokumentacije v spisu.*
- *Dosledno in natančno navajanje parcelnih števil v letnem načrtu razpolaganja.*
- *Priporoča se, da se pri prodaji stavbnih zemljišč dosledno sledi 19. členu Uredbe za prodajo območja stavbnih zemljišč s postopkom objave namere sklenitve neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine na spletnih straneh občine. Namera se shrani tudi v konkretnem spisu.*
- *Priporoča se, da cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ni starejša od 12 mesecev. Občina je namreč dolžna zahtevati ali pridobiti novo cenitev, saj obstaja tveganje, da se tržne cene v tem času spremenijo.*
- *Priporoča se usklajenost podatkov med navedbami v dokumentih, v konkretnem primeru rok plačila v objavi javne dražbe in sklenjeni pogodbi.*
- *Priporoča se poenotenje plačilnih rokov oziroma rokov za izdajo računa.*
- *Priporoča se usklajenost navedb oz. elementov v vseh kupoprodajnih pogodbah ter preverjanje navedb datumov sej z dejanskimi datumi izvedbe sej.*
- *Priporoča se dosledno hrambo dokumentacije v spisu o pravnem poslu, tudi zapisnikov Komisije za razpolaganje z nepremičninami.*
- *Priporoča se, da se v primeru napake v cenitven poročilu zahteva uradni popravek s strani cenilca.*

UGOTOVITVE IZBOLJŠAV:

Kot pozitivno moramo izpostaviti in pohvaliti izboljšavo v smeri vzpostavitve sistematično urejenega arhiva pogodb nepremičnin in transparentnega objavljanja dokumentacije na spletni strani občine Žužemberk in sodelovanje strokovne

sodelavke Manice France Klemenčič na razčiščevalnem sestanku Nadzornega odbora.

V skladu z 11. členom Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine in 37. členom Poslovnika Nadzornega odbora občine Žužemberk nadzorovani organ v roku 15 dni od prejema odgovori na posamezne navedbe oziroma ugotovljene nepravilnosti in s tem poda odzivno poročilo. **Nadzorni odbor odzivnega poročila ali kakršnegakoli drugega povratnega odgovora ni prejel.**

V skladu s 15. členom Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. L. RS št. 23/09) mora odgovorna oseba nadzorovanega organa poročati Nadzornemu odboru o izvajanju priporočil in predlogo oziroma o razlogih, če priporočil in predlogov ne upošteva. **Rok za poročanje Nadzornemu odboru je 6 mesecev od prejema končnega poročila.**

ČLANI NADZORNEGA ODBORA:

Valerija Vidmar
Stanka Novinc

PREDSEDNICA NADZORNEGA ODBORA:



VROČITI:

- Nadzorovani organ- arhiv
- Župan občine Žužemberk
- Občinski svet Občine Žužemberk