



OBČINA RENČE-VOGRSKO

**NADZORNI ODBOR OBČINE RENČE-VOGRSKO**

## **POROČILO O PREGLEDU PRODAJE NEPREMIČNINE PARC. ŠT. 464/50 K.O. 2319 BUKOVICA**

Vsebina:

- 1 Uvod
- 2 Ugotovitve nadzora
- 3 Priporočila in predlogi

## 1. UVOD

Nadzorni odbor Občine Renče-Vogrsko (v nadaljevanju NO) je na podlagi 49.člena Statuta občine Renče-Vogrsko in 21. člena Poslovnika o delu nadzornega odbora Občine Renče-Vogrsko ter v skladu z določili Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l.23/09) na svoji seji dne 16.2.2024 sprejel Letni program nadzora madzornega odbora Renče-Vogrsko za leto 2024, katerega del je tudi Sklep o Pregledu prodaje nepremičnine s parc. št. 464/50 k.o. 2319 Bukovica.

### 1.1. Osnovni podatki o nadzorovani osebi

Predmet letnega nadzora je bil Pregled prodaje nepremičnine s parc. št. 464/50 k.o. 2319 Bukovica. Odgovorna oseba, zadolžena za prodajo nepremičnine, je bila **Renata Gutnik**, višja svetovalka na oddelku za okolje in prostor, ki od 31.5.2024 ni več zaposlena na občini, zato je bila za pomoč v zvezi z nadzorovano zadevo zaprosena **Špela Glušič** iz pravne službe, pri kateri se je nadzor tudi opravil.

### 1.2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Izvedba nadzora temelji na:

- 32. členu Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. št. 94/07-UPB2)
- 47. členu Statuta Občine Renče - Vogrsko z dne 27.3.2018
- 21. in 22. členu Poslovnika Nadzornega odbora Občine Renče – Vogrsko z dne 8.10.2020
- Programu nadzora NO Občine Renče - Vogrsko za leto 2024, sprejetega na seji 16.2.2024

### 1.3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

- Sklep NO št: 2/2024 z dne 10.5.2024

### 1.4. Namen in cilj nadzora ter trajanje nadzora

Namen in cilj nadzora je bil pregledati pravilnost postopka pri prodaji nepremičnine. Nadzor je bil v Letni program nadzora NO za leto 2024 umeščen po sklepu župana. Nadzor je bil izveden dne 29.5.2024 v prostorih Občine Renče -Vogrsko.

### 1.5 Izvedba nadzora

Nadzor sta opravila:

- Gregor Kopal, vodja nadzorne skupine,
- Radovan Rusjan, član nadzorne skupine.

### 1.6 Temeljni predpisi

Pri nadzoru so bili upoštevani:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/32-ZORR)-ZSPDSLS-1
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 31/18)

## 2. UGOTOVITVE NADZORA

Pri nadzoru je bila na začetku pregledana dokumentacija in korespondenca elektronske pošte, ki se je dogajala med občinskim svetom in občinsko upravo.

### ***Kratek opis in povzetki dogajanja iz korespondence elektronske pošte pred izvedbo nadzora***

Dne 27.12.2023 je direktorica občinske uprave Beti Čufer, po navodilu župana, občinski svetnici Avi Rajh posredovala odgovor na svetniško vprašanje glede prodaje nepremičnine vpisane pod parcelno številko 464/50 k.o. 2319 Bukovica, ki ga je pripravila Renata Gutnik, višja svetovalka na oddelku za okolje in prostor.

»Postopek prodaje se je pričel s pregledom izpisa iz zemljiške knjige in ugotovitvijo lastništva ter zaznamb in pravic na zemljišču.

Kot dober gospodar je Občina za postopek zbiranja ponudb naročila Oceno tržne vrednosti nepremičnine pri sodno zapriseženem cenilcu za gradbeništvo, ki je ocenil vrednost v višini 66.900,00 eur.

V postopku zbiranja ponudb, ki je bil na spletišču javno objavljen v zakonskem času najmanj 20 dni (od 29. 5. 2023 do 19. 6. 2023 do 23. 59) je prispela ena sama vloga. V samem besedilu objavljene namere o zbiranju ponudb je ponudnike obvestila tako o izhodiščni ceni, kakor o drugih pogojih, ki jih mora izpolniti ponudnik. Ti pogoji so plačilo stroška priprave sodno zapriseženega cenilca ter stroškov zemljiško knjižnega postopka v zvezi z vknjižbo lastninske pravice na ime kupca, kar so določila Navodila za pripravo Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v občini Renče-Vogrsko, št. 00702-4/2021/1, z dne 19. 10. 2021, ki so bila pripravljena po navodilih notranje revizorke.

Po 21. dneh je Občina Renče-Vogrsko v postopku zbiranja ponudb prejela eno samo vlogo, ki jo je 22. 6. 2023 odprla Komisija za pripravo predloga Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v občini Renče-Vogrsko in za izvajanje postopkov prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (v nadaljevanju: Komisija).

Komisija je bila seznanjena z določbami o varovanju osebnih podatkov ponudnikov in njihovih ponudb, ugotavljala je ali se mora katerikoli član izločiti zaradi določil zakona s področja integritete in preprečevanja korupcije, ugotavljala je morebitno povezanost s cenilcem skladno z določili zakona s področja stvarnega premoženja.

Pri pregledu vloge je Komisija ugotovila, da je vloga prispela pravočasno, da vsebuje vse v besedilu določene dokumente in, da je bila dosežena izhodiščna cena, oziroma, da je bila slednja presežena za 1.100,00 EUR.

Komisija je o odpiranju vodila zapisnik.

Občinska uprava je v nadaljevanju pripravila kupoprodajno pogodbo, ki je bila pravno in računovodsko pregledana. Pogodbo se je v podpis ponudilo ponudniku, ki jo je podpisal.

Podpisniku pogodbe je bil v nadaljevanju poslan račun, ki je bil plačan na dan prejetja slednjega.

Po izpolnitvi pogodbenega določila – plačilu denarnih obveznosti, je bila pogodba z vsemi obveznimi prilogami (Lokacijska informacija, ZK dovolilo) posredovana notarski pisarni, ki je pogodbo overila in poskrbela za vpis v Zemljiško knjigo.

Se je pa pri prodaji zgodila nerodnost, in sicer so bili nehote uporabljeni vzorci z navedbami neposredne pogodbe, na kar bo Občinska uprava od obvestila dalje strogo upoštevala, saj se zaveda, da se po postopku neposredne pogodbe ne more sklepati takih pogodb, v kolikor je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine višja od 20.000 eurov.«

Isti dan je občinska svetnica Ava Rajh odgovorila Beti Čufer, direktorici občinske uprave.



OBČINA RENČE-VOGRSKO

»Hvala za odgovor glede prodaje parcele po metodi neposredne pogodbe. Kot že sami ugotavljate, se je zgodila »nerodnost« pri izbiri metode po kateri se premoženje prodaja. V priponki vam pošiljam odgovor MJU, Direktorata za stvarno premoženje. Iz odgovora je jasno razvidno, da se niste držali zakona in uporabili napačno metodo pri prodaji. Lahko pa je sam način izvedbe prodaje odtegnil druge kupce od oddaje ponudbe in s tem mogoče tudi do cene, ki smo jo dosegli. Ne bom se šla ugibanja kaj, ko, če, dejstvo pa je, da se nismo držali zakona. Upam, da tako kot ste že zapisali, do nepravilnosti v bodoče ne bo prihajalo.«

Dne 30.12.23 je občinski svetnik Urban Martinuč poslal elektronski odgovor Avi Rajh, v vednost pa še županu, vsem preostalim občinskim svetnikom in članom nadzornega odbora občine Renče-Vogrsko.

»Spoštovani,  
pišem v imenu svetniške skupine Liste za VAS, katera predlaga, da nadzorni odbor pregleda ta postopek prodaje občinskega premoženja in ugotovi njegovo pravilnost oz. nepravilnost. V primeru ugotovljene nepravilnosti želimo, da se za odgovorno osebo uvede ustrezne disciplinske ukrepe.«

Dne 31.12.23 je predsednik nadzornega odbora Gregor Kobal vsem naslovljenim poslal elektronski odgovor:

»Pozdravljen Urban in ostali,  
Naj vas samo opomnim, da je v 4. alineji 7. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Renče-Vogrsko zapisan način predlaganja zadev v obravnavo nadzornemu odboru.  
*Poleg zadev iz letnega programa dela nadzorni odbor obravnava zadeve, ki jih s sklepom zahteva občinski svet ali župan, vendar izključno v okviru pristojnosti, ki jih ima nadzorni odbor.*  
Lahko pa vam zagotovim, da se bomo o možnosti umestitve te zadeve v letni plan nadzora za leto 2024 z ostalimi člani NO pogovorili na naslednji seji v januarju 2024.«

Dne 22.1.24 je Beti Čufer posredovala sklep župana o predlogu nadzora, št. 00705-2/2024-1, izdanega dne 17.1.2024, ki nadzornemu odboru, na predlog svetniške skupine LISTA ZA VAS, predlaga, da opravi nadzor nad postopki prodaje zemljišča k.o. 2319 Bukovica parc. št. 464/50.

Nadzorni odbor je na svoji seji 16.2.2024 nadzor prodaje omenjene nepremičnine uvrstil v Letni plan nadzora NO občine Renče-Vogrsko za leto 2024.

### ***Pregled dokumentacije in postopkov***

Nadzornika sta pri nadzoru najprej pregledala dopis Ministrstva za javno upravo, direktorat za stvarno premoženje, sektor za sistemsko urejanje, Ljubljana z dne 9.10.2023 z zadevo: Razlaga 54. člena ZSPDSLS-1 – odgovor

MJU je bilo zaproseno za neobvezno pravno mnenje o tem, ali se na podlagi ZSPDSLS-1 vse nepremičnine prodajajo po metodi neposredne pogodbe ter ali poleg 54. člena ZSPDSLS-1 obstaja še kakšna druga podlaga, ki omogoča sklepanje prodajnih pogodb mimo izjem iz 54. člena ZSPDSLS-1 in še, kako je z veljavnostjo pogodbe, sklenjene v nasprotju z ZSPDSLS-1.

MJU v dopisu obrazloži, da ZSPDSLS-1 predvideva tri metode ravnanja s stvarnim premoženjem države in sicer z javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb in neposredno pogodbo ter obrazloži, da sta prvi dve metodi prednostni, metoda neposredne pogodbe pa se lahko uporabi praviloma le v primerih, kadar tako izrecno določa zakon.

Nepremično premoženje se lahko proda po metodi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 odstotkov,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 eurov ali



OBČINA RENČE-VOGRSKO

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

MJU tudi pojasni, da pogodba ni nična, četudi je občina pri prodaji nepremičnine uporabila napačno metodo ravnanja, saj zakon takšne sankcije ne predvideva, je pa možna pritožba neuspelega interesenta v pravnem postopku.

MJU pojasni še, da je v primeru takšne nepravilne prakse poslovanja pristojnih organov občine mogoče nasloviti prijavo na nadzorni odbor občine.

Nato sta pregledala ostalo dokumentacijo. Dne 14.4.2023 je občina Renče-Vogrsko izdala lokacijsko informacijo 35171-0071/2023-2 za parcelo 464/50 k.o. Bukovica ter izvedla izpis iz zemljiške knjige za isto parcelo.

Dne 5.5.2023 je Renata Gutnik v elektronski pošti, posredovani županu in direktorici občinske uprave, v vednost pa še Špeli Glušič in Saši Lavrenčiču, sporočala, da je občina v fazi pridobivanja ocene tržne vrednosti omenjene parcele in da jo je cenilec opozori, da je na parceli stavbna pravica in dve služnosti, ki sta vzpostavljeni za potrebe glavne nepremičnine na parcelni številki 464/45, ena za izgradnjo ali prekop in položitev, vzdrževanje ter nadzora vseh komunalnih vodov in vse druge infrastrukture, druga pa služnost hoje in vožnje z vsemi cestnimi ter motornimi in nemotornimi vozili. Cenilec vidi težavo z obračunavanjem/poračunavanjem stavbne pravice. Zaradi reševanja te težave je preverjala SPZ, ki določa, da s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. V nadaljevanju pa določa tudi, da mora lastnik nepremičnine (v tem primeru Občina) imetniku stavbne pravice (v tem primeru Spintec) ob prenehanju stavbne pravice plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če zakon ne določa drugače. Če ni s pogodbo dogovorjeno drugače, bi morala Občina Spintecu plačati vrednost parkirišča z odšteto amortizacijo. Poleg tega omenja, da je našla pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 35303-9/2019-5 z dne 4.6.2019, ki me drugim določa, »Po prenehanju stavbne pravice imetnik stavbne pravice preda, lastnik nepremičnine pa prevzame nepremičnino v stanju, v kakršnem se nahaja na dan prenehanja stavbne pravice« in omenja, da nikjer ne najde ničesar o poplačilu oz. odkupu zgrajenega objekta – parkirišča. Omenja možnost, da obstaja kakšen dokument, ki pa ga sama ne pozna oz. ga ni pridobila. Pozna samo pred tem najden Dogovor 35303-0003/2019-2 med Občino in Spintecom, da je zemljišče pridobil zaradi zagotovitve 30 parkirnih mest, ki jih je potreboval za gostinski predel, ko je pridobil gradbeno dovoljenje.

Na vprašanje, ali je stavbna pravica tudi predkupna pravica, nikjer ne najde pritrdilnega odgovora. Naslovljenca elektronske pošte sprašuje, če kdo pozna kakšno pravno dikcijo ali ima izkušnjo, ki bi usmerjala prodaja tega zemljišča, da bi bilo 100% pravilno in zakonito izvedena.

Omenja tudi, da cenilec čaka odločitev Občine, kaj naj oceni.

Kot drugo pa naslovnike sprašuje še, kateri postopek naj se izbere v tem primeru.

- Dražba,
- Javno zbiranje ponudb,
- Javno zbiranje ponudb z varščino.

Dne 11.5.2023 ji je župan odgovoril. V kolikor nima posestnik stavbne pravice predkupne pravice, se gre po standardnem postopku. Cenilec naj oceni zemljišče in ne objekta na njem.

Glede postopka pa odsvetuje dražbo in javno zbiranje ponudb z varščino, kod primerno pa oceni javno zbiranje ponudb, pri čemer se bodo o vsebini, postopku, časovnici, komisiji in rokih naknadno dogovorili na občini, trenutno naj pripravi samo osnutek.

Dne 29.5.2023 je župan podpisal Nmero za prodajo nepremičnine k.o. 2319 Bukovica, parc.št. 464/50 po metodi neposredne pogodbe št. 3532-0038/2023-7.



Dne 22.6.2023 je predsednica Komisije za pripravo predloga načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v Občini Renče-Vogrsko in za izvajanje postopkov prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb sklicala 2. redno sejo ter pripravila zapisnik 3532-0038/2023-10, na kateri so člani Renata Gutnik, predsednica, Tarik Žigon, član in Špela Glušič, članica obravnavali odpiranje prispelih ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine k.o. 2319-Bukovica, parc.št. 464/50, po metodi neposredne pogodbe in pregledala pravno formalne popolnosti ponudbe. Po uvodni seznanitvi z določili zakonov je komisija ugotovila, da je prispela ena ponudba prijavitelja Spintec d.o.o., Volčja Draga in sicer 14.6.2023 ob 11:57 za 68.000,00 EUR, da je pravno formalno popolna ter da je javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe bilo uspešno.

Nadzornika sta preverila kupoprodajno pogodbo št. 3532-0038/2023-12 v skupni vrednosti 83.289,40 za prodajo nepremičnine k.o. 2319-Bukovica, parc.št. 464/50 v izmeri 1700 m<sup>2</sup> ter list o pregledu pogodbe 3532-0038/2023-13, ki so ga 22.6.2023 podpisali Renata Gutnik, Špela Glušič in Beti Čufer.

Dne 26.6.2023 je bil izdan račun za prodajo omenjene nepremičnine št. 23-0083 za 68.000 EUR + DDV in prefakturiranje stroškov cenilca za 270 EUR + DDV.

### ***Zaključek s povzetki***

Če povzamemo, naj bi v obravnavanem primeru šlo za prodajo nepremičnine kot to predvideva metoda prodaje z javnim zbiranjem ponudb, saj je šlo za prodajo nepremičnine, katere ocenjena vrednost presega 20.000 eur. Vsi postopki prodaje (vključno z objavljeno namero o prodaji) pa so bili spremljani in dokumentirani kot predvideva postopek prodaje po metodi neposredne pogodbe, ki pa je primeren le, ko gre za prodaje nepremičnin z orientacijsko vrednostjo nižjo kot 20.000 eur.

Občinska uprava je po opombi občinske svetnice ge. Ave Rajh v svojem odgovoru svetnici že obžalovala nerodnost, ki se je pripetila v sklopu dokumentiranja prodaje in v svojih nadaljnjih prodajnih postopkih natančneje presoja primernost modela prodaje glede na vsebino in predmet posamične prodaje ter vodi in dokumentira celoten prodajni postopek skladno s postopki, predvidenimi glede na izbrani model.

Skladno s sklepom župana smo nadzorniki v okviru svojega nadzora pregledovali postopek prodaje in dokumentacijske podlage za nepremičnino 464/50 k.o. Bukovica. Dodatno smo presojali tudi morebitno tveganje nastanka poslovne škode zaradi postopkov neprimerne dokumentiranja s strani odgovornih oseb in posledično njihovo odgovornost.

Skladno s pojasnilom MJU »tako sklenjena pogodba ni nična, četudi je občina pri prodaji nepremičnine uporabila napačno metodo ravnanja, saj zakon takšne sankcije ne predvideva, je pa možna pritožba neuspelega interesenta v pravnem postopku« in iz pregledane dokumentacije ni razvidno, da bi prišlo do pritožbe katerega koli neuspelega ali tretjega interesenta.

Glede na pregled celotnega spisa postopka ni mogoče oceniti, če in koliko bi lahko še bilo zainteresiranih oseb v primeru vodenja postopka po drugi dopustni metodi. Obenem menimo, da ni mogoče oceniti kolikšne vrednosti bi bili potencialni kupci pripravljeni ponuditi za nakup nepremičnine, v kolikor bi se sploh pojavili, upoštevaje okoliščine, ki so razvidne iz zemljiškoknjižnih izpiskov in kažejo na to, da je na omenjeni parceli vknjižena stavbna pravica, katere lastnik (v tem primeru Spintec d.o.o.) je ob morebitni odtujitvi nepremičnine upravičen do nadomestila.



OBČINA RENČE-VOGRSKO

Besedilo Namere za prodajo nepremičnine katastrska občina: 2319-Bukovica, parcela: 464/50, po metodi neposredne pogodbe je v obravnavanem postopku pripravljala ga. Renata Gutnik, višja svetovalka v oddelku za okolje in prostor in kot taka, je bila objavljena na spletni strani občine. Po končanem zbiranju ponudb je odpiranje prejetih ponudb opravila Komisija za pripravo predloga načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v Občini Renče-Vogrsko (v sestavi Renata Gutnik, predsednica, Tarik Žigon, član in Špela Glušič, članica), ki v teku postopka ni zaznala nepravilnosti v nazivu razpisa, na kar bi opozorila v svojem zapisniku, pač pa je ugotovila, »da je ponudba prijavitelja pravno formalno popolna ter da je javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe bilo uspešno«.

Na osnovi zgoraj zapisanega lahko sklenemo, da je pripravljalka postopka prodaje uporabila nepravilno metodo prodaje nepremičnine, kot je že ugotovilo Ministrstvo za javno upravo. Prav tako tudi Komisija v svojih zapisih na to ni opozorila. Po naši presoji ni mogoče oceniti ali je sploh prišlo do oškodovanja družbenega premoženja s prodajo te nepremičnine. Glede na specifično situacijo nepremičnine z vključeno stavbno pravico obstoji velika verjetnost, da drugih ponudb, kljub uporabi primerne metode prodaje, ne bi bilo, kar pa je tudi težko oceniti glede na to, da je objava razpisa javna in so tako vsi morebitni potencialni ponudniki seznanjeni s pravnim stanjem nepremičnine.

### 3. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Županu in občinski upravi priporočamo natančnejše postopanje v primeru razpolaganja z občinskim premoženjem in skrben pristop v okviru vodenja tovrstnih poslov. Skladno s priporočili notranjega nadzora »ravljanja s stvarnim premoženjem občine«, ki je bil za to področje že opravljen v juniju leta 2021 je bilo sestavljeno poročilo, ki v točkah 5. in 6. povzema ugotovljene nepravilnosti in priporočila za njihovo odpravo. V tem sklopu je notranja revizorka opozorila na manjkajoča oz. pomanjkljiva Interna pravila glede ravnanja občine s stvarnim premoženjem, ki bi:

- obravnavala in zagotavljala ustrežnejše razmejitve pristojnosti in odgovornosti za izvajanje posameznih nalog ter
- opredelila podrobne postopke izvajanja posla, dokumentacijo in določila kontrole (preverjanje evidenc ter razmejitev pristojnosti).

Z zapisom pravil in njihovim doslednim spoštovanjem bi lahko zagotovili skladnost izvajanih procesov z obstoječo zakonodajo ter se tako izognili mogočemu pojavu napak in posledično nastanku potencialne škode pri ravnanju z občinskim premoženjem.

Iz pripomb na osnutek poročila NO je moč razbrati, da je bilo revizorki v zvezi z navedenimi priporočili odgovorjeno s strani občinske uprave, da ima občina glede kontrole (kontrola 4 oči, preveritev usklajenosti evidenc, razmejitev pristojnosti) sprejeto NAV. RE-VO 28 – Navodilo o ravnanju s pogodbami v Občini (6. točka Navodil), revizorka pa na navedeno in poslano ni več podala odziva.

NO predlaga, da se v duhu doseganja priporočil NO notranje revizijski postopki nadaljujejo, v smislu nadgradnje in natančnejše opredelitve, predvsem v delu ustrežnejših razmejitev pristojnosti in odgovornosti za izvajanje posameznih nalog.

Pripravila: Gregor Kobal in Radovan Rusjan

Gregor Kobal

Predsednik NO

Renče, 23.12.2024