



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 032-6/2011
Datum: 12. 3. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: POROČILO NADZORNEGA ODBORA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

NAMEN: Seznaitev s poročilom Nadzornega odbora o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem z nepremičnim in premičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leti 2010 in 2011

PRAVNA PODLAGA: Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/2013)
Poslovnik o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 25/2012)

POROČEVALCA: Boštjan Grobler, član Nadzornega odbora MONM
Dr. Boris Dular, član Nadzornega odbora MONM

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani :

- z dokončnim poročilom Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem z nepremičnim in premičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto št. 032-6/2011 z dne 28. 2. 2013 ter
- s predlogi Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto.

Alojzij MUHIČ,
ŽUPAN

Priloge:

- 1 x poročilo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem z nepremičnim in premičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leti 2010 in 2011 št. 032-6/2011 z dne 28. 2. 2013
- 1 x odzivno poročilo Mestne občine Novo mesto na predlog poročila Nadzornega odbora o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s premičnim in nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leti 2010 in 2011



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NADZORNI ODBOR
Seidlova cesta 1, Novo mesto
Številka: 032-6/2011
Datum: 28. 2. 2013

Na podlagi 41. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto, Uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2), Uradni list RS, št. 86/2008 ter 9. člena Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 21. seji dne 28. 02. 2013 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAZPOLAGANJEM Z NEPREMIČNIM IN PREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETI 2010 IN 2011

Nadzorni odbor v sestavi:

1. Elizabeta Grill, predsednica odbora
2. dr. Boris Dular, član
3. mag. Damir Delič, član
4. Martin Kambič, član
5. Ana Ponikvar, članica
6. mag. Renata Zupančič, članica (do 16.2. 2012)
7. Boštjan Grobler, član (od 29.3. 2012)
9. Anton Dragan, član (od 27. 9. 2012)

Poročevalca: Boštjan Grobler in dr. Boris Dular

Nadzorovana pravna oseba: Mestna občina Novo mesto
Odgovorna oseba: Alojzij Muhič – župan MONM
Borut Novak – direktor občinske uprave
Vera Ocvirk – vodja Urada za premoženjske zadeve
Katarina Petan - vodja Urada za finance in računovodstvo od 12/3-2012 dalje

UVOD

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV, MNENJ IN PREDLOGOV NADZORNEGA ODBORA

1. **Komisija za popis osnovnih sredstev ima bistveno prevelik obseg zadolžitve. Posledica tega je le knjižno ugotavljanje prometa (pridobivanja, prodaje, odpisa) osnovnih sredstev. Preverba knjiženih vsebin prometa z osnovnimi sredstvi ni dejanska inventura stanja. Komisija nima izdelane osnove za izvedbo inventure nepremičnega premoženja.**

2. Nujno je potrebno imenovati kompetentno komisijo za določitev stanja nepremičnega premoženja.
3. Nujna je uskladitev evidence zemljišč z Zemljiško knjigo.
4. Predlagamo tri-delna izvedbo popisov zemljišč.
5. Predlagamo preveritev dejanske rabe vseh zemljišč v lasti Mestne občine Novo mesto.
6. Predlagamo revidiranje cene zakupa stavbnih zemljišč.
7. Predlagamo, da se prosta zemljišča ponudijo v zakup.
8. Predlagamo, da se zemljišča strateško združujejo in tako odpravi razdrobljenost.
9. Ni dopustno, da se načrt prodaje zemljišč in/ali prodaja zemljišč dela z namenom realizacije letnega proračuna.
10. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem leta naj vsebuje le tiste nepremičnine, ki imajo za tisto leto dejansko izkazan interes po razpolaganju.
11. Predlagamo razvoj novih konceptov obveščanja občanov o nameravanem ravnanju z nepremičnim in premičnim premoženjem.
12. Predlagamo, da se najde optimalna zakonska rešitev s katero bi interesente za nakup nepremičnin zavezali k resnosti ponudbe (npr. da nosi stroške postopka).
13. Nadzorni odbor predlaga občinskemu svetu, da na osnovi priporočil Nadzornega odbora naloži županu in občinski upravi pripravo in predložitev operativnega načrta izvajanja priporočil Nadzornega odbora.

OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto je na svoji seji z dne 9.9.2011 sprejel sklep o izvedbi nadzora ravnanja premičnega in nepremičnega premoženja v MO Novo mesto številka 032-6/2011.

NAMEN IN CILJ NADZORA

V konkretnem nadzoru NO MO NM preverja gospodarnost ravnanja MO Novo mesto z njenim premičnim in nepremičnim premoženjem. V skladu s svojimi ugotovitvami poroča o ugotovljenih nepravilnostih ter daje priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

Nadzor nad ravnanjem s premičnim in nepremičnim premoženjem MO Novo mesto je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto opravil pri nadzorovanem organu Mestni občini Novo mesto, odgovorna oseba Župan Alojzij Muhič, na Uradu za premoženjske zadeve, odgovorna oseba ga. Vera Ocvirk, ter Uradu za finance in računovodstvo, odgovorna oseba ga. Katarina Petan.

PRAVNE PODLAGE ZA NADZOR, PREDPISI IN GRADIVA, UPORABLJENA NADZORA

- Zakon o lokalni samoupravi ZLS- UPB2 (Uradni list RS, št. 94/2007)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011)
- Pravilnik obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 13/99)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06)
- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93 in 30/98)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999)

Pristojnosti Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto opredeljujejo:

- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Uradni list RS, št. 94/2007 s spremembami in dopolnitvami),
- Statut Mestne občine Novo mesto (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, ŠT. 96/2008),
- Poslovnih o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto,
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 16/09).

V skladu z navedenimi akti ima NO MO NM naslednje pristojnosti:

- opravlja nadzor nad ravnanjem s premoženjem občine;
- opredeljuje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna;
- nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev;
- ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja občinskih organov, občinske uprave, javnih zavodov, javnih podjetij, občinskih skladov ter drugih porabnikov sredstev občinskega proračuna ter pooblaščenih oseb z občinskimi javnimi sredstvi in občinskim premoženjem;
- ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih javnih sredstev.

METODE DELA NADZORA

Uporabljene metode dela pri nadzoru v proučevanem obdobju so bile:

- Pridobivanje evidenc vseh oblik premoženja,
- Pogovori s predstavniki MO NM z namenom pridobitve odgovorov na zastavljena vprašanja.
- Vzorčen pregled zemljišč preko spletne aplikacije PISO (nepooblaščen dostop).

PRIDOBLENE EVIDENCE O PREMIČNEM IN NEPREMIČNEM PREMOŽENJU

Zap.št.	Evidenca
1.	Inventurni zapisniki in evidence popisa premičnega premoženja MO NM po stanju 31.12.2010

2.	Inventurni zapisniki in evidence popisa premičnega premoženja MO NM po stanju 31.12.2011
3.	Inventurni zapisniki in evidence popisa nepremičnega premoženja MO NM po stanju 31.12.2010
4.	Inventurni zapisniki in evidence popisa nepremičnega premoženja MO NM po stanju 31.12.2011
5.	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem (pridobivanja, razpolaganja, najema in oddaje) za leto 2011
6.	Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za 2011
7.	Evidenca kapitalskih naložb na dan 31.12.2010
8.	Evidenca kapitalskih naložba na dan 31.12.2011
9.	Sklep o določitvi zakupnin za stavbna zemljišča za leto 2011
10.	Vrednosti najemnin za vsa stanovanja v evidenci iz 13. točke
11.	Osnova za določitev višine zakupa kmetijskih zemljišč v lasti MO NM v letu 2010
12.	Evidenca zemljišč v letu 2011
13.	Evidenca objektov v letu 2011
14.	Zakupi stavbnih zemljišč v letu 2011
15.	Zakupi kmetijskih zemljišč v letu 2011
16.	Evidenca stanovanj v lasti MO NM v letu 2011
17.	Evidenca najemnikov poslovnih prostorov v lasti MO NM v letu 2011
18.	Register upravnikov v letu 2011
19.	Stavbe v upravljanju na področju predšolske vzgoje v letu 2011
20.	Stavbe v upravljanju na področju športa v letu 2011
21.	Stavbe v upravljanju na področju kulture v letu 2011
22.	Stavbe v upravljanju na področju izobraževanja v letu 2011
23.	Pogodbi o zakupu kmetijskih zemljišč pod zaporednima števkama 3 in 4 v evidenci Zakupi kmetijskih zemljišč v letu 2011
24.	Veljavni najemni pogodbi za zaporedni številki 4 in 16 iz evidence stanovanj

UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA A/ PREMIČNO PREMOŽENJE

Ugotovitve:

1. Premično premoženje MO Novo mesto se vodi v programu Žezlo. Evidenca vsebuje vse potrebne elemente za nadzor stanja posameznega osnovnega sredstva v lasti MO NM. Amortizacijski načrti po posameznih skupinah so skladni z računovodskimi standardi. Vrednosti OS so vodene po nabavnih vrednostih.
2. Iz vsebin Poročil komisije za popis osnovnih sredstev za leti 2010 in 2011 je razvidno, da komisija, ki jo s sklepom določi župan pripravi kratko poročilo o stanju vseh osnovnih sredstev, ki vsebuje vse od pisarniške opreme, infrastrukture, zgradb in zemljišč. Po zagotavljanju gospoda Aleša Potokarja, predsednika komisije, se temeljito popiše le dejansko stanje pisarniške opreme in informacijsko-komunikacijske opreme IKT opreme. Vse ostalo so le dinamične ugotovitve prometa ne pa dejanskega stanja. Tudi priloga komisijskega zapisnika je le evidenca odpisanih osnovnih sredstev.
3. Sama komisija ugotavlja, da bi »morala vsakoletno preverjati usklajenost evidenc zemljišč z izpisi iz Zemljiške knjige sodišča, a zaradi prevelikega obsega dela je to neizvedljivo ...«.
4. Oprema pisarniških prostorov nosi evidenčne številke s črtno kodo. Slednja ne služi svojemu namenu. Po besedah g. Potokarja je nadzor nad lokacijami posameznega osnovnega sredstev zaradi številnih selitev v zadnjem obdobju zelo težaven. Predlaga

vodenje evidence osnovnih sredstev po lokacijah in ne po osebah uporabnikov (skrbnikih).

Mnenje nadzornega odbora:

1. Komisija za popis osnovnih sredstev ima bistveno prevelik obseg zadolžitve. Posledica tega je le knjižno ugotavljanje prometa (pridobivanja, prodaje, odpisa) osnovnih sredstev. Preverba knjiženih vsebin prometa z osnovnimi sredstvi ni dejanska inventura stanja. Komisija nima izdelane osnove za izvedbo inventure nepremičnega premoženja. Nujno je potrebno imenovati posebno komisijo za določitev stanja nepremičnega premoženja, da se zagotovi popolnost in pravilnost vsakoletnega popisa v skladu z Zakonom o računovodstvu.

B/ KAPITALSKE NALOŽBE

1. Na podlagi pridobljene evidence stanja kapitalskih naložb lahko ugotovimo, da ima MO NM svoje kapitalске deleže v podjetjih: Televizija Novo mesto d.o.o., Razvojni center Novo mesto d.o.o., CeRod d.o.o., JP KOMUNALA Novo mesto, d.o.o., Počitniška skupnost d.o.o. in Zarja, Stanovanjsko podjetje, d.o.o..
2. Iz evidenc stanja na dan 31.12.2010 in 31.12.2011 je bila razvidna sprememba vrednosti v letu 2011 v podjetju Televizija Novo mesto, vendar smo v času nadzora ugotovili, da je bila to le posledica napačne vrednosti na dan 31.12.2012. (namesto nabavne vrednosti je bila upoštevana knjigovodska vrednost). Tako je stanje na oba datuma enako.

C/ NEPREMIČNO PREMOŽENJE

Ugotovitve:

1. Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2011 zajema 528 parcelnih števil, s prvim dopolnilom sprejetim na 6. seji Sveta MO NM, dne 21.4.2011 je bilo dodanih še 27, z drugim dopolnilom (8. seja) še 14 in s tretjim (9. seja) še dodatnih 26, skupaj torej 595 predlogov. Dejansko pa je bilo pridobljenih le 48 parcel, torej je realizacija le 9,1 % načrtovanih nakupov.
2. Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem vsebuje 345 postavk, s prvim dopolnilom sprejetim na 6. seji Sveta MO NM, dne 21.4.2011 je bilo dodanih še 12, z drugim dopolnilom (8. seja) še 5 in s tretjim (9. seja) še dodatnih 24, skupaj torej 386 predlogov. Dejansko pa je bilo prodanih le 13 parcel, torej le 3,4 % planirane prodaje.
3. Vrednostno so realizirani prihodki od prodaj nepremičnin znašali 467.967,61 EUR, planirani pa so bili v višini 1.500.000 EUR, kar pomeni le 31,2% realizacije.
4. V pogodbah o nakupih zemljišč s strani MO NM so navedenečasne površine, dokončna parcelacija pa sledi po več letih, zato so kvadrature neuskklajene. Znesek kupnin je naveden za več parcel različne kvalitete skupaj. Ni evidentno koliko je posamezna vrednost posamezne parcele. V pogodbah je večkrat navedena skupna površina kupljenih parcel (posledično v Registru osnovnih sredstev ni realno zavedeno koliko je posamezna kvadratura posamezne parcele).

5. Skupni prihodki iz ravnanja (brez prodaj) z nepremičnim premoženjem (brez stavb) znašajo:
 - Zakupi stavbnih zemljišč: 5.806,84 EUR (77 zakupov)
 - Zakupi kmetijskih zemljišč: 146,16 EUR (6 zakupov)
 - Gospodarjenje z gozdovi: 19.841 EUR (koncesijska pogodba z Gozdnim gospodarstvom)
6. Cena zakupa kmetijskih zemljišč je bila postavljena v letu 2004 in od takrat le revalorizirana z vsakoletnimi z indeksom rasti življenjskih stroškov.
7. Evidenca zemljišč v lasti MO Novo mesto zajema 2.220 parcelnih števil (od tega jih je 34 v solastništvu). Evidenca ni usklajena z Zemljiško knjigo. Nihče ne more zagotoviti, da so v tej evidenci vse parcele, ki so tudi v dejanski lasti MO NM.
8. Evidenca objektov v letu 2011 zajema 833 objektov. Pri številnih objektih je lastništvo v fazi preverjanja. Stanovanj v lasti MO NM je 28.

Mnenja in priporočila nadzornega odbora:

1. **Nujna je uskladitev evidence zemljišč z Zemljiško knjigo.** V pogovoru s pristojnimi smo ugotovili, da v evidenci zemljišč vsa zemljišča nimajo urejenega vpisa v zemljiško knjigo hkrati pa nihče ne more zagotoviti, da evidenca vsebuje vsa zemljišča, ki so v lasti MO NM. Zaradi kompleksnosti in obsega dela (ocenjujemo ga na 2.000 do 3.000 delovnih ur) predlagamo angažma ene osebe za polni delovni čas (brez dodatnih delovnih nalog) za izvedbo enostavnega preverjanja baze v sistemu PISO, lastne evidence zemljišč MO NM in kasnejše preverjanje v zemljiški knjigi. Zahtevnejše naloge opravijo zaposleni na Uradu za premoženjske zadeve (preverba kupoprodajnih pogodb, zgodovina kupoprodaj ...). S sistematičnim pristopom in angažmajem dodatne osebe je možno realno stanje vzpostaviti do začetka leta 2014. Le to je osnovni pogoj za dobro gospodarjenje z zemljišči. (41. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti; Uradni list RS, št. 34/11)
2. **Predlagamo trodelna izvedba popisov zemljišč.** PRVI DEL: Ob koncu leta se izvede primerjava stanja zemljiškoknjžnih izpiskov na dan 31.12. s stanjem v glavni knjigi (vsakoletna pridobitev ZK izpiskov). DRUGI DEL: pregled Registra zemljišč, kjer mora biti stanje vrednostno in po površinah usklajeno z glavno knjigo, po površinah pa tudi z Zemljiško knjigo. TRETJI DEL: pregled pomožnih evidenc (evidenca pridobitev in odtujitvah zemljišč na podlagi pogodb in drugih dokumentov (kronološko), kjer naj komisija pregleda ali so postopki zaključeni ZK, oz. preveri zakaj niso ... (zapisano po predlogu g. Miloša Primca). Seveda pa je pogoj za kvalitetno izvedbo te točke izvedba prve točke. Trenutno inventurna komisija izvaja le del tretjega dela popisov.

3. **Predlagamo, da se hkrati s točko 1. obvezno preveri tudi dejansko uporabo vseh zemljišč.** Z vzorčnim pregledom določenih zemljišč v sistemu PISO se lahko vidi uporaba določenih zemljišč s strani neznanega uporabnika, pri čemer MO NM za to nima sklenjene zakupne pogodbe.
4. **Predlagamo, da se revidira cena zakupa stavbnih zemljišč.** Cene zakupov so zelo nizke in po mnenju Nadzornega odbora neekonomične. Povprečna cena letnega zakupa znaša 75,41 EUR. Glede na to, da so najmlajše pogodbe o zakupu stare že preko 10 let je obnova pogodb nujna. Čas trajanja oddaje v zakup za stvarno premoženje je največ 5 let z možnostjo podaljšanja. (47. člen, 3. in 4. alineja Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti; Uradni list RS, št. 34/11)
5. **Predlagamo, da se prosta zemljišča ponudi v zakup.** Trenutna praksa je, da se daje v zakup le zemljišča za katere potencialni zakupnik izkaže interes z vlogo. Vendar skladno s točko 3. ocenjujemo, da je ta interes večji, vendar nekateri občani uporabljajo zemljišča brez nadzora (vrtičkarji ...). Skladno z načelom gospodarnosti (4. člen Zakona o stvarnem premoženju ...) je treba stvarno premoženje, ki ga upravljalec ne potrebuje prodati ali oddati v najem ali na drug način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.
6. **Predlagamo, da se zemljišča strateško združujejo.** Zemljišča v lasti MO NM so zelo razpršena po območju občine. Nujno je treba določiti strateška zemljišča ter z menjavami, odprodajami in sukcesivnimi nakupi ustvarjati večje zaokrožene enote zemljišč, ki bodo bolj strateškega značaja za prihodnost. S tem bo tudi vrednost le teh neprimerno višja. Izdelati strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem !
7. **Zemljišča se ne sme prodajati z namenom doseganja realizacije zelenega letnega proračuna.** V letnih načrtih prodaj zemljišč je zaznati le željo po pridobivanju prihodkov za proračun za pokrivanje izdatkov, ne pa, tako kot veleva zakon (Zakon o javnih financah 80. člen; Uradni list RS, št. 11/2011).
8. **Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem mora vsako leto obravnavati le tiste nepremičnine, ki imajo za tisto leto izkazan interes po razpolaganju.** Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2011 je zelo obsežen saj je posledica večletnih zbiranj želja zainteresiranih za zakup, nakup, odprodajo ... Usklajena mora biti ocenjena vrednost prodajnih in zakupnih pogodb ter proračunski prihodek s tega naslova ter ocenjene vrednosti kupnin s proračunskimi izdatki. Potrebno je zagotoviti uskladitev plana oddelka za investicije z delovanjem Urada za premoženjske zadeve).
9. **Predlagamo razvoj novih konceptov obveščanja občanov o nameravanem ravnanju z nepremičnim in premičnim premoženjem.** Iz ugotovljene neskladnosti Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem in njegove realizacije lahko sklepamo, da v času postopkov prihaja do velikih sprememb. Mnenje zaposlenih je, da so postopki predolgotrajni, izpeljani na podlagi izražene želje posameznikov (občani, investitorji),

ki si v času trajanja postopka premislijo. Dražbe so neuspešne tudi zaradi premajhne udeležbe dražiteljev. Obveščanje na internetnih portalih (npr.: nepremicnine.net), morebitna lastna uvedba e-dražb, ki so časovno daljše ... so možni ukrepi za doseganje višjih prodajnih, zakupnih cen ali pa vsaj boljše realizacije Načrta ravnanja s premoženjem.

- 10. Predlagamo, da se najde optimalna zakonska rešitev s katero bi interesente za nakup nepremičnin zavezali k resnosti ponudbe (npr. da nosi stroške postopka).** K boljši realizaciji Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem bi zagotovo pripomogla tudi obvezanost interesenta, ki je sam izkazal interes po nakupu ali zakupu, za kritje vseh nastalih stroškov še pred pričetkom postopka izvedbe prodaje ali zakupa
- 11. Nadzorni odbor ugotavlja, da Mestna občina nima natančnih evidenc nepremičnega premoženja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, občin in pokrajin (35. člen).** Kljub zagotovitvi odgovornih oseb v odgovoru na Svetniško vprašanje številka 9003-1/2010/52 z dne 13. 4. 2011, da za to potrebujejo še šest mesecev, oziroma, da so popravki z evidenco Geodetske uprave »možni do konca letošnjega leta«, torej leta 2011, ugotavljamo, da evidence niso preverjene in usklajene niti do decembra leta 2012. Zato nadzorni odbor opozarja, da se te evidence preverijo in uskladijo najkasneje do 31. 3. 2014 in da se aktivnostih v zvezi vzpostavitvijo evidenc poroča tudi Občinskemu svetu do 30. 6. 2013.
- 12. Nadzorni odbor predlaga občinskemu svetu, da na osnovi priporočil Nadzornega odbora naloži županu in občinski upravi pripravo in predložitev operativnega načrta izvajanja priporočil Nadzornega odbora.**

Poročilo je postalo dokončno na 21. seji Nadzornega odbora dne 28. 2. 2013. Poročilo se skupaj z odzivnim poročilom posreduje Županu Mestne občine Novo mesto in v obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

člana NO :
Boris Dular
Boštjan Grobler

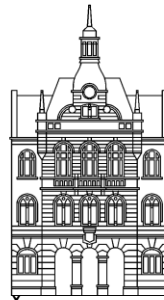
Predsednica NO:
Elizabeta Grill

VROČITI s prilogo (odzivno poročilo):

- g. Alojziju Muhiču, županu Mestne občine Novo mesto
- Občinski svet Mestne občine Novo mesto



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 032-6/2011

Datum: 4. 1. 2013

**MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NADZORNI ODBOR
GLAVNI TRG 7
8000 NOVO MESTO**

**ODZIVNO POROČILO MESTNE OBČINE NOVO MESTO NA PREDLOG POROČILA O
OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAVNANJEM S PREMIČNIM IN NEPREMIČNIM
PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETI 2010 IN 2011**

1. KRATKO UVODNO POJASNILO

Mestna občina Novo mesto podaja odzivno poročilo na Predlog poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s premičnim in nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leti 2010 in 2011 prejetim dne 5.12.2012.

**2. POJASNILA NA MNENJA IN PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA ZA
PODOČJE PREMIČNEGA, NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA IN KAPITALSKIH
NALOŽB**

Za letni popis osnovnih sredstev MONM, ki se bo izvajal na dan 31.12.2012 sta bili imenovani dve ločeni popisni komisiji, in sicer za premično in nepremično premoženje. Popisna komisija, ki je bila imenovana za popis premičnega premoženja (pisarniške opreme in informacijsko-komunikacijske opreme) izvaja dejanski popis in pregled stanja opreme ter ugotavlja dejanske viške in manjke. Vzporedno s popisom poteka tudi dodatno preverjanje, da je vsa popisana oprema označena z ustreznimi evidenčnimi številkami. Popisna komisija ima nalogo, da preverja tudi dejansko fizično in tehnično stanje opreme in skladno s tem ob koncu popisa predlaga izrabljeno opremo za odpis.

Ob koncu izvajanja popisa, bo popisna komisija pripravila poročilo o popisu, ki bo sestavni del končnega zapisnika o popisu. Na osnovi slednjega pa bo Urad za finance in računovodstvo ugotovitve popisne komisije evidentiral v svojih evidencah in posledično uskladil stanje v računovodskih izkazih.

Popisa nepremičnega premoženja (zgradb) smo se v letu 2012 lotili v dveh delih. Prvi del bo potekal na stanje 31.12.2012 in vključuje preveritev trenutnega knjiženega stanja z dejanskim stanjem. Slednje pomeni, da popisna komisija dejansko, v naravi preverja stanje nepremičnega premoženja (zgradb), ki ga ima MONM evidentiranega in knjiženega v svojih računovodskih izkazih.

Drugi del popisa bo potekal v letu 2013 in bo vključeval ugotavljanje lastništva nad nepremičnin premoženjem (zgradb), ki trenutno ni izkazano v poslovnih knjigah, izkazujejo pa ga evidence, kot so npr. Zemljiška knjiga, Prostorsko informacijski sistem občin ... Na osnovi omenjenih evidenc bo komisija v skladu z Zakonom o računovodstvu preverila stanje

nepremičnega premoženja v naravi in skladno s tem bo premoženje ustrezno evidentirano v evidencah in računovodskih izkazih.

3. POJASNILA NA MNENJA IN PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA ZA PODROČJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Nadzorni odbor je ugotovitve, priporočila in mnenje za področje nepremičnega premoženja opredelil v točki C. Mnenja in priporočila je povzel v 12 točkah. Mestna občina podaja pojasnilo za vsako točko posebej. Najprej navajamo ugotovitev Nadzornega odbora in nato pojasnilo občine.

Ugotovitev NO pod 1. točko:

Nujna je uskladitev evidence zemljišč z Zemljiško knjigo. V pogovoru s pristojnimi smo ugotovili, da v evidenci zemljišč vsa zemljišča nimajo urejenega vpisa v zemljiško knjigo hkrati pa nihče ne more zagotoviti, da evidenca vsebuje vsa zemljišča, ki so v lasti MO NM. Zaradi kompleksnosti in obsega dela (ocenjujemo ga na 2.000 do 3.000 delovnih ur) predlagamo angažma ene osebe za polni delovni čas (brez dodatnih delovnih nalog) za izvedbo enostavnega preverjanja baze v sistemu PISO, lastne evidence zemljišč MO NM in kasnejše preverjanje v zemljiški knjigi. Zahtevnejše naloge opravijo zaposleni na Uradu za premoženjske zadeve (preverba kupoprodajnih pogodb, zgodovina kupoprodaj ...). S sistematičnim pristopom in angažmajem dodatne osebe je možno realno stanje vzpostaviti do začetka leta 2014. Le to je osnovni pogoj za dobro gospodarjenje z zemljišči. (41. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti; Uradni list RS, št. 34/11)

Pojasnilo občine:

Mestna občina Novo mesto načeloma na predlagano ugotovitev nima pripomb. Odgovor v 2. točki se lahko smiselno uporabi tudi pri 1. točki.

Ugotovitev NO pod 2. točko:

Predlagamo trodelna izvedba popisov zemljišč. PRVI DEL: Ob koncu leta se izvede primerjava stanja zemljiškoknjžnih izpiskov na dan 31.12. s stanjem v glavni knjigi (vsakoletna pridobitev ZK izpiskov). DRUGI DEL: pregled Registra zemljišč, kjer mora biti stanje vrednostno in po površinah usklajeno z glavno knjigo, po površinah pa tudi z Zemljiško knjigo. TRETJI DEL: pregled pomožnih evidenc (evidenca pridobitev in odtujitvah zemljišč na podlagi pogodb in drugih dokumentov (kronološko), kjer naj komisija pregleda ali so postopki zaključeni ZK, oz. preveri zakaj niso ... (zapisano po predlogu g. Miloša Primca). Seveda pa je pogoj za kvalitetno izvedbo te točke izvedba prve točke. Trenutno inventurna komisija izvaja le del tretjega dela popisov.

Pojasnilo občine:

Trodelna izvedba popisa zemljišč, prvi del: Uskladitev evidence nepremičnin v lasti Mestne občina Novo mesto z zemljiško knjigo bi bila smotrna, vendar bi s tem zaobsegli le del nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto. Pri velikem delu nepremičnin je v zemljiški knjigi namreč vpisana lastninska pravica na ime javno dobro. Posamezna nepremičnina, pri kateri je v zemljiški knjigi izveden vpis lastninske pravice na ta način (javno dobro), je lahko dejansko last Republike Slovenije ali pa Občine, lahko pa celo obeh, vsake določen del (kar pomeni, da bi morala biti pred ureditvijo lastninske pravice izvedena parcelacija nepremičnine). Prav tako v zemljiški knjigi še vedno ostaja določeno število vpisov lastninske pravice na ime družbena lastnina. Glede na to, da je zemljiška knjiga osnovni vir podatka o lastniku posamezne nepremičnine, uskladitev evidence Mestne občina Novo mesto ne bo možna vse dotlej, dokler ne bo urejeno zemljiškoknjžno stanje nepremičnin.

Evidenca nepremičnin je z glavno knjigo lahko usklajena le vrednostno.

Vpis podatkov v zemljiški knjigi za posamezno nepremičnino pa ne vsebuje podatka o površini nepremičnine.

Ugotovitev NO pod 3. točko:

Predlagamo, da se hkrati s točko 1. obvezno preveri tudi dejansko uporabo vseh zemljišč. Z vzorčnim pregledom določenih zemljišč v sistemu PISO se lahko vidi uporaba določenih zemljišč s strani neznanega uporabnika, pri čemer MO NM za to nima sklenjene zakupne pogodbe.

Pojasnilo občine:

Zavedamo se problematike neupravičene rabe nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto. V posameznih primerih, kjer takšno rabo ugotovimo in ugotovimo tudi, kdo je uporabnik, zahtevamo od te osebe (fizične ali pravne) tudi odkup, najem ali opustitev rabe. Ker pa je poseganje na lastnino Občine ukoreninjeno v mentaliteti občanov in gre tako za zelo pogosto problematiko, je nemogoče (glede na trajanje postopkov in število zaposlenih, ki se s tem ukvarjajo) dovolj hitro urejati take odnose. V določenih primerih, ki so gotovo bolj opazni, pa ni politične volje oziroma oprijemljive rešitve te problematike in se je tudi iz tega razloga ne lotevamo (na primer - romska naselja...).

Ugotovitev NO pod 4. točko:

Predlagamo, da se revidira cene zakupa stavbnih zemljišč. Cene zakupov so zelo nizke in po mnenju Nadzornega odbora neekonomične. Povprečna cena letnega zakupa znaša 75,41 EUR. Glede na to, da so najmlajše pogodbe o zakupu stare že preko 10 let je obnova pogodb nujna. Čas trajanja oddaje v zakup za stvarno premoženje je največ 5 let z možnostjo podaljšanja. (47. člen, 3. in 4. alineja Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti; Uradni list RS, št. 34/11)

Pojasnilo občine:

K urejanju zakupov stavbnih zemljišč je občina že pristopila. Trenutno se pripravljajo podlage za naročilo cenilnega elaborata pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, ki bo v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in uredbo osnova za določitev višine zakupa glede na kvaliteto zemljišča in lokacijo. V letu 2013 bomo večino pogodb prekinili in sklenili nove, v katerih bodo opredeljeni novi pogoji in nove cene.

Ugotovitev NO pod 5. točko:

Predlagamo, da se prosta zemljišča ponudi v zakup. Trenutna praksa je, da se daje v zakup le zemljišča za katere potencialni zakupnik izkaže interes z vlogo. Vendar skladno s točko 3. ocenjujemo, da je ta interes večji, vendar nekateri občani uporabljajo zemljišča brez nadzora (vrtničkarji ...). Skladno z načelom gospodarnosti (4. člen Zakona o stvarnem premoženju ...) je treba stvarno premoženje, ki ga upravljalec ne potrebuje prodati ali oddati v najem ali na drug način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

Pojasnilo občine:

V skladu z OPN Novo mesto, so v občini natančno opredeljene lokacije zemljišč namenjenih vrtničkarstvu.

V začetku novembra 2012 smo začeli s postopkom priprave in oddaje zemljišč vrtničkarjem in sicer z naročilom cenilnega elaborata za določitev vrednosti m², določitev površine vrtničkov in zbiranje interesentov za najem. Žal kljub javnemu obvestilu, interesentov za najem ni veliko. Vrednost najema znaša 0,80 EUR/m². Letna najemnina za 30 m² znaša 24,00 EUR.

Pri ostalih rabah nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto ob zaznavi neupravičene rabe, opozorimo uporabnike in jim ponudimo možnost zakupa ali odkupa. Neupravičeni uporabnik se navadno raje odloči za odkup in iz tega razloga imamo majhno število sklenjenih zakupnih pogodb iz tega naslova.

Ugotovitev NO pod 6. točko:

Predlagamo, da se zemljišča strateško združujejo. Zemljišča v lasti MO NM so zelo razpršena po območju občine. Nujno je treba določiti strateška zemljišča ter z menjavami, odprodajami in sukcesivnimi nakupi ustvarjati večje zaokrožene enote zemljišč, ki bodo bolj

strateškega značaja za prihodnost. S tem bo tudi vrednost le teh neprimerno višja. Izdelati strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem !

Pojasnilo občine:

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti natančno opredeljuje postopke pri menjavi, prodaji ali nakupu zemljišč (23. člen).

Lokacije oziroma zemljišča, ki imajo strateški značaj so določene z Občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s planom investicij načrtovanih v proračunu za posamezno leto in zagotovljenimi sredstvi, kjer morajo biti zagotovljena tudi sredstva za nakup zemljišč, se lahko pričnejo postopki za nakup nepremičnin.

Pri tem je potrebno poudariti, da lahko občina pridobiva stvarno premoženje samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog upravljalca, brez nepotrebnih zalog (26. člen uredbe). Pridobivanje dobička iz naslova prekupčevanja z nepremičninami ni zakonsko opredeljena naloga občine in iz tega razloga se z navedenimi posli ne ukvarjamo.

Priprava strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem bi bila smiselna, vendar bi bilo potrebno prej sprejeti strategijo razvoja občine, ki bi opredelila gospodarski razvoj z načrtovano investicijsko politiko na gospodarskem kot negospodarskem področju. Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem se bi prilagodila načrtovanemu razvoju občine.

Ugotovitev NO pod 7. točko:

Zemljišča se ne sme prodajati z namenom doseganja realizacije zelenega letnega proračuna. V letnih načrtih prodaj zemljišč je zaznati le željo po pridobivanju prihodkov za proračun za pokrivanje izdatkov, ne pa, tako kot veleva zakon (Zakon o javnih financah 80. člen; Uradni list RS, št. 11/2011).

Pojasnilo občine:

Skladno s 4. Členom zakona o stvarnem premoženju mora občina zagotoviti gospodarno rabo, v tem primeru nepremičnega premoženja, kar pomeni v večini primerov prodajo nepremičnin, ki jih občina ne potrebuje za izvajanje svojih nalog. Iz tega razloga občina vključi vse nepremičnine, ki jih ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in za katere je izkazana verjetnost odkupa v plan prodaje.

Eden pomembnih virov prihodkov proračuna je tudi prodaja stvarnega premoženja. Sredstva pridobljena s prodajo so namenska, saj se kupnine, najemnine, odškodnine in drugi prihodki pridobljeni iz upravljanja stvarnega premoženja in ravnanja z njim, uporabijo za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja...(25. člen uredbe).

Ugotovitev NO pod 8. točko:

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem mora vsako leto obravnavati le tiste nepremičnine, ki imajo za tisto leto izkazan interes po razpolaganju. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2011 je zelo obsežen saj je posledica večletnih zbiranj želja zainteresiranih za zakup, nakup, odprodajo ... Usklajena mora biti ocenjena vrednost prodajnih in zakupnih pogodb ter proračunski prihodek s tega naslova ter ocenjene vrednosti kupnin s proračunskimi izdatki. Potrebno je zagotoviti uskladitev plana oddelka za investicije z delovanjem Urada za premoženjske zadeve).

Pojasnilo občine:

Pojasnilo je delno podano že pri 7. točki. Nadalje pa še pojasnjujemo, da je posamezen postopek prodaje precej kompleksen in iz tega razloga lahko tudi nedokončan v obdobju enega leta. V nadaljevanju je opis postopka.

Pogoj za začetek postopkov pri prodaji je, da je nepremičnina uvrščena v plan.

Postopke in obravnavanje vlog posameznih interesentov za nakup ali najem občinskih zemljišč se vodijo na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 in 75/2012) in določili Uredbe o stvarnem premoženju in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in 42/2012).

Razpolaganje s stvarnim premoženjem občina izvaja na podlagi sprejetega posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem, s katerim se določi zlasti ekonomska

utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem ter njegova ocenjena vrednost.

Ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja s stvarnim premoženjem.

V posamičnem programu razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki jih je pripravljala urad za premoženjske zadeve, morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma morebitnem solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o vrsti dejanske rabe nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo posameznega ravnanja s stvarnim premoženjem. V posamičnem programu je treba navesti pravne podlage za sklenitev pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem. Uredba določa tudi pravni pregled stvarnega premoženja, ki zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnopravnih pravic na premoženju ter obveznosti občine do tretjih oziroma tretjih do občine. Preveriti je potrebno namensko rabo prostora in prostorske akte, ki veljajo na območju zemljiške parcele, pridobiti mnenje pristojne krajevne skupnosti, opraviti ogled nepremičnine. V primeru prodaje dela nepremičnine, je potrebno poskrbeti za postopke parcelacije posamezne nepremičnine.

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem je treba izbrati metodo, s katero se zagotavlja javnost in preglednost postopkov ter upoštevajo cilji ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem, hkrati pa omogočajo najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem za lokalno skupnost. Tako so se postopki razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma vsi izvedli z javno dražbo.

Posamični program razpolaganja obravnava kolegij občinske uprave in po obravnavi posreduje posamični program in sklep o prodaji v sprejem županu. Po sprejetem in podpisanim sklepu s strani župana, urad za premoženjske zadeve prične z izvedbo postopka razpolaganja.

Uskladite proračunskih prihodkov z ocenjeno vrednostjo prodajnih in zakupnih pogodb je praktično nemogoča, ker nam zakon nalaga gospodarno rabo (4. člen). To pomeni čim večjo realizacijo prodaje in najemov in iz tega razloga vključujemo v plan prodaje več kot je predvideno v proračunu. Dejanska prodaja je v končni fazi odvisna od odločitve kupca. Nakup je usklajen z investicijami v delu, ki je vezan na investicije. Del nakupa nepremičnin je neodvisen od investicij, saj odkupujemo nepremičnine, ki jih v naravi občina dejansko uporablja že vrsto let (javne občinske ceste na zemljiščih v privatni lasti).

Ugotovitev NO pod 9. točko:

Vsaka postavka v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem mora imeti naveden tudi podatek o ekonomski utemeljenosti ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Tega v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2011 ni. (7. do 11. člen, Uredba o stvarnem premoženju)

Pojasnilo občine:

Na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti se je od 2007 dalje sistematično in enovito uredilo postopke pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem države in občin in na ta način v veliki meri pripomoglo h gospodarnejšemu in bolj transparentnemu upravljanju ter razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Prenovo v obliki novega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 z dne 2.11.2010) je bila pripravljena iz dveh razlogov, prvič zaradi uveljavitve novega koncepta ravnanja s stvarnim premoženjem države v okviru pravne osebe javnega prava, ki je bil delno že realiziran s sprejemom Zakona o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije in drugič, zaradi v praksi ravnanja s stvarnim

premoženjem in ugotovljenih potreb po spremembah, predvsem poenostavitvah postopkov ravnanja s tem premoženjem, kar je pomembno za lokalne skupnosti.

Prehodna določba zakona v 39. členu Vladi Republike Slovenije določa rok za izdajo nove uredbe, s katero naj podrobneje uredi načrte ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, določi postopkovna pravila in natančne pogoje v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, predpiše vsebino in pogoje v zvezi z izvajanjem javne dražbe in javnega zbiranja ponudb v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti ter določi obseg in način skrbi za pravno in dejansko urejenost nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Predlog Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v času sprejemanja Proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2011 še ni bil sprejet. Uredba je bila objavljena 6.5.2011 (Uradni list RS, št. 34/2011). Obrazci za razpolaganje so priloga uredbe in v času priprave proračuna za leto 2011, uredba še ni bila sprejeta, predpisanih navodil in obrazcev za pripravo letnega plana še ni bilo.

Ugotovitev NO pod 10. točko:

Predlagamo razvoj novih konceptov obveščanja občanov o nameravanem ravnanju z nepremičnim in premičnim premoženjem. Iz ugotovljene neskladnosti Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem in njegove realizacije lahko sklepamo, da v času postopkov prihaja do velikih sprememb. Mnenje zaposlenih je, da so postopki predolgotrajni, izpeljani na podlagi izražene želje posameznikov (občani, investitorji), ki si v času trajanja postopka premislijo. Dražbe so neuspešne tudi zaradi premajhne udeležbe dražiteljev. Obveščanje na internetnih portalih (npr.: nepremicnine.net), morebitna lastna uvedba e-dražb, ki so časovno daljše ... so možni ukrepi za doseganje višjih prodajnih, zakupnih cen ali pa vsaj boljše realizacije Načrta ravnanja s premoženjem.

Pojasnilo občine:

Pri prodaji stvarnega premoženja se posamezniki pogosto premislijo predvsem zaradi cene nepremičnine, ker med potencialnimi kupci velja mnenje, da bi morale biti vrednosti nepremičnin, ki jih prodaja občina nižje, kot so na trgu. Občani se premislijo takrat, ko se seznanijo z vrednostjo nepremičnine. Vrednost je določena v skladu z zakonodajo in ocenitvijo uradnega cenilca in je upravljalec premoženja samoupravne lokalne skupnosti (župan) nima pravice zniževati.

Dejstvo je, da je v zadnjih letih zaradi splošnega gospodarskega stanja zamrlo tudi trgovanje z nepremičninami, na kar pa občina nima vpliva.

Obveščanje za razpis javnih dražb je dovolj transparenten, saj je javna dražba objavljena v uradnem listu, na spletni strani Mestne občine Novo mesto, na oglasni deski Mestne občine Novo mesto, v lokalnih medijih, na portalu javnadražba.si in s tem posledično na spletnem portalu bolha.com in Salomonovem oglasniku.

Ugotovitev NO pod 11. točko:

Predlagamo, da se od interesentov zahteva plačilo kavcije že ob oddaji vloge za nakup ali zakup nepremičnine. K boljši realizaciji Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem bi zagotovo pripomogla tudi obvezna kavcija, ki bi jo interesent, ki je sam izkazal interes po nakupu ali zakupu moral vplačati pred pričetkom postopka izvedbe prodaje ali zakupa. Kavcija bi v primeru odstopa interesenta ostala MO NM za pokritje stroškov nastalih s postopkom.

Pojasnilo občine:

Skladno z drugim odstavkom 28. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in 42/2012) vse stroške, ki nastanejo samoupravni lokalni skupnosti v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem, nosi upravljavec stvarnega premoženja, kar je v primeru prodaje vedno Občina. Izhajajoč iz 4. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 in 75/2012), bi morala Občina sama začeti in voditi

postopke prodaje oz. oddaje v najem za nepremičnine, ki jih ne potrebuje za opravljanje svojih nalog. Tako ne vidimo pravne podlage za uvedbo take kavcije.

Uvedba kavcije ni primerna tudi pri postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se izvedejo z javno dražbo. Način prodaje z javno dražbo je najbolj pogost. Z navedenim načinom prodaje se lahko pojavi več ponudnikov - dražiteljev. Na javni dražbi je izbran ponudnik, ki ponudi najvišjo ceno. Kavcija je v takih primerih brez učinka.

Ugotovitev NO pod 12. točko:

Nadzorni odbor ugotavlja, da Mestna občina nima natančnih evidenc nepremičnega premoženja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, občin in pokrajin (35. člen). Kljub zagotovitvi odgovornih oseb v odgovoru na Svetniško vprašanje številka 9003-1/2010/52 z dne 13. 4. 2011, da za to potrebujejo še šest mesecev, oziroma, da so popravki z evidenco Geodetske uprave »možni do konca letošnjega leta«, torej leta 2011, ugotavljamo, da evidence niso preverjene in usklajene niti do decembra leta 2012. Zato nadzorni odbor opozarja, da se te evidence preverijo in uskladijo najkasneje do 30. 6. 2013 in da se o evidencah poroča tudi Občinskemu svetu.

Pojasnilo občine:

Zakon o stvarnem premoženju države, občin in pokrajin je novembra 2010 prenehal veljati, ker ga je nadomestil Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kar je bilo pojasnjeno tudi v odgovoru na svetniško vprašanje. Vodenje evidence premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti je opredeljeno v 37. členu zakona. Nova uredba ne opredeljuje vsebine vodenja evidenc, pač pa v 41. členu določa skrb za pravno in dejansko urejenost stvarnega premoženja.

Ne glede na odgovor na svetniško vprašanje smo že sami ugotovili, kar je ugotovil NO v 1. točki poročila, da je za uskladitev evidenc potrebno veliko več časa.

Občina si bo prizadevala urediti evidence s podatki GURS-a in ZK v skladu s programom dela in razpoložljivo kadrovske zasedbo.

Župan
Alojzij Muhič