



OBČINA AJDOVŠČINA

Nadzorni odbor

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 011-1/2021-28

Datum: 6. 9. 2022

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Seznanitev s Poročili Nadzornega odbora Občine Ajdovščina o opravljenem nadzoru za:

- nadzor nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina;
- nadzor nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina;
- nadzor nad projektom »Holistic«;
- nadzor nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda;
- nadzor nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR.

Predlagatelj: Zvonko Mikuš, predsednik Nadzornega odbora

Na podlagi šestega odstavka 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 49. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 31. redni seji dne 6. 10. 2022 sprejel naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Ajdovščina se je na svoji 31. redni seji, dne 6. 10. 2022, seznanil in obravnaval:

1. Poročilo o opravljenem nadzoru nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina, št. 060-3/2021-8, z dne 6. 9. 2022;
2. Poročilo o opravljenem nadzoru nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina, št. 060-8/2021-9, z dne 6. 9. 2022;
3. Poročilo o opravljenem nadzoru nad projektom »Holistic«, št. 060-9/2021-6, z dne 6. 9. 2022;
4. Poročilo o opravljenem nadzoru nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR, št. 060-10/2021-7, z dne 6. 9. 2022;
5. Poročilo o opravljenem nadzoru nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda, št. 060-1/2022-10, z dne 6. 9. 2022.

Tadej Beočanin,
župan

Obrazložitev:

1. Pravne podlage:

V skladu s tretjim odstavkom 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) pošlje Nadzorni odbor Občine Ajdovščina poročilo s priporočili in predlogi, kot dokončni akt nadzornega odbora pripravljen skladno s Pravilnikom o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09) občinskemu svetu.

Nadzorni odbor Občine Ajdovščina je v skladu s svojimi pristojnostmi in z Letnim programom dela in finančnega načrta za leto 2022, ter s Spremembo in dopolnitvijo Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022, izvedel naslednje postopke nadzora, v katerih je ne svoji 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel poročila o nadzoru, ki so priloga tega gradiva, in sicer:

1. Poročilo o opravljenem nadzoru nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina, št. 060-3/2021-8;
2. Poročilo o opravljenem nadzoru nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina, št. 060-8/2021-9;
3. Poročilo o opravljenem nadzoru nad projektom »Holistic«, št. 060-9/2021-6;
4. Poročilo o opravljenem nadzoru nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR, št. 060-10/2021-7;
5. Poročilo o opravljenem nadzoru nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda, št. 060-1/2022-10.

Navedena poročila so priloga k gradivu 8. točke 31. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

2. Razlogi za seznanitev in obravnavo:

V skladu z določili šestega odstavka 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) nadzorni odbor o svojih ugotovitvah, ocenah in mnenjih izdelava poročilo s priporočili in predlogi. Občinski svet, župan ter organi porabnikov občinskih proračunskih sredstev so dolžni obravnavati poročilo nadzornega odbora ter upoštevati njegova priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.

3. Ocena finančnih in drugih posledic

/

Pripravila:
Irena Štokelj,
strokovna sodelavka VII/2- I v uradu župana

Zvonko Mikuš l.r.,
predsednik Nadzornega odbora

Priloge:

- Poročilo o opravljenem nadzoru nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina, št. 060-3/2021-8;
- Poročilo o opravljenem nadzoru nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina, št. 060-8/2021-9;
- Poročilo o opravljenem nadzoru nad projektom »Holistic«, št. 060-9/2021-6;
- Poročilo o opravljenem nadzoru nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR, št. 060-10/2021-7;
- Poročilo o opravljenem nadzoru nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda, št. 060-1/2022-10.



Številka: 060-3/2021-8

Datum: 6. 9. 2022

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), drugega odstavka 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina na 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v
k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina
(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina)

Nadzorni odbor v sestavi:

- Zvonko Mikuš, predsednik
- Peter Medvešček, član
- Ernada Kovačević, članica,
- Teo Velikonja, član,
- Nataša Bajc, članica.

Poročevalec: Peter Medvešček

Nadzorovana oseba:

Ime: Občina Ajdovščina

Sedež: Cesta 5. maja 6A, 5270 Ajdovščina

Uradni elektronski naslov: obcina@ajdovscina.si

Datum nadzora: Člani Nadzornega odbora Občine Ajdovščina so na podlagi Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022, Spremembe in dopolnitve Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022 ter Sklepa o izvedbi nadzora, št. 060-3/2021-2, z dne 9. 2. 2022, v času od 17. 5. 2022 do 8. 6. 2022, opravili nadzor nad postopkom ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje s strani Občine Ajdovščina.

I. UVOD

I.a. Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17);



- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve).

I.b. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu:

Občina Ajdovščina je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naslednjih naselij: Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gorja, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže.

Je pravna oseba javnega prava, ki v okviru ustave in zakona samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, vključno s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.

Premoženje občine sestavljajo nepremične in premične stvari v lasti občine, denarna sredstva in pravice. Občina mora s premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Za odločanje o pridobitvi in razpolaganju s premoženjem občine je pristojen občinski svet, razen če ni z zakonom določeno drugače. Občinski svet na predlog župana sprejme letni program prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja ter letni program nabav in gradenj. Sprejeti letni program prodaje izvršuje župan. Razpolaganje z nepremičninami in premičninami v lasti občine se izvede po postopku in na način, ki ga določa zakon in predpisi, ki veljajo za razpolaganje z občinskim premoženjem.

Kontaktna oseba pri nadzorovanem organu za izvedbo nadzora je bila direktorica občinske uprave gospa Mojca Remškar Planinc. V njenem imenu je z nadzornikom sodelovala višja svetovalka za nepremičnine Občine Ajdovščina, gospa Barbara Regulj.

I.c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Sklep o izvedbi nadzora, št. 060-3/2021-2, z dne 9. 2. 2022.

I.c. Namen in cilje nadzora:

Namen in cilj nadzora je bila izvedba pregleda postopka ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja v k.o. Skrilje, z namenom izreka mnenja o pravilnosti postopka ukinitve javnega dobra in odtujitve stvarnega premoženja občine.

II. UGOTOVITVENI DEL

Gospa Nada Bratina je Nadzornemu odboru poslala pobudo za nadzor nad nezakonitim, pristranskim odtujevanjem javnega dobra s strani Občine Ajdovščina v korist [REDACTED] [REDACTED] v k.o. Skrilje, v mejni obravnavi, ki je bila dne 19. 2. 2019. Pobuda je bila prejeta 19. 2. 2021.

Glede na poslano pobudo gospe Bratina je Nadzorni odbor sprejel Sklep o izvedbi nadzora. Nadzornika sta pridobila odziv občine. Po preučitvi pobude in odziva občine sta pooblaščenca člana nadzornega odbora dne 17. 5. 2022 opravila pregled dokumentacije in opravila tudi razgovor z gospo Regulj. Iz tega nadzornika ugotovljata, da do ukinitve javnega dobrega in

odtujitve stvarnega premoženja ni prišlo, saj je bil postopek ustavljen že pri urejanju mej med parcelami, ki so na tem področju še neurejene.

V skladu z namenom in cilji nadzora sta se nadzornika omejila nad koraki, ki so potrebni, da bi lahko prišlo do potencialnega ukinjanja statusa javnega dobra in potencialne prodaje zemljišč. V konkretnem primeru je to, do tega trenutka, opravljena samo geodetska meritev. Kot izhaja iz pojasnila občine, je bil opravljen običajen postopek: trem geodetskim podjetjem je bila poslana prošnja za ponudbo in izbran je bil najugodnejši ponudnik.

Sam geodetski postopek, ki ni v pristojnosti lokalne skupnosti (v tem primeru Občine Ajdovščina), je vodil pooblaščen geodet in na podlagi zapisnika je GURS – Geodetska pisarna Ajdovščina izdala Odločbo št. 02112-134/2019-15. Na izdano odločbo je bila vložena pritožba. Zadeva je bila odstopljena v reševanje Ministrstvu za okolje in prostor, ki je izdalo Odločbo 3532-104/2018/2 z dne 3.7.2020. Obe odločbi sta zaradi pritožbe še stvar sodnega postopka in o zadevi še ni odločeno.

O tej zadevi je, na pobudo gospe Bratina, razpravljala tudi Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja Občine Ajdovščina, na svoji 11. seji, dne 27. 2. 2020. Občina je v gradivu za sejo, ki ga je pripravila kot odgovor na to pobudo, navedla enako stališče: Pred kakršnokoli ukinitvijo statusa javnega dobra ali prodajo dela zemljišča je potrebno počakati do dokončne ureditve mej. Gradivo za to sejo odbora je shranjeno na strežniku občine, zapis 11. seje odbora pa je v gradivu 12. seje.

III PRIPOROČILA IN PREDLOGI

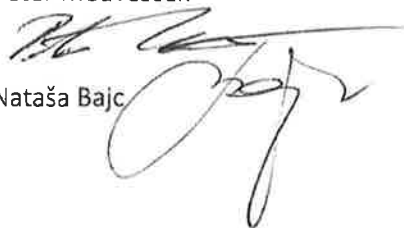
Nadzorni odbor je mnenja, da v dosedanem postopku ni prišlo do nepravilnosti pri postopku ukinitve javnega dobra in tudi ni prišlo do odtujitve stvarnega premoženja.

Nadzorni odbor je tudi mnenja, da presoja pravilnosti postopka, ki ga je vodilo geodetsko podjetje, presegajo namene in cilje nadzora, kot so bili oblikovani v sklepu o izvedbi nadzora.

Pooblaščen član NO

Peter Medvešček

Nataša Bajc



Zvonko Mikuš,

predsednik Nadzornega odbora




Vročiti :

- Občina Ajdovščina
- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občina Ajdovščina



OBČINA AJDOVŠČINA

Nadzorni odbor

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 060-8/2021-9

Datum: 6. 9. 2022

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), drugega odstavka 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina, na 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina
(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina)

Nadzorni odbor v sestavi:

- Zvonko Mikuš, predsednik
- Peter Medvešček, član
- Ernada Kovačević, članica,
- Teo Velikonja, član,
- Nataša Bajc, članica.

Poročevalka: Ernada Kovačević

Nadzorovana oseba:

Ime: Krajevna skupnost Planina

Sedež: Planina 58, 5270 Ajdovščina

Uradni elektronski naslov: planina@ajdovscina.si

Datum nadzora: Člani Nadzornega odbora Občine Ajdovščina so na podlagi Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022, Spremembe in dopolnitve Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022 ter Sklepa o izvedbi nadzora, št. 060-8/2021-1, z dne 14. 12. 2021, v času od 4. 5. 2022 do 8. 6. 2022, opravili nadzor nad poslovanjem Krajevne skupnosti Planina.



I. UVOD

I.a. Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US);
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631);
- Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04);
- Odloku o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2019 (Uradni list RS, št. 7/19 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2020 (Uradni list RS, št. 80/19 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve).

I.b. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu:

Krajevna skupnost Planina je v skladu s Statutom Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve) ustanovljena kot ožji del Občine Ajdovščina na območju naselij Planina in Tevče.

Je pravna oseba javnega prava, v okviru nalog, ki jih opravlja samostojno, v skladu s Statutom Občine Ajdovščina. Krajevna skupnost Planina nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun. Pravni posli, ki jih sklene brez soglasja župana, so nični, vendar lahko predpis občine, ki je potreben za izvršitev proračuna določi, kateri pravni posli in v kakšni višini so ti pravni posli, ki jih sklene krajevna skupnost, veljavni brez predhodnega soglasja župana. Za svoje obveznosti odgovarja z vsem svojim premoženjem in sredstvi, s katerimi razpolaga. Občina odgovarja za obveznosti krajevne skupnosti subsidiarno.

Organ krajevne skupnosti je svet, ki ga izvolijo volivci s stalnim prebivališčem na območju krajevne skupnosti. Svet krajevne skupnosti izvršuje naloge, ki so v skladu s statutom, in sicer: obravnava vprašanja iz občinske pristojnosti, ki se nanašajo na območje krajevne skupnosti in njene prebivalce, ter oblikuje svoja stališča in mnenja; daje pobude in predloge za sprejem odlokov in drugih splošnih aktov občine; sprejema odločitve o uporabi sredstev krajevne skupnosti in o razpolaganju ter gospodarjenju s premoženjem krajevne skupnosti v skladu z določili Statuta Občine Ajdovščina in odloka o proračunu občine.

Svet krajevne skupnosti ima predsednika, ki ga izmed sebe izvolijo člani sveta. Pravni posli, ki jih kot zastopnik krajevne skupnosti sklene predsednik njenega sveta, so veljavni le ob pisnem soglasju župana, razen, če je z veljavnim odlokom o proračunu občine drugače določeno.

Krajevna skupnost ima lastno premoženje, ki ga sestavljajo nepremičnine, premičnine, denarna sredstva in pravice. Krajevna skupnost ne sme pridobivati lastnih nepremičnin s sredstvi proračuna občine. Krajevna skupnost mora s svojim premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Za pridobivanje in razpolaganje s premoženjem krajevne skupnosti se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja pridobivanje in razpolaganje s premoženjem občine ter določbe Statuta Občine Ajdovščina.

Delovanje krajevnih skupnosti se financira iz občinskega proračuna in z lastnimi prihodki, ki so: prostovoljni prispevki fizičnih in pravnih oseb, plačila za storitve, samoprispevki, prihodki od premoženja krajevne skupnosti. Delovanje krajevnih skupnosti se financira iz občinskega proračuna šele potem, ko krajevna skupnost za ta namen najprej porabi lastne prihodke. Kriteriji in merila za financiranje nalog in delovanja krajevnih skupnosti se določijo z odlokom.

Člani nadzornega odbora niso imeli težav pri pridobivanju podatkov in listin s strani nadzorovane osebe.

I.c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Sklep o izvedbi nadzora, št. 060-8/2021-1, z dne 14. 12. 2021.

I.d. Namen in cilj nadzora:

Nadzor je bil odrejen z namenom pregleda pravilnosti poslovanja Krajevne skupnosti Planina v 2019 in 2020. Pregledali smo poslovne knjige, analitične evidence, knjiženje poslovnih dogodkov ter letno poročilo, vse v prostorih Občine Ajdovščina.

II. UGOTOVITVENI DEL

- Končna stanja v bruto bilanci so se ujemala s poročanimi zneski v letnem poročilu.
- Dokumentacija je bila kronološko urejena.
- Poslovni dogodki, knjiženi na izpisih konto kartic izbranih po naključju, so bili pravilno zavedeni.
- Pregledali smo vse izdane račune v letih 2019 in 2020, ki so bili formalno pravilno izdani ter zavedeni v poslovne knjige.
- Pregledali smo naključno izbrane prejete račune, ki so bili pravilno zavedeni v poslovne knjige.
- Vsi stroški v letu 2019 znašajo 7.577 EUR. Največji delež stroškov v višini 49,80 % predstavlja nakup opreme za poslovne prostore. 28,90 % skupnih stroškov predstavljajo stroški vzdrževanja in drugi operativni stroški (potrošni in pomožni material), razliko v višini 21,30 % pa predstavljajo stroški elektrike, vode, pisarniškega in drugega materiala.
- Vsi stroški v letu 2020 znašajo 4.349 EUR. Največji delež stroškov v višini 37,70 % predstavljajo stroški vzdrževanja in drugi operativni stroški (potrošni in pomožni material), 22,80 % skupnih stroškov predstavljajo stroški drobnega inventarja ter razliko v višini 18,20 % pa predstavljajo stroški elektrike, vode, pisarniškega in drugega materiala.

Pregledali smo prejete račune za nabavo opreme in drobnega inventarja. Med njimi je račun v višini 1.799 EUR prejet od podjetja KOVINARSTVO URANJEK d.o.o. (nabava vrtna garniture) ter račun v višini 1.452 EUR prejet od podjetja ŠKERJANC d.o.o. (nabava 120 stolov). Pri pregledu nismo ugotovili nobenih nepravilnosti.

- Skupni prihodki v letu 2019 znašajo 10.141 EUR. Od tega prihodki od dajanja prostorov v najem znašajo 28,20 % razlika v višini 71,80 % predstavlja prejeta sredstva iz proračuna občine.
- Skupni prihodki v letu 2020 znašajo 5.199 EUR. Od tega prihodki od dajanja prostorov v najem znašajo 22,50 % razlika v višini 77,50 % predstavlja prejeta sredstva iz proračuna občine.

Večji delež prihodkov od dajanja prostorov v najem predstavlja najemnina podjetju Telekom d.d.. Najemnina se obračunava na podlagi sklenjene najemne pogodbe.

Splošna ugotovitev je, da je bilo poslovanje KS Planina pravilno vodeno. KS Planina uspešno opravlja svoje naloge in dela v korist občanov.

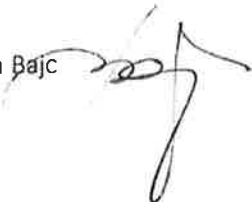
III. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

KS in Telekom d.d. imata sklenjeno dolgoročno pogodbo o najemu poslovnega prostora. Glede na sedanjo gospodarsko situacijo strokovnjaki priporočajo, da se v pogodbo vnese eno od zaščitnih klavzul npr. inflatorno klavzulo, za ohranjanje vrednosti terjatve glede na višino letne inflacije.

Pooblaščen član NO
Ernada Kovačević



Nataša Bajc



Zvonko Mikuš,
predsednik Nadzornega odbora



Vročiti :

- Krajevna skupnost Planina
- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občina Ajdovščina



OBČINA AJDOVŠČINA

Nadzorni odbor

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 060-9/2021-6

Datum: 6. 9. 2022

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), drugega odstavka 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina na 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
nad projektom »Holistic«
(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina)

Nadzorni odbor v sestavi:

- Zvonko Mikuš, predsednik
- Peter Medvešček, član
- Ernada Kovačević, članica,
- Teo Velikonja, član,
- Nataša Bajc, članica.

Poročevalec: Peter Medvešček

Nadzorovana oseba:

Ime: Občina Ajdovščina
Sedež: Cesta 5. maja 6A, 5270 Ajdovščina
Uradni elektronski naslov: obcina@ajdovscina.si

Datum nadzora: Člani Nadzornega odbora Občine Ajdovščina so na podlagi Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022 ter Sklepa o izvedbi nadzora, št. 060-9/2021-1, z dne 14. 12. 2021, v času od 15.4.2022 do 7. 7. 2022, opravili nadzor nad projektom »Holistic«.

I. UVOD

I.a. Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Uredba Sveta (ES, Euratom) št. 1605/2002 (Poglavje 3, del 2, naslov IV) o finančni uredbi ki se uporablja za splošni proračun Evropskih skupnosti – pravna podlaga EU;
- Uredba Komisije (ES, Euratom) št. 2342/2002 (Poglavje 3, del 2, naslov III) o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe Sveta (ES, Euratom) št. 1605/2002 – pravna podlaga EU;



- Odločba Komisije C (2007)/2034 – Pravila in postopki za javna naročila za storitve, dobave in dela na področju gradenj, ki se iz skupnega proračuna Evropskih skupnosti financirajo za namene sodelovanja s tretjimi državami – pravna podlaga EU;
- Programme Management and Control Manual – navodila na ravni programa;
- Pravilnik o uporabi službenih vozil Občine Ajdovščina, z dne 21. 2. 2019;
- Sklep za uporabo vozila Ford Ranger XL T 2.2 TDCI 11 O KW, reg. št. GO KS 776, z dne 29. 3. 2017;
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve).

I.b. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu:

Občina Ajdovščina je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naslednjih naselij: Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže.

Je pravna oseba javnega prava, ki v okviru ustave in zakona samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, vključno s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.

Premoženje občine sestavljajo nepremične in premične stvari v lasti občine, denarna sredstva in pravice. Občina mora s premoženjem gospodariti kot dober gospodar.

V skladu z določili Statuta Občine Ajdovščina občina upravlja občinsko premoženje tako, da ureja način in pogoje upravljanja z občinskim premoženjem.

Kontaktna oseba pri nadzorovanem organu je bila direktorica občinske uprave gospa Mojca Remškar Planinc. V njenem imenu je z nadzornikoma sodeloval vodja oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve in vodja projekta Holistic na Občini Ajdovščina g. Janez Furlan.

Za izvedbo nadzora nam je bila posredovana dokumentacija projekta Holistic v elektronski obliki, z dodatno obrazložitvijo na sestankih z vodjo projekta g. Furlanom.

I.c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Sklep o izvedbi nadzora, št. 060-9/2021-1, z dne 14. 12. 2021.

I.d. Namen in cilj nadzora:

Izvedba nadzora nad izvajanjem Projekta »Holistic«, v obdobju izvajanja projekta 2014-2016 ter pet let po zaključku projekta, s ciljem preveritve skladnosti finančnega poslovanja s proračunom, ugotavljanja morebitnih odstopanj in razlogov zanje, preveritve zakonitosti porabe sredstev (za katere namene), pregleda sklenjenih pogodb in drugih naročil, preveritve postopkov naročanja in vodenja evidenc ter poročanje statističnih podatkov ter namenskosti in gospodarnosti porabe javnih sredstev, razpolaganja s stvarnim premoženjem pridobljenim v okviru projekta »Holistic«.

II. UGOTOVITVENI DEL

Zaradi obsežnosti projekta in posledično količine dokumentacije sta se nadzornika odločila, da bosta nadzor izvedla nad naslednjimi deli projekta:

1. Kotlovnica v Lokavcu;
2. Nabava nadzornega sistema z IR video kamerami na 3 lokacijah;
3. Nabava reševalnega vozila;
4. Nabava brezpilotnega letalnika;
5. Pregled potnih nalogov reševalnega vozila nabavljenega v sklopu projekta »Holistic«.

Deli 1-4 so izbrani zaradi večje vrednosti investicije oziroma nabavljene opreme, del 5 pa zaradi pobude svetnika Janeza Tratnika, ki je bil posredovan nadzornemu svetu v obravnavo in se tiče predmeta prvotnega nadzora.

II.a: UGOTOVITVE PREGLEDA DOKUMENTACIJE ZA KOTLOVNICO V LOKAVCU

1. Poročilo 8:

Goriška lokalna energetska agencija Nova Gorica je izdala račun za izdelavo študije izvedljivosti za vgradnjo kotlovnice na lesno biomaso v podružnici O.Š. Danila Lokarja v Lokavcu. Račun znaša 1.220 EUR, plačan je 29. 05. 2015. V poročilu je priloženo poročilo o izboru ponudnika. Račun je knjižen na konto 402199-drugi posebni material in storitve. Na proračunskih postavkah je na kontu 420401-novogradnje, knjižen znesek 25.708,11 EUR z opombo: Elita Nagode-kotlovnica v Lokavcu. V vseh pregledanih poročilih nismo zasledili računov z navedeno vrednostjo.

2. Poročilo 9, izdatek številka 37:

Na podlagi sklenjene pogodbe številka 4301-0014/2015, dne 15. 7. 2015, med občino Ajdovščina in podjetjem Biomasa d.o.o., je bil izdan račun oziroma začasna situacija (za dobavo opreme na lesno biomaso) dne 30. 11. 2015 v višini 61.497,50 EUR (vrednost z DDV). Račun je bil plačan 31. 12. 2015. Na proračunskih postavkah je bilo to poknjženo na konto 420299 novogradnje v vrednosti 61.497,50 EUR.

3. Poročilo 10, izdatek številka 30:

Na podlagi sklenjene pogodbe številka 4301-0014/2015, dne 15. 7. 2015, med občino Ajdovščina in podjetjem Biomasa d.o.o. je bil izdan račun oziroma končna situacija (za dobavo opreme na lesno biomaso) dne 12. 2. 2016 v višini 15.374,38 EUR (vrednost z DDV). Račun je bil plačan 30. 3. 2016. Na proračunskih postavkah je bilo to poknjženo na konto 420299-nakup druge opreme v vrednosti 15.374,38 EUR. Končni prevzem je bil opravljen 11. 4. 2016.

Nismo zasledili pomanjkljivosti pri pregledu dokumentacije.

II.b: UGOTOVITVE PREGLEDA DOKUMENTACIJE ZA NABAVO NADZORNEGA SISTEMA

Poročilo 9, izdatek 38:

Na podlagi sklenjene pogodbe številka 4301-0026/2014 dne 22. 12. 2014 med občino Ajdovščina in podjetjem Dat-Con d.o.o. je bil izdan račun (za dobavo opreme za nadzorni sistem z video IR kamerami za 3 lokacije) dne 4. 12. 2015 v višini 119.682 EUR (vrednost z DDV). Predračun je bil plačan 11. 1. 2016 v višini 59.841 EUR. Preostala vrednost je bila plačana 11. 8. 2016 v višini 59.841,00 EUR (poročilo št.11, C_Stroškovnik.pdf).

Na proračunskih postavkah je bilo to poknjženo na konto 420299-nakup druge opreme in napeljav.

II.c: UGOTOVITVE PREGLEDA DOKUMENTACIJE ZA NABAVO REŠEVALNEGA VOZILA

Poročilo št.8, izdatek 47

Nabava reševalnega vozila je potekala v sklopu dobave opreme za mobilni del nadzornega sistema za projekt Holistic. V skladu s pravili projekta sofinanciranega s strani EU (Jadranski čezmejni program IPA 2007-2013) je bilo naročilo za dobavo opreme objavljeno kot sklop A v Uradnem listu iz dne 23.1.2015, št. 4301-0001/2015. Predvidena višina sredstev za Sklop A je bila 70.000,00 EUR.

24. 2. 2015 je potekalo javno odpiranje prispelih ponudb in ocenjevanje njihovih ustreznosti. Prispela je ena ponudba, podjetja Dat-Con d.o.o., s ceno 69.967,00 EUR in bila izbrana kot ustrežna. Na tej podlagi je bila podpisana pogodba o dobavi blaga med Občino Ajdovščina in podjetjem Dat-Con št. 4301-0001/2015.

Na podlagi sklenjene pogodbe in prevzema 12. 8. 2015, je bil izdan račun 15-300-000683 dne 12. 8. 2015 v višini 69.967,00 EUR (vrednost z DDV). 80% vrednosti računa je bilo plačano 11. 9. 2015 v višini 55.973,60 EUR. Preostalih 20% vrednosti je bilo plačanih 1. 7. 2016 v višini 13.993,40 EUR (poročilo št.11, C_Stroškovnik.pdf).

Na proračunskih postavkah je bilo to poknjženo na konto 420299 -nakup druge opreme in napeljav.

Priprava razpisne dokumentacije (nabava reševalnega vozila in brezpilotnega letalnika):

Kot rečeno, je izvedba razpisa (naročila) potekala pod pogoji, kot so določeni s pravili Jadranskega čezmejnega programa IPA 2007-2013. Bistveno odstopanje od pogojev, ki jih predvideva nacionalna zakonodaja je v uporabi mejnih vrednosti naročila, pri katerih se lahko uporabijo posamezni tipi postopka nabave. Kot izhaja iz »Priročnika nacionalnega organa za oddajo javnih naročil za slovenske projektne partnerje«, ki ga je izdala služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (verzija 15.oktober 2011), pravila za nabave temeljijo na naslednjih zavezujočih dokumentih:

1. Uredba Sveta (ES, Euratom) št. 1605/2002 (Poglavje 3, del 2, naslov IV) o finančni uredbi ki se uporablja za splošni proračun Evropskih skupnosti – pravna podlaga EU;
2. Uredba Komisije (ES, Euratom) št. 2342/2002 (Poglavje 3, del 2, naslov III) o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe Sveta (ES, Euratom) št. 1605/2002 – pravna podlaga EU;
3. Odločba Komisije C (2007)/2034 – Pravila in postopki za javna naročila za storitve, dobave in dela na področju gradenj, ki se iz skupnega proračuna Evropskih skupnosti financirajo za namene sodelovanja s tretjimi državami – pravna podlaga EU;
4. Programme Management and Control Manual – navodila na ravni programa.

Pri pripravi razpisne dokumentacije so sodelovali Petra Pavšič (Občina Ajdovščina), Ana Furlan (Občina Ajdovščina) ter zunanji sodelavec Nikolaj Ivo Tršan, ki je bil najet preko podjetja ONE d.o.o. G. Tršan, ki je bil ključni član pri pripravi tehničnih specifikacij razpisa, ima po besedah g. Furlana dolgoletne izkušnje na področju termovizije in je v sklopu projekta Holistic sodeloval tudi z univerzo v Splitu.

Pri pregledu razpisne dokumentacije (vključno s tehničnimi specifikacijami zahtevane opreme) in ostalega postopka razpisa ni bilo zaznanih nepravilnosti.

II.d: UGOTOVITVE PREGLEDA DOKUMENTACIJE ZA NABAVO BREZPILOTNEGA LETALNIKA

Poročilo št.8, izdatek 46

Tudi nabava brezpilotnega letalnika je potekala v sklopu dobave opreme za mobilni del nadzornega sistema za projekt Holistic (Sklop B). Naročilo za dobavo opreme je bilo objavljeno, kot sklop B, v isti objavi kot pri nabavi reševalnega vozila (Uradni list RS, dne 23. 1. 2015, št. 4301-0001/2015). Predvidena višina sredstev za Sklop A je bila 80.000,00 EUR.

24. 2. 2015 je potekalo javno odpiranje prispelih ponudb in ocenjevanje njihovih ustreznosti. Prispela je ena ponudba s ceno 79.721,02 EUR, podjetja C-Astral in bila izbrana. Na tej podlagi je bila podpisana pogodba o dobavi blaga med Občino Ajdovščina in podjetjem C-Astral št. 4301-0001/2015/B.

Na podlagi sklenjene pogodbe in prevzema 31. 7. 2015 je bil izdan račun 0002015030 dne 31. 7. 2015 v višini 79.721,02 EUR (vrednost z DDV). 80% vrednosti računa je bilo plačano 14. 9. 2015 v višini 63.776,82 EUR. Preostalih 20% vrednosti je bilo plačanih 1. 7. 2016 v višini 15.944,20 EUR (poročilo št.11, C_Stroškovnik.pdf).

Na proračunskih postavkah je bilo to poknjženo na konto 420299 -nakup druge opreme in napeljav.

II.e: UGOTOVITVE PREGLEDA POTNIH NALOGOV ZA REŠEVALNO VOZILO (pobuda svetnika J. Tratnika)

Pobuda za razširitev nadzora je povezana z uporabo reševalnega vozila, ki je bilo nabavljeno v sklopu projekta Holistic. Gre za vozilo Ford Ranger XLT 2.2 TDCI 110kW, reg.št. GO KS-776.

Skladno s sklepom župana 007-3/2011-11, iz dne 29. 3. 2017, so za to vozilo veljali posebni pogoji uporabe od dne podpisa sklepa do vključno 31. 12. 2021. Način in namen uporabe vozila so podrobno določeni v omenjenem sklepu v 6 alinejah in se pretežno tičejo področja zaščite, reševanja in pomoči ter projekta Holistic.

Pri pregledu potnih nalog je bilo najdenih nekaj potnih nalogov za vozilo Ford Ranger (GO KS-776), kjer ni mogoče jasno razbrati ali je naloga navedena na potnem nalogu v skladu z načini in nameni uporabe vozila, ki so v omenjenem sklepu določeni. V spodnji razpredelnici sta izpostavljena dva primera, zaradi preglednosti pa ta seznam ni popoln. Veliko je npr. potnih nalogov z namenom ogleda terena, iz katerih ni razvidno ali se je ogled opravljal zaradi nalog, ki so povezane z načinom in uporabo vozila kot so določena v sklepu župana ali zaradi drugih razlogov.

št.:	2018/2-00000112
Datum:	4.9.2018
Naloga:	tematska učna pot Vipava – terenski ogled

št.:	2018/2-00000121
Datum:	5.9.2018
Naloga:	sestanek LAS;GREVISLIN - sestanek

K delu nadzora opisanem v II.e. poglavju: Iz izpolnjenih potnih nalogov ponekod ni mogoče ugotoviti skladnosti dejanske uporabe s sprejetim sklepom župana o načinu in namenu uporabe službenega vozila.

IV. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

1. K delu nadzora opisanem v II.a poglavju: Priporočamo, da se k poročilu številka 8, priloži manjkajoča dokumentacija od podjetja Elita Nagode za kotlovnico v Lokavcu.
2. K delu nadzora opisanem v II.e. poglavju: Priporočamo, da se v primeru, ko je za službeno vozilo sprejet poseben sklep glede namena in načina uporabe bolj jasno navede naloge na potnih nalogih in tako omogoči lažji nadzor nad skladnostjo dejanske uporabe s sprejetim sklepom.

Pooblaščenca člana NO:

Peter Medvešček



Ernada Kovačević



Zvonko Mikuš,

predsednik Nadzornega odbora




Vročiti :

- Občina Ajdovščina
- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občina Ajdovščina



OBČINA AJDOVŠČINA

Nadzorni odbor

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 060-10/2021-7

Datum: 6. 9. 2022

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), drugega odstavka 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina na 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod
100.000 EUR
(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina)

Nadzorni odbor v sestavi:

- Zvonko Mikuš, predsednik
- Peter Medvešček, član
- Ernada Kovačević, članica,
- Teo Velikonja, član,
- Nataša Bajc, članica.

Poročevalca: Zvonko Mikuš in Ernada Kovačević

Nadzorovana oseba:

Ime: Občina Ajdovščina

Sedež: Cesta 5. maja 6A, 5270 Ajdovščina

Uradni elektronski naslov: obcina@ajdovscina.si

Datum nadzora: Člani Nadzornega odbora Občine Ajdovščina so na podlagi Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022 ter Sklepa o izvedbi nadzora, št. 060-10/2021-1, z dne 14. 12. 2021, v času od 28. 2. 2022 do 7. 7. 2022, opravili nadzor nad nakupi in prodajo nepremičnin s strani Občine Ajdovščina, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR.

I. UVOD

I.a. Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US);



- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20);
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2017 (Uradni list RS, št. 82/16 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2018 (Uradni list RS, št. 82/16 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Odloku o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2019 (Uradni list RS, št. 7/19 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2020 (Uradni list RS, št. 80/19 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Načrti ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leta: 2017, 2018, 2019 in 2020;
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve).

I.b. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu:

Občina Ajdovščina je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naslednjih naselij: Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže.

Je pravna oseba javnega prava, ki v okviru ustave in zakona samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, vključno s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.

Premoženje občine sestavljajo nepremične in premične stvari v lasti občine, denarna sredstva in pravice. Občina mora s premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Za odločanje o pridobitvi in razpolaganju s premoženjem občine je pristojen občinski svet, razen če ni z zakonom določeno drugače. Občinski svet na predlog župana sprejme letni program prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja ter letni program nabav in gradenj. Sprejeti letni program prodaje izvršuje župan. Razpolaganje z nepremičninami in premičninami v lasti občine se izvede po postopku in na način, ki ga določa zakon in predpisi, ki veljajo za razpolaganje z občinskim premoženjem.

Člani nadzornega odbora niso imeli težav pri pridobivanju podatkov in listin s strani nadzorovanih oseb, prvotno pa v vseh mapah, ki so bile predložene nadzornikom na razpolago za pregled, ni bila vključena in na oblak naložena vsa dokumentacija. Nadzorovana

oseba je manjkajočo in zahtevano dokumentacijo nadzornemu odboru, po prejemu osnutku poročila, predložila skupaj z odzivnim poročilom.

I.c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Sklep o izvedbi nadzora, št. 060-10/2021-1, z dne 14. 12. 2021.

I.d. Namen in cilj nadzora:

Namen nadzora je bil preveriti ravnanje z nepremičnim premoženjem v obdobju 2017 do 2020, za vrednosti poslov pod 100.000 EUR, za kar so bili iz prejete baze podatkov poslov z nepremičninami v tem obdobju in vrednostnem razredu izbrani naslednji trije:

1. Pravni posel prodaje Slo-Car d.o.o., prodaja/kompenzacija z dne 14. 3. 2019;
2. Pravni posli v zvezi z zemljišči z Biterra d.o.o. in s tem povezane transakcije;
3. Pravni posel s C-Astral, za parcelo 3504 k.o. Vipavski Križ.

Nadzor je bil odrejen s ciljem, da se preveri skladnost finančnega poslovanja s proračunom, preveri skladnost s programom razpolaganja s stvarnim premoženjem ter ugotavljanjem morebitnega odstopanja in razlogov zanje, preveri zakonitost porabe sredstev (za izvajanje katerih namenov in nalog), pregleda sklenjenih pogodb ter ostalih transakcij povezanih s temi posli, vodenja evidenc ter poročanja ter namenskosti in gospodarnosti porabe javnih sredstev.

I.e. Izvedba nadzora:

Izvedbo nadzora sva opravila za nadzor določena in pooblaščenca člana, in sicer:

Za pravni posel pod točko 1. – Ernada Kovačević

Za pravna posla pod točkama 2. in 3. – Zvonko Mikuš

Opomba v zvezi s Pravnim poslom s C-Astral, za parcelo 3504 k.o. Vipavski Križ:

Nadzorni odbor je ob začetku izvajanja nadzora prejel, skupaj z ostalo dokumentacijo, tudi pojasnilo članom v zvezi z delitvijo parcele št. 3504 k.o. Vipavski križ. Nadzor je prilagojen glede na vsebilo tega pojasnila.

II. UGOTOVITVENI DEL

Skladno z namenom in cilji nadzora smo nadzor izvedli na podlagi zastavljenih vprašanj oziroma točk nadzora:

- Vzrok za prodajo?
- Pregled sklepa o prodaji in postopek izvedbe prodaje (javna dražba, neposredna prodaja ali javno zbiranje ponudb).
- Ali se je izbrani postopek prodaje izvedel skladno z zakonodajo in razpisnimi pogoji?
- Ali je bila nepremičnina prodana z namenom, za katerega se je prodajala?
- Vsebina kupoprodajne pogodbe in morebitnih aneksov k pogodbi.
- Ali je bila pogodba sestavljena na podlagi upoštevanju razpisnih pogojev?
- Ali so bile z ene in druge pogodbene strani izpolnjene vse pogodbene obveznosti, morebitna odstopanja in vzroki zanje?
- Kako celoten pravni posel vpliva na namenskost in gospodarnost porabe javnih sredstev?

II.1. Razpolaganje z nepremičninami v okviru posameznih pravnih poslov

II.1. 1. Pravni posli v zvezi z zemljišči s SLO-CAR d.o.o. in s tem povezane transakcije

Prodaja in nakup nepremičnin v k.o. 2391 Vipavski Križ z namenom uskladitve lastniškega stanja z dejansko rabo in optimalne izkoriščenosti obrtne cone Pod železnico.

Občina Ajdovščina je na podlagi 4. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, dne 15. 11. 2018, sklenila prodati podjetju SLO-CAR d.o.o. nepremičnine v skupni vrednosti 38.920 EUR, v k.o. 2391 Vipavski Križ, z naslednjimi parcelnimi številkami: 3550/6, 3549/3, 3548/3, 3535/11 ter 3717/18. Obenem je Občina Ajdovščina sklenila kupiti od podjetja SLO-CAR nepremičnine v skupni vrednosti 87.680 EUR, v k.o. 2391 Vipavski Križ, z naslednjimi parcelnimi številkami: 3546/4, 3543/4, 3542/4, 3540/4, 3539/14, 3532/1 in 3533/1. Namen prodaje in nakupa navedenih nepremičnin je uskladitev lastniškega stanja z dejansko rabo in pa optimalne izkoriščenosti obrtne cone Pod železnico (Vir: Sklep Župana Občine Ajdovščina 478-108/2048-1).

Občina Ajdovščina je 24. 1. 2019 izdala potrdilo, da so parcele navedene za prodajo, po veljavnih prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina, opredeljene kot stavbna zemljišča in da na navedenih parcelah za nakup obstaja predkupna pravica kot prostorski ukrep po 189. členu ZUreP-2, ki jo občina tudi uveljavlja. Namera za sklenitev neposredne pogodbe o prodaji in nakupu nepremičnin je bila objavljena dne 09. 1. 2019 na spletnem portalu Občine Ajdovščina (Vir: Namera župana Občine Ajdovščina št.: 478-5/2018-2).

24. 1. 2019 sta Občina Ajdovščina in podjetje SLO-CAR d.o.o. sklenila pogodbo o razdružitvi solastnine ter prodajno pogodbo številka 478-113/201. V pogodbi je določena delitev solastnine nepremičnin naslednjih parcel 3547/3, 3544/3, 3541/3, 3541/3, 3547/4, 3544/4 in 3541/4, vse k.o. Vipavski Križ, ki se napravi z delitvijo v naravi, pri čemer podjetje SLO-CAR d.o.o. doplača razliko v vrednosti 4.252,85 EUR, ker pridobiva večjo površino. Razlika je 121,51 m², ki je obračunana po ceni 35 EUR /m².

Tabela 1 (Pridobiva podjetje SLO-CAR d.o.o.)

Parc. št. k.o. Vipavski Križ	Površina parcele m ²	Solastniški delež OA	Površina glede na sol. delež OA v m ²	Solastniški delež SLO-CAR d.o.o.	Površina glede na sol. delež SLO-CAR d.o.o. m ²
3547/3	92	100/179	51,4	79/179	40,6
3544/3	351	260/504	181,07	244/504	169,93
3541/3	109	43/150	31,25	107/150	77,75
Skupaj:	552		263,72		288,28

Tabela 2 (Pridobiva Občina Ajdovščina)

Parc. št. k.o. Vipavski Križ	Površina parcele m ²	Solastniški delež OA	Površina glede na sol. delež OA v m ²	Solastniški delež SLO-CAR d.o.o.	Površina glede na sol. delež SLO-CAR d.o.o. m ²
------------------------------	---------------------------------	----------------------	--	----------------------------------	--

3547/4	87	100/179	48,6	79/179	38,4
3544/4	154	260/504	79,44	244/504	74,56
3541/4	41	43/150	11,75	107/150	29,25
Skupaj:	282		139,79		142,21

V pogodbi je tudi navedeno, da so nepremičnine v lasti podjetja SLO-CAR obremenjene s služnostmi, z najemom in hipotekami, v zvezi s katerimi so že predlagani izbrisi. Pogodbeni stranki sta v pogodbi določili, da pobotata medsebojne obveznosti in sicer v višini 43.172,85 EUR. Podjetje SLO-CAR d.o.o. dolguje Občini Ajdovščina navedeni znesek iz naslova razdružitve solastnine in iz naslova nakupa nepremičnin navedenih v 5. členu pogodbe. Občina Ajdovščina po pobotu plača podjetju SLO-CAR d.o.o. razliko v višini 44.507,15 EUR iz naslova kupnine nepremičnin navedenih v 4. členu pogodbe.

Primopredaja se je opravila dne s 1. 2. 2019 s primopredajnim zapisnikom številka: 478-5/2019-6.

Okrajno sodišče v Novem Mestu je dne 30. 4. 2019 izdalo sklep št.: 21834/2019 o predlogu vknjižbe lastninske pravice navedenih v pogodbi o razdružitvi solastnine ter prodajno pogodbo številka 478-113/201.

Pomembna dejstva in ugotovitve, ki izhajajo iz pogodbe, aneksov in katastrske in zemljiškoknjižne dokumentacije:

- Nepremičnine so, skladno s prostorskimi akti, opredeljene kot stavbna zemljišča, namenjene za opravljanje gospodarske dejavnosti.
- Iz pridobljene dokumentacije je razvidno, da je pogodba o razdružitvi solastnine ter prodajna pogodba številka 478-113/201 bila pregledana in opremljena z vsemi klavzulami s strani FURSA in overjena s strani notarke Nine Ferligoj.
- Občina Ajdovščina je od notarke Nine Ferligoj dne 11. 4. 2019 pridobila izbrisno dovoljenje št.: 37/2019 od Gorenjske banke za izbris hipotek na naslednjih parcelah: 3547/4, 3542/4, 3544/4, 3539/14, 3546/4, 3532/1, 3543/4 in 3533/1, vse k.o. Vipavski Križ.

II.1.2. Pravni posli v zvezi z zemljišči z Biterra d.o.o. in s tem povezane transakcije

Prodaja obravnavanih nepremičnin v k.o. Vipavski Križ je bila predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019, v poglavju 2, podpoglavje 2.1., pod zaporedno št. 7 in 8. pri čemer je nepremičnina parcelne številke 3383/5 nastala pri parcelaciji nepremičnine z oznako parcelna št. 3383/2, parcelna številka 3384/4 pa je nastala pri parcelaciji nepremičnine parcelna št. 3384/2 in v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2020, v poglavju 2, podpoglavje 2.1.

(Vir: sklep Župan Občine Ajdovščina 478-180/2019-1 z dne 22. 10. 2019 in 478-180/2019-4 z dne 22. 5. 2020)

Postopek prodaje nepremičnin se je izvedel na način Javne dražbe, in sicer:

- Prva javna dražba se je izvedla dne 14. 11. 2019, in sicer za prodajo nepremičnin:
 1. 3383/5 v izmeri 568 m²
 2. 3384/4 v izmeri 726 m²
 3. 3385/6 v izmeri 107 m²; vse tri parcele skupno v izmeri 1401 m².

Nakup posamične parcele ni bil mogoč. Izklicna cena je bila določena v višini 40 EUR / m². Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč/zemljišča, ki so bila predmet prodaje, niso bili predmet javne dražbe in bi jih moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti. Po zapisniku o javni dražbi št. 478-180/2019-3 z dne 14. 11. 2019, se dražbe ni udeležil nihče; iz zapisnika tudi izhaja, da za dražbo predhodno ni nihče vplačal varščine. Na podlagi tega je komisija, ki je izvedla dražbo podala zaključek, da je dražba pod št. 478-180/2019 zaključena kot neuspešna.

- Druga javna dražba za prodajo istih nepremičnin, kot v primeru prve dražbe, se je izvedla dne 12. 6. 2020, s tem, da je bila dražba razdeljena na dva sklopa:

Prvi sklop:

3384/4 v izmeri 726 m²

3385/6 v izmeri 107 m²

Skupaj v izmeri 833 m²

Izklicna cena za prvi sklop je bila 34.820 EUR, neto.

Drugi sklop:

3383/5 v izmeri 568 m²

Izklicna cena za drugi sklop je bila 24.220 EUR, neto.

Poleg tega so bili razpisni pogoji glede na prvo, neuspelo dražbo, različni v tem, da so že zgrajeni priključki (za priključitev na meteorno in fekalno kanalizacijo, vodovod, plinovodno omrežje ter elektro in TK kabelsko kanalizacijo) iz javnega omrežja do zemljišč tudi predmet javne dražbe in že vključeni v izklicno ceno. Po podatkih občinske uprave je ta znesek priključkov v višini cca 3.000 EUR za celoto.

Postopek javne dražbe se je izvedel skladno z dokumentacijo in razpisnimi pogoji za javno dražbo. Pridobljene so bile potrebne izjave udeležencev dražbe in pooblastila, varščine so bile pravočasno plačane.

Iz zapisnika o javni dražbi št. 478-180/2020-6 z dne 12. 6. 2020 je razvidno, sta se dražbe udeležila dva dražitelja, pri čemer je bila kot najugodnejši dražitelj za prvi sklop potrjena gospodarska družba Grapri d.o.o., kot najugodnejši dražitelj za drugi sklop pa gospodarska družba Biterra d.o.o., s katerima je občina v nadaljevanju sklenila prodajni pogodbi.

Občina Ajdovščina in Biterra d.o.o. sta 1. 7. 2020 sklenila kupoprodajno pogodbo št.478-180/2019B, na podlagi katere je družba Biterra d.o.o. kupila nepremičnino parcelna št. 3383/5 v skupni izmeri 568 m², za vrednost 24.720 EUR (brez ddv). Občina Ajdovščina in Grapri d.o.o. sta 2. 7. 2020 sklenila kupoprodajno pogodbo št.478-180/2019A, na podlagi katere je družba Grapri d.o.o. kupila nepremičnini parcelna št. 3384/4 in 3385/6 v skupni izmeri 833 m², za vrednost 34.820 EUR (brez ddv).

Pomembna dejstva in ugotovitve, ki izhajajo iz pogodbe (pogodb), aneksov in katastrske in zemljiškoknjižne dokumentacije:

- Nepremičnine so, skladno s prostorskimi akti, namenjene gradnji objektov za poslovne, gospodarske dejavnosti. Nepremičnine, ki so se prodale, so se prodale z namenom spodbujanja gospodarskega razvoja na območju občine, za resen namen kupca, da bo do

določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo poslovnega objekta. Na podlagi tega sta Občina Ajdovščina in Biterra d.o.o. ter Občina Ajdovščina in Grapri d.o.o., s pogodbo ustanovila odkupno pravico v korist Občine Ajdovščina.

Kupec Biterra d.o.o. :

- Po zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je sestavni del pogodbe št.478-180/2019B, je lastnik nepremičnine dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati navedeno nepremičnino, po enaki neto ceni, kot je bila prodana na podlagi dražbe z dne 12. 6. 2020; občina Ajdovščina pa si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če lastnik (Biterra d.o.o.) do 22. 2. 2021 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali ne prične z gradnjo do 22. 5. 2021 ali do 22. 5. 2022 ne zaključi investicije oz. prične z obratovanjem v novozgrajenem objektu. Ko lastnik nepremičnine izpolni zadnjega od pogojev, to je zaključek investicije oz. pričetek obratovanja v novem objektu, ima pravico pridobiti od občine Ajdovščina izbrisno dovolilnico za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.
- Po pridobljeni dokumentaciji na vpogled je razvidno, da je direktor družbe Biterra d.o.o. dne 24. 9. 2021, (knjiženo pod 478-180/19-22 z dne 27. 9. 2021), podal na Občino Ajdovščina vlogo za podaljšanje roka zaključka investicije iz odkupnih pravic. V njej je navedena prošnja za podaljšanje roka izpolnitve obveznosti zaključka investicije iz naslova odkupnih pravic, ki izhajajo iz prodajne pogodbe št.478-279/2019 z dne 20. 11. 2019 in prodajne pogodbe 478-180/2019B z dne 1.7.2020, na nov datum, in sicer 31.12.2022.
- Glede na podpisani aneks št.1 k prodajni pogodbi št. 478-179/2019 z dne 20. 11. 2019 in aneks št. 2 k prodajni pogodbi št. 478-180/2019B z dne 1. 7. 2020) je razvidno, da je Občina Ajdovščina prošnji kupca ugodila in z njim 13. 10. 2021 in 20. 10. 2021 sklenila navedena aneksa.
- V času med tem, ko sta bili s kupcem Biterra d.o.o. sklenjeni prva in druga pogodba ter obema aneksoma, je prišlo tudi do ukinitve parcel 3382/6 in 3383/4, obe k.o.2391 Vip. Križ in ustanovitve nove parcelne št. 3382/7, iste k.o., v katero sta se prejšnji parceli združili in na katero se je prenesla ustanovljena odkupna pravica. (aneks št.1)
- Z aneksom št. 2, sta Občina Ajdovščina in Biterra d.o.o. urejali na novo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice na parcelo 3383/6, ki je poleg 3383/7, nastala iz (po pogodbi št. 478-180/2019B kupljene nepremičnine) parcelne številke 3383/5, k.o. Vip. Križ.

Kupec Grapri d.o.o. :

- Po zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je sestavni del pogodbe št.478-180/2019A, je lastnik nepremičnine dolžan na prvi poziv Občine Ajdovščina slednji prodati navedeni nepremičnini, po enaki neto ceni, kot je bila prodana na podlagi dražbe z dne 12. 6. 2020; občina Ajdovščina pa si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če lastnik (Grapri d.o.o.) do 22. 2. 2021 ne pridobi gradbenega dovoljenja ali ne prične z gradnjo do 22. 5. 2021 ali do 22. 5. 2022 ne zaključi investicije oz. prične z obratovanjem v novozgrajenem objektu. Ko lastnik nepremičnine izpolni zadnjega od pogojev, to je zaključek investicije oz. pričetek obratovanja v novem objektu, ima pravico pridobiti od občine Ajdovščina izbrisno dovolilnico za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.

Iz zemljiške knjige izhaja (upoštevaje oba kupca):

- da je na nepremičninah parcelna št. 3384/4, in parcelna št. 3385/6, obe k.o. 2391 Vipavski Križ, ki sta bili s pogodbo št. 478-180/2019A prodani gospodarski družbi Grapri d.o.o., z ID 21923563 z dnem 31. 5. 2021, vknjižena hipoteka za terjatev 200.000 EUR v korist Deželne Banke Slovenije d.d.
- da je nepremičnina parcelna št. 3383/7, ki je skupaj s parcelno številko 3383/6 nastala iz parcelne št. 3383/5, vse tri k.o. 2391 Vipavski Križ ter je bila s pogodbo št. 478-180/2019B prodani gospodarski družbi Biterra d.o.o., z Dn 28220/2021 prešla v last družbe Grapri d.o.o. . Nanjo je bila z ID 21923564 z dne 31. 5. 2021, vknjižena hipoteka za terjatev 200.000 EUR v korist Deželne Banke Slovenije, d.d.
- da je na nepremičnini parcelna št. 3382/7, ki je nastala z združitvijo parcelne številke 3382/6 in parcelne št. 3383/4, vse tri k.o. 2391 Vipavski Križ, ki sta bili s pogodbo št. 478-179/2019 prodani gospodarski družbi Biterra d.o.o., bila z ID 20620995 z dne 5. 12. 2019, vknjižena hipoteka za terjatev 20.000 EUR v korist Primorske Hranilnice Vipava d.d.
- Vse navedene vknjižene hipoteke imajo zaznambo neposredne izvršljivosti.

Glede na prejeto dokumentacijo in njeno vsebino je moč ugotoviti, da kupec nepremičnin po sklenjenih pogodbah št. 478-179/2019 in št. 478-180/2019B (obe Biterra d.o.o.) še ni izpolnil zaveze iz pogodb, da bo do določenih rokov pridobil gradbeno dovoljenje, začel z gradnjo poslovnega objekta in pričel z obratovanjem v novozgrajenem objektu. Podaljšan rok mu omogoča, da z obratovanjem v novozgrajenem objektu prične do 31. 12. 2022.

II.1.3.1. Prodaja nepremičnin parcelnih števil 3503/1 in 3505/7, obe k.o. 2391 Vipavski Križ

Prodaja nepremičnin parc. št. 3503/1 (860 m²) in parc. št. 3505/7 (773 m²) je bila predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2018, v poglavju 2, podpoglavje 2.2., pod zaporedno št. 6. (Vir: sklep Župan Občine Ajdovščina 478-113/2018-1 z dne 13. 11. 2018)

Postopek prodaje nepremičnin se je izvedel na način Javne dražbe, dne 4. 12. 2018, in sicer za prodajo obeh nepremičnin v skupni izmeri 1633 m². Nakup posamične parcele ni bil mogoč. Izključna cena je bila določena v višini 79.690,40 EUR. Morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč/zemljišča, ki so bila predmet prodaje, niso bili predmet javne dražbe in bi jih moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti.

Dražba je bila objavljena na spletni strani Občine Ajdovščina dne 13. 11. 2018. Obvestilo z dne 14. 11. 2018 na strani objave dražbe navaja, da je bila na ta dan popravljena višina izključne cene. Vzrok za to je bil pomotoma naveden bruto znesek 79.690,40 EUR; pravilna višina izključne cene je 65.320,00 EUR. Kljub popravku je ostala zahtevana višina varščine enaka, kot v razpisnih pogojih, to je 8.000 EUR.

Po zapisniku o javni dražbi št. 478-113/2018-4 z dne 4. 12. 2018, se je dražbe udeležil en sam dražitelj, in sicer gospodarska družba C-Astral d.o. (v imenu družbe sta se dražbe udeležila direktor, kot dražitelj in predstavnik družbe C-Astral d.o.o.). Iz zapisnika izhaja, da se je postopek javne dražbe izvedel skladno z dokumentacijo in popravljenimi razpisnimi pogoji z dne 14. 11. 2022 za javno dražbo, pri čemer se je na dražbi kot izključno ceno navedlo popravljeno znesek, t. j. 65.320,00 EUR. Pridobljena je bila potrebna izjava dražitelja, varščina je bila pravočasno plačana.

Kot edini in najugodnejši dražitelj je bila potrjena gospodarska družba C-Astral d.o.o., s katero je občina v nadaljevanju sklenila prodajno pogodbo za nepremičnini parc. št. 3503/1 (860 m²) in parc. št. 3505/7 (773 m²), obe k.o. 2391 Vipavski Križ.

Iz razpisne dokumentacije izhaja, da morebitni že zgrajeni priključki (plinski, vodovodni, kanalizacijski, elektro) iz javnega omrežja do zemljišč, ki sta predmet prodaje, niso predmet javne dražbe in jih bo moral bodoči lastnik od Občine Ajdovščina posebej odkupiti.

Pomembna dejstva in ugotovitve, ki izhajajo iz pogodbe, aneksov in katastrske in zemljiškoknjižne dokumentacije:

- Nepremičnine so, skladno s prostorskimi akti, namenjene gradnji objektov za industrijsko - obrtno dejavnost.
- Po pridobljeni dokumentaciji na vpogled je razvidno, da je bila prodajna pogodba št. 478-113/2018 sklenjena 5. 12. 2018.
- Iz pridobljene dokumentacije na vpogled ni razvidno, da bi bili sklenjeni aneksi k pogodbi.

II.1.3 2. Prodaja nepremičnine parcelna številka 3504/2 , k.o. 2391 Vipavski Križ

Prodaja nepremičnin parc. št. 3503/1 (860 m²) in parc. št. 3505/7 (773 m²) je bila predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2018, v poglavju 2, podpoglavje 2.1., pod zaporedno št. 9. (Vir: Pogodba 478-113/2018-2 z dne 22.1.2019)

Prodaja se je izvedla na podlagi neposredne pogodbe. Namera za sklenitev neposredne prodajne pogodbe je bila objavljena na spletnem portalu. (Vir: Namera za sklenitev neposredne prodajne pogodbe 31. 12. 2018, št. 478-113/2018-12)

Podana je obrazložitev, da se za nepremičnino št. 3504/2 ni napravila cenitev skladno s 36. členom ZSPDSLS-1 (Ur.l.RS, št. 11/18, 79/18). Zaradi izkustveno poznane vrednosti (več poslov na istem območju realiziranih z neto ceno 40 EUR / m²), se je tudi tem primeru določila cena 40 EUR / m².

Pomembna dejstva in ugotovitve, ki izhajajo iz pogodbe, aneksov in katastrske in zemljiškoknjižne dokumentacije:

- Nepremičnina je, skladno s prostorskimi akti, namenjene gradnji objektov za industrijsko - obrtno dejavnost.
- Po pridobljeni dokumentaciji na vpogled je razvidno, da je bila prodajna pogodba št. 478-113/2018-2 sklenjena 22. 1. 2019.
- Prodajalec v času sklenitve pogodbe na deležu še ni v celoti vknjižen kot lastnik, obstoji pa plomba za vknjižbo lastninske pravice; prav tako je na istem deležu vknjižena hipoteka, v zvezi s katero je predlagan izbris.
- Iz pridobljene dokumentacije na vpogled ni razvidno, da bi bili sklenjeni aneksi k pogodbi.

Iz zemljiške knjige izhaja: (za oba primera prodaje)

- Iz zgodovinskega izpisa ZK z dne 30. 4. 2011 izhaja, da se je nepremičnina parcelna št. 3504 delila na parcele s parcelnimi številkami 3504/1, 3504/2 in 3504/3, vse k.o.2391 Vipavski Križ.

- da je nepremičnina parcelna št. 3504/1 izbrisana in namesto nje vpisana nova parcela s parcelno št. 3504/4, ki je v lasti družbe C-Astral d.o.o.
- da je nepremičnina parcelna št. 3504/3 v izmeri 249 m², območje ceste, v lasti Občine Ajdovščina.
- da je nepremičnina parcelna št. 3504/2 v izmeri 91 m² v lasti gospodarske družbe C-Astral d.o.o.
- da sta iz nepremičnine 3505/1, ki je bila z Dn 1482/2017, 4. 1. 2017 izbrisana, vpisani novi nepremičnini 3505/7 in 3505/8, obe k.o.2391 Vipavski Križ.
- Da je bila nepremičnina 3505/7, z Dn 187794/2020, 5. 11. 2020 izbrisana in namesto nje vpisana nepremičnina 3504/4, k.o. 2391 Vipavski Križ
- Iz v obliki NO priloženega zemljiškoknjižnega izpiska z dne 21. 1. 2019 in zemljiškoknjižnega predloga izhaja, da je bil zemljiškoknjižni predlog predložen 27. 12. 2018 na podlagi pogodbe o razdružitvi solastniškega premoženja z dne 3. 12. 2018 .
- Da sta bili namesto parcelne številke 3503, vpisani parceli št.3503/1 in 3503/2, obe k.o. Vipavski Križ.

IV. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Splošno priporočilo je, da se v vseh postopkih izrecno zavede kdaj in kdo je opravil cenitev oziroma zakaj ta v posameznem postopku ni bila izvedena, glede na to, da pri določenih pravih poslih informacij o cenitvi nepremičnin, ki so predmet razpolaganja, ni.

Postopek nadzora v okviru pravnih poslov prodaje Slo-Car d.o.o.

Prodaja in nakup nepremičnin sta bila objavljena na spletnem portalu občine Ajdovščina v rubriki Javna naročila in razpisi z namero sklenitve neposredne pogodbe (k.o. Vipavski Križ). Podlaga namere je 52. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in 19. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopek nadzora v okviru pravnih poslov v zvezi z zemljišči z Biterra d.o.o. in s tem povezanimi transakcijami

Prodaja nepremičnin je bila predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2019 in 2020. Glede na namenskost uporabe nepremičnin je bila prodaja upravičena.

Obravnavani pravni posel zahteva, da oba kupca zgradita poslovni objekt in v njem pričneta z obratovanjem v predvidenem roku; šele s tem bo, ob pridobljeni kupnini, zadoščeno tudi namenskosti in gospodarnosti porabe javnih sredstev, ki izhaja iz tega posla.

Iz pregleda dokumentacije in razgovorov med nadzorom se je pokazalo, da je spremljanje aktivnosti in zavez, ki izhajajo iz prodajnih pogodb, pomanjkljivo. Med dokumentacijo ni popisov zadev št. 478-179/2019, št. 478-180/2019B in št. 478-180/2019A, ni aneksa št.1 k pogodbi št. 78-180/2019B, v katerem je bila po navedbah (dokument št. 487-180/2019-26) storjena napaka, ki je onemogočala vknjižbo odkupne pravice v zemljiško knjigo.

Med podpisom pogodb s kupcem Biterra d.o.o. in aneksov, sta pretekli skoraj dve leti v primeru prve pogodbe in skoraj leto in pol v primeru druge. Aneksi so se začeli urejati in podpisovati šele na poziv kupca Bittere d.o.o. in šele tik pred rokom, ko bi objekt že moral biti zgrajen in bi

v njem morali začeti z obratovanjem. Občina je upravičena in dolžna, da preverja pridobitev gradbenih dovoljenj, začetek gradnje..., vezano na medsebojno pogodbo. Med dokumentacijo ni nikjer zaznati, da bi bilo to na kakršen koli način preverjeno ali postopek preverjanja sprožen. Ni tudi mogoče razbrati, kaj je bil vzrok in s kakšnim namenom sta pogodbeni stranki izrecno nasprotovali takojšnji vložitvi zemljiškoknjižnega predloga, kljub poučitvi notarke, in kdo iz pristojnih služb občinske uprave in na kakšen način je o vzroku ob takšni odločitvi tudi seznanjen. V času med podpisi pogodb in aneksov so se med obema kupcema (Biterra d.o.o in Grapri d.o.o.) izvajale transakcije in prenosi dela kupljenih nepremičnin, delile in združevale parcele v nove parcelne številke, kar je bilo za oba kupca sicer smiselno. Ustanovljale pa so se tudi hipoteke, ki bi za Občino Ajdovščina, v kolikor ne pride do izpolnitve zahtev iz naslova namenskosti prodaje nepremičnin, pri uveljavljanju odkupne pravice lahko predstavljalo pomemben problem.

Nadzor je bil izveden glede na namen in cilj nadzora, ki je bil opredeljen v uvodu, v drugem odstavku točke I.3 tega poročila. Pravni posel zaradi podaljšanja rokov za izpolnitev zavez investitorju Biterra d.o.o. še ni zaključen, zato bosta končna pozitivna ocena nadzora in mnenje lahko podana šele, ko bo kupec zgradil objekt in pričel z dejavnostjo, zaradi česar mu je bila nepremičnina tudi prodana.

Postopek nadzora v okviru pravnih poslov s C-Astral

Prodaja nepremičnin obravnavanih v točkah II.1.3.1. in II.1.3.2. je bila predvidena v Načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ajdovščina za leto 2017 in 2018. Glede na namenskost uporabe nepremičnin je bila prodaja le-teh upravičena.

Iz pregleda dokumentacije ni mogoče razbrati vsebine dogovora o razdružitvi solastniškega premoženja s pogodbo z dne 3. 12. 2018, na podlagi katere je bil predložen zemljiškoknjižni predlog 27. 12. 2018, zato so potrebni pojasnilo in predložitev navedene pogodbe ter sporazuma o delitvi solastnine št. 478-181/2007, ki je naveden v zemljiškoknjižnem predlogu.

Nadzor je bil izveden glede na namen in cilj nadzora, ki je bil opredeljen v uvodu, v drugem odstavku točke I.3 tega poročila.

Pravna posla (prodaja nepremičnin z javno dražbo in prodaja na podlagi neposredne pogodbe) sta bila kronološko in dokumentacijsko ustrezno in skrbno vodena (Vir: Popis zadeve 478-0113/2018) s strani Vide Šuštar.

IV.1. Priporočila in predlogi v postopku nadzora v okviru pravnih poslov prodaje Slo-Car d.o.o.

Dogovorjena cena nakupa in prodaje nepremičnin v pogodbi o razdružitvi solastnine ter prodajne pogodbe številka 478-113/201 je 35 EUR / m². Za parceli 3532/1 in 3533/1 pa je Občina Ajdovščina plačala 65 EUR / m².

Iz dokumentacije je razvidno, da sta parceli 3532/1 in 3533/1 namenjeni nadaljnji prodaji, ampak drugih podatkov za sam izračun navedene cene nismo zasledili. Predlog je, da se dogovorjena cena bolj natančno definira oziroma poda mnenje, zakaj ni bila opravljena cenitev.

IV.2. Priporočila in predlogi v postopku nadzora v okviru pravnih poslov v zvezi z zemljišči z Biterra d.o.o. in s tem povezanimi transakcijami

Iz točke II.1.2. je mogoče povzeti priporočila in predloge pri tovrstnih pravnih poslih:

- V zaključenih conah, kjer je znana namenskost in so običajno potrebne približno enake velikosti nepremičnin za določene dejavnosti, do njih pa že zgrajeni komunalni in drugi infrastrukturni priključki, bi bilo smiselno izvajati tudi način prodaje nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb, za eno ali več enot hkrati.
Sklic javne dražbe šele takrat, ko se pojavi ali je že znan zainteresirani kupec za določeno nepremičnino, ni vedno najbolj primeren ali ustrezen način.
- Kjer je mogoče, izvesti ustrezne združitve, delitve in ustanovitve novih parcel že pred prodajo. Stroški za takšno ureditev se vključijo v minimalno ceno za m², ki jo občina želi doseči s prodajo. S tem se omogoči večjo preglednost nad posli, lažji prenos lastništva (da se ne prodajajo parcele s tako majhno površino, na kateri ni mogoče izvajati namenske gradnje, so pa te parcele potrebne kot sestavni del določene druge parcele, da skupaj tvorijo potrebno zaključeno celoto) in hitrejše izvajanje aktivnosti, ki so vezane na odkupno pravico ali kako drugo potrebno pogodbeno klavzulo.

IV.3. Priporočila in predlogi v postopku nadzora pravnih poslov s C-Astral

Iz postopka nadzora, ki je opredeljen v točkah II.1.3.1. in II.1.3.2. je mogoče povzeti priporočila in predloge pri tovrstnih pravnih poslih:

- V zaključenih conah, kjer je znana namenskost in so običajno potrebne približno enake velikosti nepremičnin za določene dejavnosti, do njih pa že zgrajeni komunalni in drugi infrastrukturni priključki, bi bilo smiselno izvajati tudi način prodaje nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb, za eno ali več enot hkrati.
Sklic javne dražbe šele takrat, ko se pojavi ali je že znan zainteresirani kupec za določeno nepremičnino, ni vedno najbolj primeren ali ustrezen način.
- Kjer je mogoče, izvesti ustrezne združitve, delitve in ustanovitve novih parcel že pred prodajo. Stroški za takšno ureditev se vključijo v minimalno ceno za m², ki jo občina želi doseči s prodajo. S tem se omogoči večjo preglednost nad posli, lažji prenos lastništva (da se ne prodajajo parcele s tako majhno površino, na kateri ni mogoče izvajati namenske gradnje, so pa te parcele potrebne kot sestavni del določene druge parcele, da skupaj tvorijo potrebno zaključeno celoto) in hitrejše izvajanje aktivnosti, ki so vezane na odkupno pravico ali kako drugo potrebno pogodbeno klavzulo.

Odgovor na prošnjo za dopolnitev, pojasnitev in utemeljitev priporočila, ki jo je posredovala nadzorovana oseba nadzornemu odboru v odzivnem poročilu:

Nadzorovana oseba je svoje ravnanje glede nakupa nepremičnega premoženja brez pridobitve predhodne uradne cenitve zemljišča, ki je bilo predmet nakupa, opravičevala na podlagi določil ZSPDSLS-1, ki predvidevajo cenitev le pri prodaji, ne pa tudi pri nakupu premoženja. Zato se občina lahko pri odločitvi o višini cene nakupa odloča v skladu s tržnimi pravili, ob upoštevanje načel ravnanja s stvarnim premoženjem in teže interesa, pomena neke premičnine za občino.

V zvezi s tem nadzorni odbor opozarja, da je občina v skladu z določili 8. člena ZSPDSLS-1 v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem in pri sprejemanju odločitev dolžna, da zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev. Iz prejete dokumentacije ne izhaja analiza višjih stroškov nakupa zemljišča (nad tržno vrednostjo) v primerjavi s koristjo oziroma težo interesa, ki jo bo občina s tem dosegla, pri čemer ta korist oziroma interes v dokumentaciji

ni konkretiziran. S tem je občina izpostavljena tveganju omogočanja neupravičenih - premoženjskih vrednosti prodajalcem zemljišč.

30. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem. Drugi odstavek 49. člena ZSPDSLS-1 izrecno določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina. Iz tega izhaja, da je zakon tisti, ki odkazuje, da je višja kupnina premoženja cilj, ki ga je občina dolžna zasledovati. V kolikor občina pri izbiri metod in vodenju postopkov, ki zahtevajo transparentnost (8. člen), enako obravnavo udeležencev (7. člen) ter javno ravnanje s stvarnim premoženjem (9. člen) ne ravna dovolj dosledno, ne more opravičevati svojih ravnanj v postopku nakupa in prodaje zemljišč, z zahtevo po dodatnih obrazložitvah ugotovitev iz postopka nadzora nad nakupi in prodajo zemljišč.

Pooblaščenca člana NO:

Zvonko Mikuš

Zvonko Mikuš,

predsednik Nadzornega odbora

Ernada Kovačević



Vročiti :

- Občina Ajdovščina
- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občina Ajdovščina



Številka: 060-1/2022-10

Datum: 6. 9. 2022

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22), drugega odstavka 37. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 68/2014) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), je Nadzorni odbor Občine Ajdovščina na 15. redni seji, dne 6. 9. 2022, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

**nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda
(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Ajdovščina)**

Nadzorni odbor v sestavi:

- Zvonko Mikuš, predsednik
- Peter Medvešček, član
- Ernada Kovačević, članica,
- Teo Velikonja, član,
- Nataša Bajc, članica.

Poročevalka: Nataša Bajc

Nadzorovana oseba:

Ime: Medobčinska uprava Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda
Sedež: Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Uradni elektronski naslov: medobcinska.uprava@nova-gorica.si

Datum nadzora: Člani Nadzornega odbora Občine Ajdovščina so na podlagi Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022, Spremembe in dopolnitve Letnega programa dela in finančnega načrta za leto 2022 ter Sklepa o izvedbi nadzora, št. 060-1/2022-1, z dne 9. 2. 2022, v času od 10. 5. 2022 do 7. 7. 2022, opravili nadzor nad Medobčinsko upravo Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda.

I. UVOD

I.a. Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US);
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO);



- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Odlok o ustanovitvi Medobčinske uprave Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda (Uradni list RS, št. 67/19);
- Odlok o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2020 (Uradni list RS, št. 80/19 in njegove spremembe in dopolnitve);
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in njegove spremembe in dopolnitve)

I.b. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu:

Medobčinska uprava Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda je začela delovati 1. 1. 2020. Navedene soustanoviteljice so podpisale sporazum 032-6/2019-6, dne 23. 12. 2019, potem, ko je Občina Ajdovščina izstopila iz Medobčinske uprave občin Šempeter-Vrtojba, Renče-Vogrsko, Miren-Kostanjevica, Vipava in Ajdovščina.

Sedež Medobčinske uprave je v Novi Gorici, Trg Edvarda Kardelja 1. Glavni razlog za ustanovitev nove Medobčinske uprave je bil v sinergiji med občinami, možnost za širitev področij delovanja in želja po izboljšanju storitev.

V letu 2020 sta delovali Medobčinska inšpekcijska služba in Medobčinska redarska služba. V drugi fazi se decembra 2020 organizira služba notranje revizije, v letu 2021 pa še delovanje pravne službe.

Medobčinska inšpekcijska služba in medobčinska redarska služba sta prekrškovna organa za občine ustanoviteljice. Služba notranje revizije bo izvajala naloge notranjega revidiranja občin, ožjih delov občin, javnih zavodov in drugih izvajalcev javnih služb, ki so proračunski uporabniki in delujejo v občinah ustanoviteljicah.

Občina Ajdovščina zagotavlja prostor in opremo za potrebe medobčinskih redarjev in inšpektorjev na sedežu Občine Ajdovščina ter službeno vozilo.

I.c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Sklep o izvedbi nadzora, št. 060-1/2022-1, z dne 9. 2. 2022.

I.d. Namen in cilj nadzora:

Izvedel se je nadzor nad namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev Občine Ajdovščina pri izvajanju upravnih, strokovnih, pospeševalnih in razvojnih nalog v letu 2020, ki jih je ta, s svojimi akti, prenesla na Medobčinsko upravo. Cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti poslovanja ter namenskost in smotrnost porabe proračunskih sredstev.

II. UGOTOVITVENI DEL

Za izvedbo nadzora in pripravo poročila je Nadzorni odbor pridobil Poročilo o delu medobčinske uprave – medobčinske inšpekcijske službe in medobčinske redarske službe v letu 2020. Sredstva za delo zagotavljajo soustanoviteljice v razmerju števila prebivalcev posamezne soustanoviteljice do števila vseh prebivalcev vseh treh soustanoviteljic skupaj in sicer za stroške medobčinske uprave po ključu: Občina Nova Gorica 56 %, Občina Ajdovščina 34% in Občina Brda 10%. Naloge občinskega redarstva se delijo glede na dejanski obseg dela za posamezno občino in se izračuna po obsegu delovnih ur za posamezno občino soustanoviteljico.

Planirana letna realizacija odhodkov za vse tri občine je 337.100 EUR, dejanska realizacija v bilanci odhodkov medobčinske uprave je 298.501 EUR. Znesek sredstev, ki jih je prispevala občina Ajdovščina je 86.528 EUR oz. 29%. Za plače in druge izdatke zaposlenim 64.516 EUR ter prispevke delodajalcev 9.107 EUR – kar je 29 % od istih izdatkov v bilanci odhodkov medobčinske uprave ter izdatke za blago in storitve 12.905 EUR – kar je 31 % od istih izdatkov v bilanci odhodkov medobčinske uprave (vir: pregled po proračunskih postavkah, konto 4133 00, računovodstvo Občine Ajdovščina in bilanca odhodkov medobčinske uprave).

V medobčinski upravi je bilo na dan 31. 12. 2020 skupaj zaposlenih 11 javnih uslužbencev: trije inšpektorji, šest redarjev, vodja notranje revizije in koordinatorka.

Delo Medobčinske inšpekcijske službe in Medobčinskega redarstva je zaznamovala epidemija korona virusa. Organa, ki sta začela delovati 1. 1. 2020, sta od 13. 3. 2020, ko je bila razglašena epidemija, delovala v prilagojenem načinu dela. Medobčinske inšpekcijske službe so opravile 212 nadzorov, od tega 54 za Občino Ajdovščina. Medobčinske redarske službe so zaznale 4043 prekrškov, od tega 1380 v Občini Ajdovščina. Iz naslova izrečenih glob in Občina Ajdovščina prihodke v višini 4.660 EUR (vir: pregled po proračunskih postavkah 75002 ostali prihodki, računovodstvo Občine Ajdovščina). Inšpekcijska služba je tako za Ajdovščino opravila 25% nadzorov, redarska služba pa 34%.

Dne 10. 6. 2022 je bil sprejet Letni načrt dela službe notranje revizije za leto 2022. V občini Ajdovščina bo služba notranje revizije preverjala porabo sredstev na področju zbiranja in ravnanja z odpadki, pri čemer bo notranji revizor pregledal del poslovanja v KSD d.o.o. v letih 2019 in 2020. Finančni vir se zagotavlja v programu dela medobčinske uprave za leto 2022.

Delo inšpekcijske in redarske službe je zaznamovala epidemija. Glede na število vseh izvedenih postopkov, sta delujoči medobčinski službi za občino Ajdovščina, izvršili primerno število postopkov.

III. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

/

Pooblaščenica članica NO:

Nataša Bajc



Zvonko Mikuš,

predsednik Nadzornega odbora



Vročiti :

- Medobčinska uprava Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda
- Župan Občine Ajdovščina
- Občinski svet Občina Ajdovščina

