



Številka: 060-7/2023

Datum: 14.2.2024

Na podlagi 40. in 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/2022) ter 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: Nadzorni Odbor) na 12. seji dne 14.2.2024 sprejel

POROČILO

o opravljenem nadzoru

nad razpolaganjem z nepremičnim premoženjem občine Ajdovščina v obdobju 2018-2022

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina.

I. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Nadzorni Odbor v sestavi:

Tomaž Pirjevec (predsednik),
Peter Medvešček (podpredsednik),
Mateja Verč (član),
Nina Bavčar Čargo (član),
Zvonko Mikuš (član).

Nadzornik/i: Zvonko Mikuš, Peter Medvešček

Nadzorovani organ:

Občina Ajdovščina

Predmet nadzora:

Ravnanje z nepremičnim premoženjem in s tem povezane transakcije. Nosilca nalog za izvedbo nadzora sta opravila izbor pregledanih sklenjenih pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem po lastni presoji.

Nadzor se je izvajal v obdobju od 1.04.2023 do 30.10.2023.

II. UVOD

Nadzor se opravlja na podlagi sklepa št. 060-7/2023 z dne 11. 4. 2023 .

Nadzorovana oseba je:

- **Občina Ajdovščina**, Cesta 5. maja 6A, Ajdovščina, 5270 Ajdovščina, davčna št. SI51533251, matična št. 5879914000, 50 zaposlenih, pravnoorganizacijska oblika je Lokalna skupnost, neposredni uporabnik proračunov občin, glavna dejavnost 84.110 (Splošna dej.javne uprave), odgovorna oseba je Župan Tadej Beočanin. V postopku nadzora je informacije in pojasnila v imenu občinske uprave nadzornikoma posredovala Vida Šuštar, višja svetovalka za nepremičnine občine.

Namen in cilj nadzora je preveritev skladnosti finančnega poslovanja s proračunom, preveritev skladnosti s programom razpolaganja s stvarnim premoženjem ter ugotavljanje morebitnih odstopanj in razloge zanje, preveritev zakonitosti porabe sredstev (za izvajanje katerih namenov in nalog), pregled sklenjenih pogodb ter ostalih transakcij, povezanih s temi posli, vodenja evidenc ter poročanje, namenskost in gospodarnost porabe javnih sredstev.

Sodelovanje med Nadzornim Odborom in uslužbenci Občine Ajdovščina (ga. Vida Šuštar) je bilo korektno. Vsa potrebna dokumentacija in pojasnila so bila predana v roku.

III. UGOTOVITVENI DEL

III.a: PREGLED DOKUMENTACIJE:

V postopku nadzora je bila pregledana naslednja dokumentacija:

Pravni posel 478-0102/2019 (OPPN Ribnik SB II) (del III.c.)

- Pregled načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019
- Pregled načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021
- Vpogled v spis posla 478-0102/2019, predvsem:
 - Razpisna dokumentacija- javna dražba RIBNIK SBII (2019)
 - Dostava cenitve za zemljišča sklop-ov 12 IN 3 v K.O Šturje
 - Soglasje občinskega sveta z besedilom pravnega posla 478-0102/2019 (razpis javne dražbe 2019)
 - Predlog pogodbe, dražba Ribnik SB II 478-102-2019
 - Zapisnik o neuspeli dražbi dne 27.12.2019
 - Razpisna dokumentacija za dražbo 20.5.2021
 - Sklep župana o prodaji na javni dražbi (2021)
 - Zapisnik javne dražbe 20.5.2021
 - Prodajna pogodba št. 478-102/2019-Z2

Pravni posel 478-134/2021 (OPPN Ribnik SB II) (del III.d.)

- Pregled načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021
- Vpogled v spis posla 478-134/2021, predvsem:
 - Poročilo o oceni vrednosti (cenitev)
 - Razpisna dokumentacija za javno dražbo
 - Zapisnik o javni dražbi 2.12.2021
 - Prodajna pogodba št.478-134/2021

Pravni posel , prodaja stavbnega zemljišča parcelna št. 3284/1, k.o. 2381 Lokavec (del III.e.) :

- Kartica stroškovnika- Stroškovnik (prodaja stavbna)- pdf, pregled po proračunskih postavkah
- Obvestilo o Javni dražbi za prodajo nepremičnin v lasti občine Ajdovščina, v k.o. Lokavec; objavljeno na spletni strani Občine Ajdovščina dne 26.2.2021, vključno z grafično prilogo in razpisno dokumentacijo
- Razpisna dokumentacija, objavljena kot priloga k obvestilu o javni dražbi
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2021, objavljen na spletni strani Občine Ajdovščina
- Odlok o spremembi proračunu Občine Ajdovščina za leto 2021, objavljen na spletni strani Občine Ajdovščina
- Sklep Župana o dražbi
- Zapisnik o javni dražbi
- Vračilo podpisane prodajne pogodbe 478-190/2020 z dne 19.3.2021 (neoverjena kupoprodajna pogodba)
- Vloga za izdajo izbrisnega dovoljenja s prilogami (vloga za izdajo uporabnih dovoljenj)
- Bančna potrdila o izvedenih bančnih transakcijah
- Izjava o nepovezanosti

III.b: 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)
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2021
- Odlok o spremembi proračuna Občine Ajdovščina za leto 2021
- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019
- Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021

III.c: UGOTOVITVE NADZORA NAD PRAVNIM POSLOM 478-0102/2019 (OPN Ribnik SB II)

V Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019 je bila predvidena prodaja zemljišč prikazanih na spodnjem izrezu iz omenjenega Načrta:

81.	RIBNIK SB2 1387/1, 1387/2, 1390/1, 1391, 1393/1, 1393/1, 1393/2, 1395, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1428/4, 1436/1, 1443, 1436/3, 1449/1 Morebitne druge parcele na tem območju, namenjene gradnji večstanovanjskih objektov in pripadajoče infrastrukture	k.o. 2380 Šturje	30.000 (okvirno)	2.250.000
-----	---	------------------	---------------------	-----------

Občina je dne 6.12.2019 razpisala prvo javno dražbo za 27.12.2019. Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ni preteklo manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni, kar je v skladu s tretjim odstavkom 50. člena ZSPDLSL.

Na dražbi je Občina prodajala dva sklopa zemljišč in sicer:

Sklop 1:

	Parc. št.	Površina v m ²
1.	1436/4	686
2.	1428/8	3999
3.	1428/7	1397
4.	1428/9	167

Sklop 2:

	Parc. št.	Površina v m ²
1.	1395/1	2225
2.	1393/2	1365
3.	1393/4	1171
4.	1391/1	857
5.	1387/4	2712
6.	1390/3	1150
7.	1387/6	2232

Oceno vrednosti je 18.6.2019 izdal sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko. Ocenjene vrednosti zemljišč so bile med 41 EUR/m² in 46 EUR/m². Izklicna cena je bila pri obeh sklopih 55

EUR/m² in je presegala oceno vrednosti sodnega cenilca. Dražbe se ni udeležil nihče od dražiteljev in bila je neuspešno zaključena.

V Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021 je bila po izvedeni parcelaciji in spremembi parcelnih števil predvidena prodaja zemljišč prikazanih na spodnjem izrezu iz omenjenega Načrta:

63	RIBNIK SB2 1449/1, 1446/3, 1656/10, 1443/1, 1436/6, 1436/7 Morebitne druge parcele na tem območju, namenjene gradnji večstanovanjskih objektov in pripadajoče infrastrukture	k.o. 2380 Šturje	7.400	407.000
----	---	------------------	-------	---------

Občina je 30.4.2021 razpisala drugo javno dražbo za 20.5.2021, na kateri je prodajala stavbno zemljišče parc.št. 1449/7 (del takrat veljavne katastrske oznake 1449/1), površine 2458 m². Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ni preteklo manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni, kar je v skladu s tretjim odstavkom 50. člena ZSPDSLS.

V predloženem spisu je vsebovana samo cenitev iz leta 2019. Izključna vrednost 56 EUR/m² je presegala oceno vrednosti sodnega cenilca iz leta 2019.

K dražbi so pristopili 3 dražitelji. Izključna cena je bila 137.548 EUR. Najugodnejši dražitelj je zemljišče ob koncu dražbe kupil za 297.000 EUR. S kupcem je bila dne 27.5.2021 podpisana prodajna pogodba 478-102/2019-Z2. Datum podpisa pogodbe je v skladu z devetim odstavkom 50. člena ZSPDSLS, ki določa, da se z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Mnenje:

1. 40. člen ZSPDSLS določa da "cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev." Menimo, da iz spisa 478-0102/2019 glede prodaje parcele 1449/7 ni mogoče ugotoviti, da bi bila cenitev za to zemljišče opravljena.
2. Menimo, da se mora pri pripravi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem dosledno uporabljati obrazce, ki so kot priloga sestavni del Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v skladu z navodili iz uredbe. Uredba v drugem odstavku 3. člena določa podatke, ki so sestavni del načrta razpolaganja z zemljišči (med drugim: parcelna številka zemljišča in površino parcele, izraženo v kvadratnih metrih). Široke in nejasne definicije pri določitvi parcelnih števil kot so "Morebitne druge parcele na tem območju..." v uredbi niso predvidene in onemogočajo točno definicijo parcel predvidenih za prodajo.
3. Zaradi naknadnih parcelacij je oteženo sledenje premoženju, ki je določeno v Načrtih ravnanja in vključeno v dejanskih razpisih in sklenjenih pogodbah. Menimo, da naj se v Načrtih uporablja parcelne številke, ki bodo na koncu tudi na razpisih in pogodbah ali se kako drugače zagotovi njihovo sledljivost.

Odzivno poročilo Občine Ajdovščina:

K točki III.c (Ugotovitve nadzora nad pravnim poslom 478-0102/2019 (OPPN Ribnik SB II)):

K točki 1:

Cenitev je bila narejena v letu 2019, v aprilu 2021 pa dodatno še novelacija te cenitve. Nova ocenjena vrednost je bila s strani cenilca ustno sporočena za potrebo priprave razpisne dokumentacije za dražbo, a naknadno sam dokument novelacije pomotoma ni bil posredovan v spis in ni bil poknjžhen. Le – tega dodajamo kot dodatno gradivo v oblak.

K točki 2. in 3.

Občina se pri sprejemu načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem (v nadaljevanju: »načrti«) drži predpisanih obrazcev oz. vnese vse predpisane podatke v največji meri kot je to možno.

V primeru iz nadzora, ne gre za situacijo, ko nepremičnine ne bi bile umeščene v veljavne načrte, gre za ista zemljišča, v manjšem obsegu, s površinami in oznakami po parcelaciji nepremičnin, ki so bile umeščene v načrte. Strinjamo se, da v konkretnem primeru ne gre za dosledno upoštevanje predpisane vsebine načrtov, ne gre pa za vsebinsko odstopanje od zakonskih določil.

V določenih primerih pride do situacije, ko bi čakanje na naslednji proračun, spremembo oz. rebalans (načrti se sprejemajo sočasno z navedenimi dokumenti), lahko šlo v škodo Občini. Prodaja/nakup zemljišč se vrši pretežno z namenom nadaljnje investicije Občine, torej neposredno v interesu Občine oz. z namenom investicije gospodarskega ali drugega subjekta zasebnega prava, ki je v večino primerov ravno tako vsaj v posrednem interesu Občine. Časovni vidik možnosti izvedbe investicije, za katero se pridobiva, prodaja nepremičnina, je večkrat zelo pomemben faktor (npr. Občina je zavezana k določenim rokom, ki so jih pogojevali razpisi za pridobitev sredstev; nakup v določenem trenutku je pomemben faktor zasebnega investitorja ali se bo za investicijo v tej občini odločil...) in včasih pride do konflikta interesa, potrebe po hitri izvedbi posla in pa načela transparentnosti. Občina v času sprejemanja proračuna in načrtov, v slednje vključi podatke s katerimi v tistem trenutku razpolaga oziroma v kolikor jih lahko predvidi. Kdaj opredelitev nepremičnine v načrtih ni določna, kot je to predpisano oz. je zaradi parcelacij dejanski predmet pogodbe nepremičnina z drugačno oznako. Pojasniti želimo razloge za to, namreč večkrat se tudi zgodi, da se izkaže določena potreba po dodatnem zemljišču naknadno, že v času projektiranja ali celo v fazi pridobivanja gradbenih dovoljenj. Dodatna ovira so parcelacije in pa čas od naročila parcelacije pa do trenutka, ko je parcelacija pravnomočna in razvidna iz obeh javnih evidenc (katastra in zemljiške knjige), na kar Občina nima vpliva in tudi težko predvidi trenutek, kdaj bo, saj se aktivnosti vršijo pri geodetskem podjetju, upoštevati je potrebno roke v postopkih in odvisno je tudi od dodeljene geodetske uprave, ki odloča v zadevi. Še posebej je to prišlo do izraza v letu 2021 in 2022, zaradi v letu 2021 sprejetega Zakona o katastru nepremičnin, ki je zaradi težav pri uvajanju sprememb povzročil daljšo obravnavo pri geodetskih podjetjih in geodetskih upravah in je v nekaterih primerih od naročila storitve do odločbe poteklo leto dni.

V primeru prometa nepremičnin, ki so nastale s parcelacijo tistih, ki so opredeljen v načrtih, je sledljivost v relaciji načrti-razpis-pogodba morebiti res lahko otežena, ni pa nemogoča, namreč s parcelacijo ostane glavna številka enaka, spremeni se poddelilka, preverba, ali gre za naslednico ukinjene parcele pa je mogoča z vpogledom v zgodovinski izpisek zemljiške knjige, ki je dostopen javno in tudi na spletu, navsezadnje so razpisnim dokumentacijam priložene grafike nepremičnin.

III.d: UGOTOVITVE NADZORA NAD PRAVNIM POSLOM 478-134/2021 (OPPN Ribnik SB II)

V Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021 je bila na področju Ribnika edina predvidena prodaja zemljišč, ki so prikazane na spodnjem izrezu iz omenjenega Načrta:

63	RIBNIK SB2 1449/1, 1446/3, 1656/10, 1443/1, 1436/6, 1436/7 Morebitne druge parcele na tem območju, namenjene gradnji večstanovanjskih objektov in pripadajoče infrastrukture	k.o. 2380 Šturje	7.400	407.000
----	---	------------------	-------	---------

Občina je razpisala javno dražbo za 2.12.2021, na kateri je prodajala nepozidana stavbna zemljišča prikazana v spodnji tabeli:

Oznaka na priloženi skici	Trenutna katastrska oznaka parcele	Oznaka parcele po parcelaciji (predmet pogodbe)	Površina v m ² (predmet pogodbe)
3	1391/3	1391/3	490
4	del 1387/8	1387/14	1420
5	del 1387/6	1387/12	2034
6	del 1393/4	1393/8	1065
7	del 1393/2	1393/6	1359
8	del 1395/1	1395/4	1376
9	del 1390/3	1390/5	718
	Skupaj:		8462

Oceno vrednosti je opravil sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko. Izklicna cena je bila določena za celoten sklop zemljišč pri 55 EUR/m² in je presegala oceno vrednosti sodnega cenilca. Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdano 23.4.2021.

K dražbi je pristopil 1 dražitelj. Izklicna cena je bila 465.410 EUR. Najugodnejši dražitelj je zemljišče ob koncu dražbe kupil za 465.410 EUR. S kupcem je bila dne 13.12.2021 podpisana prodajna pogodba 478-134/2021. Datum podpisa pogodbe je v skladu z devetim odstavkom 50. člena ZSPDSLS, ki določa, da se z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Mnenje:

1. V Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ajdovščina za leti 2020 in 2021 (Načrt) parcelnih števil, ki so bile predmet javne družbe ni navedenih. Menimo, da je to v neskladju z drugim odstavkom 26. člena ZSPDSLS, ki pravi, da se lahko postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Opomba: V poglavju 2.1. Načrta (NAČRT RAZPOLAGANJA (PRODAJA) Z ZEMLJIŠČI) so v vrstici 63 sicer navedene nekatere druge parcelne številke iz bližnjega področja z opombo, da so predvidene za prodajo tudi "Morebitne druge parcele na tem območju, namenjene gradnji večstanovanjskih objektov in pripadajoče infrastrukture." Površina navedena pod vrstico 63 (7400 m²) je manjša od skupne površine zemljišč prodanih v sklopu posla 478-134/2021 in se predvidoma nanaša na parcelne številke ki so eksplicitno navedene v vrstici 63. Menimo, da zemljišča, ki so bila predmet dražbe tega posla, niso bila vključena v površino predvideno za razpolaganje v Načrtu, niti ni bil iz Načrta razviden prihodek od predvidene prodaje teh zemljišč.

Odzivno poročilo Občine Ajdovščina:

Točka III.d (Ugotovitve Nadzora nad pravnim poslom 478-134/2021 (OPPN Ribnik SB II))

K točki 1:

Parcele, ki so bile predmet prodaje, so bile v vključene v Sklep o spremembah in dopolnitvah načrtov ravnanja za letu 2020 in 2021, sprejetem na 23. redni seji dne 14.10.2021, pod zap. št. 86, sicer z oznakami pred parcelacijo. Navedena umestitev (pod zap. št. 86. in ne 63) v načrte izhaja tudi iz sklepa župana o prodaji, ki se nahaja v razpisni dokumentaciji.

86	1395/1 1393/2 1393/4 1390/3 1387/6 1391/3 1387/8 1387/9,1391/4 Razen delov teh nepremičnin, v kolikor bodo potrebni za javno infrastrukturo	k.o. Šturje (RIBNIK SB II, območje Z)	Cca 10.000	550.000
----	---	--	------------	---------

III.e: UGOTOVITVE NADZORA NAD PRAVNIM POSLOM- Prodaja stavbnega zemljišča parcelna št. 3284/1, k.o. 2381 Lokavec

Na podlagi pregleda dostavljenega stroškovnika in evidence prodaje stavbnih zemljišč za nadzorovano obdobje, je bila za pregled izbrana transakcija na proračunski postavki 75002, konto 7221 00, prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v višini 56.245,00 € (kupnina = varščina + plačilo preostanka kupnine), po računu 163/21 z dne 25.3.2021, ki se nanaša na prodajo stavbnega zemljišča podjetju Krip gradbeništvo d.o.o.

Iz podpisane prodajne pogodbe št. 478-190/2020 z dne 19.3.2021 izhaja, da gre za nepremičnino parcelna št. 3284/1, k.o. 2381 Lokavec, ki je skladno z veljavnimi prostorskimi akti stavbno zemljišče.

Nepremičnina je bila prodana na podlagi javne dražbe, ki se je po sklepu Župana št. 478-190/2020-7 z dne 25.2.2021, izvedla dne 19.3.2021, na sedežu Občine Ajdovščina. Dražbe se je udeležil en sam dražitelj, ki je po Zapisniku o javni dražbi s tega dne ponudil in sprejel izklicno ceno, ki je bila določena pri 35 EUR/m².

V prodajni pogodbi je tudi navedeno, da je bila prodaja nepremičnine predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2020 in 2021. V sklepu Župana za izvedbo javne dražbe pa je navedeno tudi natančneje, in sicer poglavje 2, podpoglavje 2.1., pod zap. številko 64, kjer je ta navedena nepremičnina.

Prej navedeno v tabeli nepremičnin načrtovanih za prodajo izkazuje naslednje stanje:

64	3284,3285	2381 Lokavec	1.956 1144	93.000
65	1615/2	2370 Dol-Otlica	94	2.800

187

Slika 1- izsek iz PRILOGE 2 na strani 187 »Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2020 in 2021.«)

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem pod zaporedno točko 64 navaja nepremičnini s parcelno številko 3284 v izmeri 1956 m² in parcelno številko 3285 v izmeri 1144 m², obe k.o. 2381 Lokavec. Obe nepremičnini naj bi se po zgoraj navedenem prodali za skupno predvideno 93.000 €.

Iz navedenega je razvidno, da gre pri pravnem poslu za prodajo le 1607 m² nepremičnine 3284/1, (v času prodaje vodene pod parcelno številko 3284), ki pa je v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina navedena v izmeri 1956 m².

Ker parcelacija v trenutku prodaje, kot je navedeno v dokumentaciji, še ni bila pravnomočna in je iz prejete dokumentacije mogoče ugotavljati zgolj stanje na podlagi zahtevka za izbrisno dovoljenje za parcelne številke 3284/3, 3284/4, 3284/5, 3284/6, 3284/7, 3284/8 in 3284/9, je potrebno NO podati naslednja pojasnila:

- Obrazložiti razlog, zakaj je bila v javno prodajo ponujena nepremičnina s parcelno številko 3284/1 v izmeri 1607m², (ki v trenutku prodaje še ni obstajala), in ne nepremičnina s parcelno št. 3284 v izmeri 1956 m², kot je bilo navedeno v »Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2021«?
- Pojasniti, kam spada preostanek površine parcele št. 3284 v izmeri 349 m². Iz prejete dokumentacije namreč ni razvidno, kam ta površina- po izvršeni prodaji, parcelaciji in vknjižbi po sklenjeni pogodbi in ZK dovolilu, spada (ali je bila zanjo ustanovljena nova parcelna številka ali kaj drugega). Ta del površine predstavlja vrednostni znesek v višini 12.215 €, računano po na dražbi ponujeni in doseženi prodajni ceni 35 €/m².

V zahtevku za dostavo zelene dokumentacije je bila navedena tudi predložitev cenitve nepremičnine. Cenitev nepremičnine ni bila predložena oziroma naložena v oblak NO, zato je mogoče sklepati, da ni bila izvedena.

Mnenje:

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) v 31. členu določa, da pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem, upravljavec opravi pravni pregled stvarnega premoženja.

Ta člen določa tudi obseg in najpomembnejše postavke ter, da mora biti pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne in učinkovite izvedbe ravnanja, urejen pred sklenitvijo pravnega posla.

Zato je formulacija drugega odstavka 2. člena prodajne pogodbe (navedba: "kupec nepremičnino kupuje po načelu videno-kupljeno, prodajalec pa ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta prodaje. Prodajalec ne jamči za izmere površin, za stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Reklamacije po sklenitvi te pogodbe ne bodo upoštevane."),.....neustrezna in v nasprotju s citiranim 31. členom ZSPDSLS-1.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) v 36. členu določa, da se pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 €, opravi cenitev premoženja.

Odzivno poročilo Občine Ajdovščina:

K točki III.e

V zvezi s pozivom k obrazložitvi razloga, zakaj je bila dana v prodajo nepremičnina s parcelno številko 3284/1 v izmeri 1607m² (ki v trenutku prodaje še ni obstajala), in ne nepremičnina s parcelno št. 3284 v izmeri 1956 m², kot je bilo navedeno v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2021, pojasnujemo kot sledi:

Po umestitvi parcele 3284 v načrte, še ni bila odparcelirana površina v skladu s projektno dokumentacijo za graditev kolesarske poti od Ajdovščine do Lokavca. V skladu z veljavnimi predpisi, je predvideno, da so javni objekti v lasti Občine oz. drugega javnega subjekta. V ta namen je Občina naročila parcelacijo od prvotne parcele parc. št. 3284 odparcelirano zemljišče, potrebno za izvedbo gradnje te kolesarske poti (steza, pločnik, zeleni pas) in se zavezala k sofinanciranju investicije. Tako sta iz zemljišča 3284 nastali parceli 3284/2 (namenjena gradnji kolesarke) in 3284/1, namenjena prodaji na dražbi. Zapisano je razvidno iz Prošnje za ponudbo parcelacije, ki je bila posredovana geodetskim podjetjem (del predmetnega spisa).

V zvezi z vprašanjem, kam spada preostanek površine parcele št. 3284 v izmeri 349 m², pa kot že zgoraj navedeno, je ta del površine pridobil samostojno parcelno številko 3284/2, kar je razvidno iz elaborata geodetske storitve parcelacije (ki je del predmetnega spisa). Iz vpogleda v zgodovinski zemljiškoknjižni izpisek za parcelo parc. št. 3284, izhaja, da se je ta res delila na dve novi parceli, to sta 3284/1 in 3284/2 in nadaljnje iz zemljiškoknjižnega izpiska za parcelo 3284/2 pa izhaja, da je le ta še vedno last Občine Ajdovščina (uporabljena za namen gradnje kolesarske poti).

Glede ugotovitve, da ni bila predložena cenitev:

Cenitev v oblak ni bila naložena, ker se fizično v spisu ne nahaja in pomotoma ni bila naročena. Parcele so se prodajale po izklicnih cenah enakih za primerljiva zemljišča, ki so se dražila s strani občine v tistem obdobju.

Glede navedbe iz mnenja o neustreznosti vsebine klavzule videno-kupljeno in njene kontradiktornosti z 31. členom ZSPDSLS-1, je mnenje Občine, da to ne drži in da je bil v nadzorovanem primeru pravni pregled s strani Občine opravljen skladno z 31. členom ZSPDSLS-1. V kolikor se je pripomba nadzornega odbora nanašala na prodajo parc. št. 3284/1, Občina meni, da odsotnost cenitve in pa neumeščenost parcele, ki in kot je bila predmet prodaje, v načrte, v ničemer ne vpliva na klavzulo videno-kupljeno, glede preostalega tveganja prevzema kupec, načelo videno-kupljeno štiti prodajalca pred zahtevki kupca v zvezi s stvarnimi in pravnimi napakami. Presoja neustreznosti oz. neučinkovitosti klavzule bi se eventualno lahko ugotavljala šele ob morebitnem sodnem zahtevku zaradi stvarne/pravne napake in upoštevajoč različne detajle posla in kakšno vlogo je neko zatrjevano pomanjkljivo ravnanje Občine iz 31. člena ZSPDSLS-1 imelo, pri čemer je potrebno poudariti še to, da bi bilo v tem primeru trditveno in dokazno breme na kupcu.

IV. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

NO je prejel odzivno poročilo nadzorovanega organa, ki je vključeno v končno poročilo po delih na katere se nanaša. Na podlagi mnenj in odzivnega poročila dajemo naslednja priporočila in predloge:

K točki III.c:

1.) Občina Ajdovščina naj pridobi pisno cenitev (ali novelacijo cenitve) že pred začetkom priprave razpisne dokumentacije za javno dražbo ali drugega načina razpolaganja s stvarnim premoženjem, kjer je cenitev zahtevana.

2.) Občina Ajdovščina naj pri pripravi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem dosledno uporablja obrazce, ki so kot priloga sestavni del Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v skladu z navodili iz uredbe.

K točki III.d:

3.) Občini priporočamo, da pri oblikovanju izklicne cene poleg cenitve upošteva tudi dosežene cene morebitnih primerljivih prodaj zemljišč v zadnjem času na tem območju. V konkretnem primeru je v istem letu (maj 2021) prodajala zemljišče na sosednji lokaciji (PRAVNI POSEL 478-0102/2019) in na dražbi iztržila ceno skoraj 121 EUR/m². Izklicna cena na javni dražbi (december 2021) za ta posel (PRAVNI POSEL 478-134/2021) pa je bila postavljena pri 55 EUR/m².

K točki III.e:

4.) Občina Ajdovščina naj se dosledno drži 36. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ki določa, da se pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 €, opravi cenitev premoženja.

V Skladu z drugo alinejo 15. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine določamo 140 dnevni rok (do 3.7.2024) v katerem mora odgovorna oseba nadzorovanega organa poročati odboru o izvajanju priporočil in predlogov oziroma o razlogih, če priporočil in predlogov ne upošteva.

V. ZAKLJUČEK:

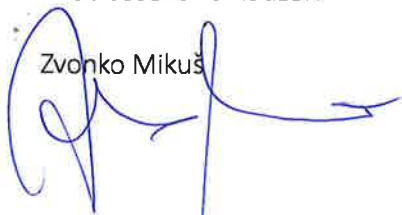
Kot že navedeno v uvodu poročila, je bil namen in cilj nadzora preveriti skladnost finančnega poslovanja s proračunom, preveriti skladnost s programom razpolaganja s stvarnim premoženjem ter ugotoviti morebitna odstopanja in razloge zanje, preveriti zakonitost porabe sredstev (za izvajanje katerih namenov in nalog), pregled sklenjenih pogodb ter ostalih transakcij, povezanih s temi posli, vodenja evidenc ter poročanje, namenskost in gospodarnost porabe javnih sredstev.

Nadzor je pokazal določene pomanjkljivosti in neskladja z ZSPDSLS-1 in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki med drugim določa vsebino Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti. Navedene so v ugotovitvah in mnenjih. Za njihovo odpravo so v poglavju IV podana priporočila in predlogi.

VROČITI:

- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občine Ajdovščina

Pooblaščenca za nadzor:



Zvonko Mikuš

Peter Medvešček



Tomaž Pirjevec
predsednik nadzornega odbora

