



OBČINA
CERKNICA

NADZORNI ODBOR
CESTA 4. MAJA 53
SI-1380 CERKNICA
TELEFON 01 7090 610
TELEFAKS 01 7090 633
INFO@CERKNICA.SI
WWW.CERKNICA.SI

Datum: 6.7.2020
Številka: 032-10/2019

Na podlagi 44, 45. in 47. člena Statuta Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 2/2017, z dne 13.01.2017) ter 13., 20., 21 in 26. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 72/2016, z dne 18.11.2016) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l. RS št.23/2009, z dne 27.03.2009) je Nadzorni odbor Občine Cerknica na 12. redni seji dne 13.7.2020 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE CERKNICA V LETU 2019

/Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Cerknica/

1. NADZORNI ODBOR V SESTAVI:

1. Damijana Škrlič, predsednica odbora
2. Vedrana pokleka, namestnica predsednice
3. Vilma Lončar, članica
4. Ljudmila Cantarutti, članica
5. Blaž Knez, član

2. POROČEVALCI:

- Olga Smodila, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve,
- Helena Šlajnar, svetovalka na področju komunalne infrastrukture in okolja.

3. IZVEDENCI:

/

4. IME NADZOROVANEGA ORGANA:

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica.
E-naslov: obcina@cerknica.si.

5. UVOD

Nadzorni odbor je v popolni sestavi opravil nadzor nad ravnanjem z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica v letu 2019. Namen nadzora je bil seznaniti se z razpolaganjem in pridobivanjem nepremičnega premoženja v letu 2019 ter preveriti pravilnost in racionalnost ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica.

Pri nadzoru sta s strani nadzorovanega organa Občine Cerknica sodelovali poročevalki: Olga Smodila, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve ter Helena Šlajnar, svetovalka na področju komunalne infrastrukture in okolja.

Nadzor je potekal v dveh fazah: na **9. redni seji dne 13. januarja 2020**, ki se je je udeležila tudi poročevalka nadzorovane osebe, Olga Smodila, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve, se je Nadzorni odbor Občine Cerknica seznanil z ravnanjem s stvarnim premoženjem Občine Cerknica v letu 2019.

Obravnavano gradivo je zajemalo:

- Pregled sprejetih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 in
- Seznam vseh realiziranih pravnih poslov, ki se nanašajo na stvarno premoženje Občine Cerknica za leto 2019.

Poročevalka je podala dodatna pojasnila na vprašanja, ki so se pojavila ob pregledu predloženega gradiva. Na podlagi prejetega gradiva in ustnih pojasnil se je nadzorni odbor odločil za pregled dodatnih dokumentov.

V gradivo za **10. redno sejo, ki je potekala dne 10. februarja 2020** v prostorih Občine Cerknica, na kateri je potekalo nadaljevanje nadzora nad ravnanjem z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica so bili pripravljene sledeči dokumenti:

Za področje razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica v letu 2019

- prodajna pogodba pod št. 478-0089/2018 z dne 21.08.2019, Zemljiškoknjižno dovolilo z dne 17.09.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 752/2019 z dne 20.09.2019, Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-310/2019 z dne 13.06.2019, Plačilo po pogodbi št. 19292 z dne 22.08.2019;
- prodajna pogodba pod št. 478-0044/2012 z dne 15.07.2019, Zemljiškoknjižno dovolilo z dne 22.07.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 581/2019 z dne 24.07.2019, Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-60/2019 z dne 12.02.2019, Soglasje št. 351-1481/2019-2 z dne 16.07.2019, Plačilo po pogodbi št. 19248 z dne 16.07.2019,
- prodajna pogodba pod št. 478-0052/2019-1 z dne 30.07.2019, Zemljiškoknjižno dovolilo z dne 02.09.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 698/2019 z dne 09.09.2019,

Za področje pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2019 pa

- prodajna pogodba števil. 478-0016/2019, z dne 27.03.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 1394/2019 z dne 02.04.2019, Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-107/2019 z dne 0603.2019,
- prodajna pogodba namesto razlastitve števil. 478-0062/2018 z dne 30.09.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 924/2019 z dne 20.11.2019, Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-309/2019 z dne 13.06.2019, Odločba št. 330-1498/2019-3 z dne 02.10.2019,
- darilna pogodba števil. 478-0017/2019 z dne 14.5.2019, Potrdilo o overitvi podpisa št. OV.: 469/2019 z dne 04.06.2019, Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-66/2019 z dne 13.02.2019.

Geodetske storitve

- Pogodba za geodetske storitve za leti 2018, 2019 št. 430-3/2018 z dne 05.03.2018,
- Aneks št. 1 H Pogodbi za geodetske storitve za leti 2018, 2019 z dne 15.11.2018,
- Aneks št. 2 H Pogodbi za geodetske storitve za leti 2018, 2019 z dne 03.12.2018.

Seje sta se udeležili poročevalki nadzorovane osebe, Olga SMODILA, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve ter Helena ŠLAJNAR, svetovalka na področju komunalne infrastrukture in okolja, ki sta tozadevno podali dodatna pojasnila.

Nadzorni odbor je v poročilu o nadzoru pripravil ugotovitve, priporočila, predloge ter podal svoje mnenje.

6. KRATEK POVZETEK POROČANJA NADZOROVANEGA ORGANA

Olga SMODILA, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve je na 9. redni seji Nadzornega odbora Občine Cerknica dne 13. januar 2020, v točki seznanitve z ravnanjem z nepremičnim

premoženjem občine Cerknica v letu 2019 uvodoma pojasnila, da se v gradivu nahaja pregled vseh načrtov, ki jih je občinski svet sprejel, kar pomeni vseh nakupov in prodaj nepremičnega in premičnega premoženja ter seznam vseh realiziranih pravnih poslov do vključno 20.12.2019. Obrazložila je, da je občinski svet Občine Cerknica na 3. redni seji občinskega sveta, dne 24. 1. 2019 sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019, ki vsebuje: načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, pod katero spada načrt razpolaganja z zemljišči, načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb in načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo ter načrt pridobivanja nepremičnega premoženja. Nadalje je povedala, da so načrti in obrazložitve načrtov povzete iz gradiva, ki je bilo obravnavano in sprejeto na sejah Občinskega sveta Občine Cerknica. Sam odlok o proračunu je bil sprejet na 4. redni seji Občinskega sveta Občine Cerknica, istočasno pa je bil sprejet tudi sklep o določitvi skupne vrednosti nepredvidenih pravnih poslov, ki so zajeti v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019. Na podlagi prejetega gradiva in obrazložitve je nadzorni odbor na svoji 10. redni seji dne 10. februarja 2020 nadaljeval s pregledom dokumentov, ki so navedeni pod točko 5, torej v uvodnem delu. Ugotovitve se nahajajo pod točko 7. Ugotovitevni del, priporočila in predlogi pa pod točko 8.

Sodelovanje med nadzornim odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Pri nadzoru so sodelovali člani nadzornega odbora v sestavi: Damijana Škrlič, Vedrana Pokleka, Ljudmila Cantarutti, Vilma Lončar in Blaž Knez. Nadzor je bil opravljen z vpogledom v predhodno navedeno dokumentacijo, dokumentacijo, dano na vpogled na licu mesta nadzora ter pogovorom s poročevalci nadzorovane osebe, Olgo Smodila, višjo svetovalko za premoženjsko pravne zadeve ter Heleno Šlajnar, svetovalko na področju komunalne infrastrukture in okolja.

Osnovni podatki o nadzorovane osebe

Naziv organa:	Občina Cerknica
Naslov:	Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica
Matična številka:	5880157000
Davčna številka:	SI72799595
Leto ustanovitve:	1994
Velikost območja občine Cerknica:	241 km ²
Število naselij v občini:	65
Število krajevnih skupnosti (niso pravne osebe):	5
Število prebivalcev:	11.554
Odgovorna uradna oseba - župan:	Marko Rupar

Občina Cerknica je ustanoviteljica Javnega podjetja Komunala Cerknica d.o.o. ter sedmih javnih zavodov, ki so: Notranjski regijski park, Zdravstveni dom dr. Božidarja Lavriča Cerknica, Vrtec »Martin Krpan« Cerknica, Knjižnica Jožeta Udoviča Cerknica, Glasbena šola Frana Gerbiča Cerknica, Osnovna šola Notranjski odred Cerknica in Osnovna šola Jožeta Krajca Rakek.

Kratek opis področij dela, pristojnosti in odgovornosti

Organizacija in delovno področje občinske uprave Občine Cerknica je urejeno z Odlokom o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave občine Cerknica, ki je bil sprejet na 4. seji Občinskega sveta Občine Cerknica, dne 27.05.1999 (Uradni list RS, št. 55/1999 z dne 9.7.1999). Dostopen na <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=19992614>.

Občinska uprava občine Cerknica je organizirana kot enovit upravni organ.

Služba za premoženjsko pravne zadeve opravlja naslednje naloge (povzeto s spletne strani Občine Cerknica):

- upravljanje in razpolaganje z zemljišči v občinski lasti: pridobivanje, prodaja, menjava in oddajanje zemljišč za gradnjo,
- opravljanje premoženjsko pravnih nalog,
- vodenje javnih naročil s svojega področja,
- planiranje in nadzor nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,

- pripravlja gradiva za občinski svet.
- in njegova delovna telesa s svojega delovnega področja izdaja naslednja soglasja:
 - soglasja za prodajo izven prodajaln (tržnice, potujoče prodajalne),
 - soglasja k podaljšanju delovnega časa gostinskih obratov.

Delovno mesto višje svetovalke za premoženjsko prayne zadeve zaseda Olga SMODILA.

Služba za komunalno in cestno infrastrukturo opravlja naslednje naloge:

- pripravlja predpise, vodi investicije, nadzira upravljanje s premoženjem za naslednje obvezne in izbirne gospodarske javne službe:
 - oskrba s pitno vodo,
 - odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda,
 - ravnanje s komunalnimi odpadki,
 - javna snaga in čiščenje javnih površin,
 - urejanje javnih poti, površin za pešce in zelenih površin,
 - vzdrževanje občinskih javnih cest, s prometno signalizacijo in zimsko službo,
 - urejanje in vzdrževanje pokopališč, pogrebne storitve,
 - urejanje in vzdrževanje ulic, trgovin in cest v mestnih naseljih, ki niso razvrščena med državne ceste,
 - urejanje javnih parkirišč,
 - javna razsvetljava v naseljih,
- organizira gradnjo javnih objektov,
- skrbi, koordinira in nadzira investicije v lokalno infrastrukturo,
- ureja področje javnih naročil za svoje področje,
- izdaja soglasja za posege v prostor občinskih javnih cest,
- izdaja odločbe za plačilo komunalnega prispevka,
- pripravlja gradiva za občinski svet in njegova delovna telesa s svojega delovnega področja.

Delovno mesto višjega svetovalca za komunalno – cestno dejavnost zaseda Samo MLINAR,
Delovno mesto svetovalke na področju komunalne infrastrukture in okolja zaseda Helena ŠLAJNAR.

Pravna podlaga za izvedbo nadzora :

Nadzorni odbor je nadzor izvedel na podlagi pooblastil iz 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, 94/07- uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 ZUUJFO), 44, 45. In 47. člena Statuta Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 2/2017, z dne 13.01.2017), 13., 20., 21. In 26. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 72/2016, z dne 18.11.2016) in na podlagi Letnega programa dela Nadzornega odbora Občine Cerknica za leto 2020, sklep št. 30-8/5-54/2019 z dne 9.12.2019.

Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Nadzor je bil opravljen dne 10.2.2020, št. sklepa: 34-10/3-62/2020 z dne 10.2.2020.

Kaj se nadzoruje:

Pravilnost in gospodarnost ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica v letu 2019.

Namen in cilj nadzora

Cilj in namen nadzora sta bila seznaniti se z ravnanjem z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica v letu 2019 ter preveriti pravilnost in gospodarnost ravnanja z nepremičnim premoženjem občine.

O ugotovljenem poročati občinskemu svetu ter podati predloge in priporočila.

7. UGOTOVITVENI DEL

Iz predloženega gradiva je razvidno, da je Občinski svet Občine Cerknica na svoji 3.redni seji občinskega sveta, dne 24.01.2019 sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 z vključenim načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem, kamor sodijo načrt razpolaganja z zemljišči, s stavbami in deli stavb ter načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem vsebuje tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja. Odlók o proračunu Občine Cerknica za leto 2019 je bil sprejet na 4.redni seji občinskega sveta dne 21.02.2019, kakor tudi sklep o določitvi skupne vrednosti nepredvidenih pravnih poslov, ki so zajeti v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019. V gradivu so bile nadzornemu odboru predložene vse potrebne obrazložitve. Nadzorni odbor je med drugim izpostavil spremljanje zemljiškoknjižnih dovolil in sicer obrazložitev načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 – B) S STAVBAMI IN DELI STAVB, pod zaporedno št. 1. Kot je bilo pojasnjeno, bodo v konkretnem primeru zadeve urejene v letu 2020, ko bo lastništvo dokončno urejeno. Zaradi predhodnih situacij, ki trajajo od leta 2011, predhodno ni bilo mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja. Občinski svet je uporabniku podelil stavbno pravico za pet let, s čimer se je investitor lahko vpisal v zemljiško knjigo in na podlagi stavbne pravice pridobil gradbeno dovoljenje za dodatno gradnjo. Stavbna pravica je še vedno vpisana v zemljiški knjigi, po ureditvi tega pa bo solastnik podal izbrisno dovoljenje za izbris stavbne pravice, ki nima pomena. Nadzorni odbor je izpostavil tudi pločnik Martinjak, pod zaporedno številko 9 ter situacijo pod zaporedno številko 8, ki se nahaja na Rakeku. V prvem primeru je želela Občina Cerknica to zemljišče v letu 2019 zemljiškoknjižno urediti, vendar do odkupa ni prišlo iz razloga, ker se z lastniki niso dogovorili o višini odškodnine. Po zemljišču, ki leži na Rakeku – Vrtna ulica, pa poteka del ceste. Odmera le-te je bila zaključena leta 2013. Navedeni del ceste, ki ga je potrebno zemljiškoknjižno urediti po Odlöku o občinskih cestah je kategorizirana javna pot. Kot je bilo pojasnjeno se je v letu 2014 zemljiškoknjižno uredil že večji del ceste, z nekaterimi lastniki pa do sedaj še niso bile sklenjene prodajne pogodbe namesto razlastitve, saj se občina z lastnikom ni uspela dogovoriti o odkupu.

7.1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019

V skladu z 9. členom uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 31/18), ki v povezavi z dopolnjenim 96.členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS, št. 79/2018) predvideva, da mora:

7.1.1. Načrt razpolaganja z zemljišči zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri nepremičnina leži,
- katastrski občini in šifri katastrske občine,
- parcelni številki zemljišča,
- kvadraturi zemljišča izraženi v m² in
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila geodetska uprava republike slovenije oziroma orientacijski vrednosti, določeni v skladu s tretjim odstavkom 19.člena te uredbe, v primeru, da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

7.1.2. Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb mora zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri stavba oziroma del stavbe leži,
- točnem naslovu stavbe oziroma dela stavbe,
- identifikacijski oznaki, ki zajema številko stavbe, številko dela stavbe in šifro katastrske občine,
- kvadraturi stavbe oziroma dela stavbe izraženi v m² ter
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila geodetska uprava republike slovenije oziroma orientacijski vrednosti, določeni v skladu s tretjim odstavkom 19.člena te uredbe, v primeru, da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

7.1.3. Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo mora zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri leži zemljišče s stavbo,
- katastrski občini in šifri katastrske občine, v kateri leži zemljišče s stavbo,
- parcelni številki,
- velikosti parcele,
- točnem naslovu stavbe,
- identifikacijski oznaki, ki zajema šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe, velikost dela stavbe, izraženi v m² ter

- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, ali orientacijski vrednosti, določeni v skladu s tretjim odstavkom 19.člena te uredbe, če posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

Iz obrazložitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 je razvidno, da je bilo v načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2019 planirana prodaja zemljišč (kmetijskih in stavbnih) v vrednosti 129.770,72 €. Pri čemer je bilo načrtovano, da se prodaja dve stavbni parceli, namenjeni gradnji stanovanjske hiše, nekaj manjših zemljišč z namenom zaokrožitve funkcionalnih zemljišč in drugo. Načrtovana je bila tudi prodaja enega stanovanja v Cerknici ter prodaja stare osnovne šole v Grahovem.

V gradivu je načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 –

A) Z ZEMLJIŠČI natančno obrazložen ter pod rubriko zemljišča vsebuje 17 situacij. Zemljišča, načrtovana za razpolaganje so označena z zaporednimi številkami, obrazložitve pod oštevilčenimi zemljišči vsebujejo navedbo/e parcelne/nih številke/e, katastrske občine, velikosti izmer/e, dejansko stanje zemljišč/a, utemeljitev predvidene prodaje/menjave zemljišč/a. Pri tem prevladuje kot razlog prodaje, da občina teh parcel za svoje potrebe ne potrebuje. Pretežno gre za manjše parcele, mejna zemljišča in podobno. Iz obrazložitve je razvidno, da se nekatera zemljišča neuspešno prodajajo že več let. Poročevalka, Olga ŠMODILA je pojasnila, da ima občina dve stavbni parceli kjer je možnost graditve hiše in se prodajata že več let. Lokacije niso najboljše, vendar je občina po zakonu dolžna izdelati cenitev, kljub zakonsko utemeljeni možnosti zmanjšanja njune vrednosti v višini 20 % parceli za kupce nista zanimivi. Do sedaj je poskušala občina parceli prodati tudi preko razpisa javnih dražb, ki so objavljene v občinskem časopisu, na spletni strani občine in na Oron TV. Drugih kanalov oglaševanja prodaje se občina zaenkrat ni posluževala.

V kategoriji obrazložitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 – B) S STAVBAMI IN DELI STAVB sta podrobneje predstavljene dve situaciji.

V kategoriji Obrazložitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2019 – C) Z ZEMLJIŠČI S STAVBO je navedena ena situacija in sicer stara šola Grahovo, ki se prodaja zaradi neracionalne rabe in sosednjih zemljišč.

Izhajajoč iz navedb v gradivu, so ocenjeni prihodki iz razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2019 skupno znašali 417.138,00 €. Dejanska realizacija razpolaganja je znašala:

7.2. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019

V skladu s 8.členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDLS-1 in 31/18), ki v povezavi z dopolnjenim 96. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS, št. 79/2018) predvideva, da mora Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajemati podatke o:

- vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo,
- samoupravni lokalni skupnosti v kateri upravljavec načrtuje nakup,
- okvirni velikosti izraženi v m² in
- planiranih sredstvih v proračunu izraženih v tisočih za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

Obrazložitev načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019 je obsegala 18. situacij. Zemljišča, načrtovana za pridobivanje, so označena z zaporednimi številkami, obrazložitve pod oštevilčenimi zemljišči vsebujejo navedbo/e parcelne/nih številke/e, katastrske občine, velikosti izmer/e, dejansko stanje zemljišč/a, utemeljitev predvidenega nakupa/menjave/dedovanja zemljišč/a, obrazložitev postopka pridobivanja zelenega zemljišča, oceno odhodkov iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019, ki za leto 2019 znaša 266.170,00 EUR.

7.3. Dopolnitve načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019, za zemljišče.

V gradivu sta predloženi informaciji o sprejetju dopolnitve načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019 in sicer:

- 1. dopolnitev z vsemi potrebnimi obrazložitvami, ki jo je na svoji 8.redni seji dne 10. oktobra 2019 potrdil Občinski svet Občine Cerknica. V tem primeru je šlo za brezplačen prenos lastništva v dobro Občine Cerknica.
- 2. dopolnitev z vsemi potrebnimi obrazložitvami, ki jo je na svoji 9. redni seji dne 7. novembra 2019 potrdil Občinski svet Občine Cerknica. Vrednost omenjenega nakupa zemljišča v tej dopolnitvi ni opredmetena, je pa v obrazložitvi navedeno, da so sredstva za nakup zemljišča v proračunu za leto 2019 planirana pod postavko Avtobusna postajališča in kolesarnice, za kar bo sicer obravnavano tudi namenjeno.

Izhajajoč iz obrazložitve poročevalke Olge SMODILA je premoženja, ki ga občina prejme iz naslova dedovanja malo.

7.4. VPIS STAVB V KATASTER STAVB

Nadzornemu odboru je bilo pojasnjeno, da glede vpisa stavb stavb v kataster stavb okvirno traja 8 mesecev od sprožitve postopka. Postopek se začne z naročilom elaborata za vris stavbe v kataster stavb pri geodetskem podjetju, ko je elaborat izdelan se ga vloži na geodetsko upravo, kjer se vodi splošni upravni postopek v katerem odločijo o zadevi in potem vrišejo stavbo v svoje geodetske evidence. Nadzorni odbor je na podlagi poročila pridobil informacijo, da je v občini Cerknica še nekaj starejših stavb, katerih vpis v kataster stavb še ni urejen.

7.5. REALIZIRANI PRAVNI POSLI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE CERKNICA V LETU 2019

Izhajajoč iz predloženega gradiva je bilo od predvidenih 20 razpolaganj z nepremičnim premoženjem (seštevek razpolaganj z zemljišči, s stavbami in deli stavb ter z zemljišči s stavbo), realiziranih 12 prodaj, v skupni vrednosti 52.755,72 EUR + DDV. Ocenjeni prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2019 so znašali 417.138,00 EUR. Iz zneska ni razvidno, ali ocenjena višina prihodkov že vsebuje DDV. Po stanju realizacije na dan 16.12.2019 je bilo, izhajajoč iz predloženega gradiva, odkupljenih nepremičnin (20 postavk v tabeli Seznam pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2019) v vrednosti 223.381,95 EUR, ki je navedena na str. 19, pod rubriko Zaključek: Dejanski seštevek vrednosti iz predhodno navedene tabele znaša 235.649,95 EUR, v kar je vključena tudi vrednost nakupa zemljišča za namen gradnje avtobusnega postajališča v naselju Bioška polica, ki je bil tudi predmet druge dopolnitve načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019, sprejete na 9.redni seji Občinskega sveta Občine Cerknica, dne 07.11.2019, ki se nahaja pod zaporedno št. 19. V omenjeni tabeli sicer ni navedeno, ali so vrednosti prikazane z DDV ali brez, je pa pod zaporedno številko 1 DDV posebej prikazan. Pri zapisu ostalih pogodbenih vrednosti v obravnavani tabeli DDV ni posebej prikazan. Kot je zapisano v dokumentu, bo podrobnejša obrazložitev realiziranih nakupov nepremičnin v letu 2019 občinskemu svetu predložena v sklopu zaključnega računa proračuna za leto 2019. Nadalje je v gradivu podana tudi Ocena odhodkov iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019 v višini 266.170,00 EUR, kar je vrednost planiranih odhodkov, prikazanih v Odloku o proračunu Občine Cerknica za leto 2019, namenjenih letnemu načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019. Nadzorni odbor ugotavlja velik razkorak med načrtovanimi prihodki iz naslova razpolaganj z nepremičnim premoženjem ter dejansko realizacijo prodaj nepremičnega premoženja. S strani nadzorovane osebe je bila podana obrazložitev, da je razlogov za tovrstno situacijo več, kot različni spori in podobno. Kot je bilo pojasnjeno s strani poročevalcev, se za vsako parcelo, katero se kupuje, preveri stanje v zemljiški knjigi, katastru in pa v sistemu Kaliopa, kjer je razvidna vsa infrastruktura.

7.6. POGODBE O RAZPOLAGANJU Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE CERKNICA – izbor pogodb iz načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2019:

- **prodajna pogodba št. 478-0089/2018, z dne 21.8.2019** in zemljiškoknjižno dovolilo št. 478-0089/2018 z dne 17.9.2019. Cenitvenega poročila zaradi vrednosti, manjše od 20.000 EUR ni bilo potrebno delati. Namera je bila objavljena na spletni strani občine, še pred tem pa je občinski svet obravnaval izvzem iz javnega dobra. V nadaljevanju je bil vložen zemljiškoknjižni predlog in sklenjena neposredna pogodba. Račun – Plačilo po pogodbi št. 19292, je bil izstavljen dne 22.08.2019 z datumom zapadlosti 20.09.2019. Plačilo je bilo izvedeno na dan 16.9.2019, kar je v pogodbenem roku, to je najkasneje v 30 dneh od podpisa pogodbe.

Zemljiškoknjižno dovolilo je bilo izdano v pogodbenem roku, to je v 8 dneh po plačilu celotne kupnine.

- **prodajna pogodba št. 478-0044/2012 z dne 15.7.2019** in zemljiškoknjižno dovolilo št. 478-0044/2012 z dne 22.7.2019. Podpis je bil overovljen dne 24.07.2019, št. OV.: 581/2019. Zaradi nižje pogodbene vrednosti cenitev ni bila potrebna. Račun – Plačilo po pogodbi št. 19248 z dne 16.07.2019 je nosil datum zapadlosti 14.08.2019. Poravnani je bil dne 18.07.2019. Zemljiško knjižno dovolilo je bilo izdano v pogodbenem roku, torej prej kot v osmih dneh. V tem primeru je šlo za parcelo v Rakovem Škocjanu. Zaradi občutljive lege je soglasje k pravnemu poslu prometa s stavbnim zemljiščem dne 16.07.2019 podalo svoje soglasje št. 351-1481/2019-2 tudi Ministrstvo za obrambo, Uprava za obrambo Postojna.
- **prodajna pogodba št. 478-0052/2019-1 z dne 30.7.2019** in zemljiškoknjižno dovolilo št. 478-0052/2019 z dne 2.9.2019. Plačilo je bilo izpeljano 26.08.2019, kar je v pogodbenem roku, kakor tudi izdaja zemljiškoknjižnega dovolila. Potrdilo o overovitvi podpisa št. OV.: 698/2019 je bilo izdano 09.09.2019.

7.7. POGODBE O PRIDOBIVANJU NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE CERKNICA –

izbor pogodb iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2019

Nadzorni odbor je za podrobnejši pregled izbral tri pogodbe, različne po načinu pridobivanja nepremičnega premoženja, ki se nahajajo v nadaljevanju:

- **prodajna pogodba št. 478-0016/2019 z dne 27.3.2019.** Plačilo kupnine je bilo izvedeno v pogodbenem roku in sicer na dan 26.04.2019. Po izjavi poročevalke je bila primopredaja dokumentov narejena v 5 dneh, predlog za vknjižbo pa podan takoj po overitvi pogodbe;
- **prodajna pogodba namesto razlastitve št. 478-0062/2018, z dne 30.9.2019.** Napravljene sta bili dve pogodbi. V eni je občina stranki prodala del zemljišča pri hiši, stranki M* in F* pa sta prodali del parcele občini. V gradivo je vložena tudi Odločba št. 330-1498/2019-3 z dne 02.10.2019, ki jo je izdala Upravna enota Cerknica, da odobritev pravnega posla – Prodajna pogodba namesto razlastitve št. 478-0062/2019 odobritev pravnega posla, ni potrebna. Sklepala se je pogodba namesto razlastitve, plačilo je bilo izvedeno v pogodbenem roku in sicer na dan 30.10.2019. Potrdilo o overovitvi podpisa št. OV.: 924/2019 je bilo izdano dne 20.11.2019.
- **darilna pogodba št. 478-017/2019, z dne 14.5.2019.** Podjetje Verde je oddalo svoj delež občini v deležu 26/100, ostali del zemljišča pa pripada Telekomu v višini 60/100, delež Republike Slovenije v delu pa je 14/100. Pogodbena vrednost nepremičnine je znašala 4.880,00 EUR. Po pogodbi darovalec podari obdarjencu v last in posest nepremičnine, specificirane v pogodbi. Odbarjenec se zaveže, da bo darilno pogodbo po sklenitvi poslal pristojni izpostavi Finančne uprave RS zaradi odmere in plačila davka na darila. Potrdilo o overovitvi podpisa št. OV.: 469/2019 z dne 04.06.2019. Pogodbi je priloženo tudi Potrdilo o namenski rabi zemljišča, št. 3501-66/2019 z dne 13.02.2019.

7.8. NAČIN IZBORA GEODETSKEGA PODJETJA

Kot je bilo pojasnjeno s strani poročevalke, Helene ŠLAJNAR, svetovalke na področju komunalne infrastrukture in okolja, je naročnik na portalu javnih naročil dne 26.01.2018 za oddajo javnega naročila »Geodetske storitve 2018, 2019 izvedel postopek naročila male vrednosti, št. JN00000391/2018-K01. Med prispelimi štirimi ponudbami je bil izbran najbolj ugoden ponudnik, podjetje Dobrovita.

Izhajajoč iz predložene pogodbe št. 430-3/2018 s strani izvajalca storitev podpisana dne 5.3.2018, je znašala pogodbena vrednost skupaj z DDV 43.676,00 EUR. Kot ugotavlja nadzorni odbor je pogodbena vrednost vrednost vseh storitev, fiksno ovrednotenih po cenah iz ponudbe, opravljenih v pogodbenem obdobju od 1.3.2018 do vključno 31.12.2019 ter zajema vse stroške, tudi stroške prevoza. K omenjeni pogodbi je bil dne 15.11.2018 izstavljen aneks št. 1H v višini 8.700,00 EUR + DDV, kot posledica dejstva, da v predhodni popis predvidenih del in s tem v osnovni predračun ni bilo vključeno zakoličenje stavb in glede na to ta storitev v vrednost krovne pogodbe ni bila vključena. Dodatni aneks št. 2 H, s strani izvajalca podpisan dne 3.12.2018 je bil sklenjen zaradi spremembe zakonodaje in kot tak neobhoden, vendar na prvotno pogodbeno vrednost ni vplival.

Poročevalka Helena ŠLAJNAR je sodelovanje z izvajalcem ocenila kot korektno ob čemer nadzorni odbor ugotavlja, da kljub morebitnim podaljšanjem izvedbe storitev do zahtevkov za podaljšanje ni prišlo, izvedba pa je vrednostno potekala v skladu z dogovorjenim cenikom.

7.9. ROK IZVEDBE

V 7. členu pogodbe je v prvem in drugem odstavku navedeno: »Storitev mora biti izvedena v roku največ 90 dni od oddaje posameznega naročila. Za oddajo posameznega naročila se smatra naročnikova potrditev s strani izvajalca posredovanega predloga storitve, ki se bo izvajala. Storitev se smatra za izvedeno, ko je elaborat o izvedeni storitvi oddan in potrjen na Geodetski upravi RS.« S strani poročevalke, Helene ŠLAJNAR je bila podana informacija, da so postopki na Geodetski upravi RS dolgotrajni. Nadzorni odbor ni preverjal, v kolikšnem času so bile storitve izvedene od oddaje posameznega naročila ter koliko od teh je bilo izvedenih v roku, daljšem od 90 dni. Nadzorni odbor naročil, potrdil predlogov storitev, ki se bo izvajala, zahtevkov, računov in datumov plačil na tem mestu ni preverjal. Izbrano geodetsko podjetje s podizvajalci ni sodelovalo.

7.10.KAKOVOST IN REKLAMACIJE

V pogodbi z izvajalcem storitev je v tretjem odstavku 12.člena navedeno: »Reklamacije z izvedenimi storitvami bo naročnik izvajalcu podal pisno takoj po opravljeni storitvi. Napake mora izvajalec odpraviti v roku, ki ga dogovori z naročnikom.« V pogodbi ni opredeljeno, kdo je odgovoren za nadzor nad delom izvajalca, sta pa v 19. členu opredeljena skrbnik pogodbe in predstavnik naročnika ter predstavnik izvajalcev pogodbe.

Nadzorni odbor izhajajoč iz obrazložitve poročevalcev ugotavlja, da Občina Cerknica posebnega nadzora nad opravljenimi storitvami ne izvaja. Kot je bilo pojasnjeno s strani poročevalcev, mora geodet upoštevati vse predpise s strani geodezije, kar pomeni, da mora biti pravočasno poslano vabilo strankam in mejašem, razpisana mora biti obravnava na terenu, pripravljen mora biti elaborat itd. Nadalje je bilo pojasnjeno tudi, da v kolikor geodet ne opravi svojega dela v skladu z zakonom, ne more vložiti dokumentacije na Geodetsko upravo RS.

7.11.FINANČNO ZAVAROVANJE ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

V 18.členu pogodbe je navedeno: »Izvajalec mora naročniku v roku petnajstih dni po sklenitvi pogodbe, kot pogoj za začetek veljavnosti pogodbe, predložiti menično izjavo v višini 10 % pogodbene vrednosti«. Kot je pojasnila poročevalka Helena ŠLAJNAR je menica bila predložena.

8. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

8.1. Nadzorni odbor nadzorovani osebi priporoča, da ob navedbah vrednosti dosledneje opredeljuje status DDV (DDV vključen v vrednosti, DDV ni vključen in podobno).

9. MNENJE

Nadzorni odbor ocenjuje, da je področje ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica dobro zastavljeno.

1. PRI NADZORU SODELOVALI ČLANI NADZORNEGA ODBORA:

Ljudmila Cantarutti _____

Blaž Knez _____

Vilma Lončar _____

Vedrana Pokleka _____

Damijana Škrli _____



Predsednica nadzornega odbora.

Damijana Škrli

Vročiti:

- nadzorovanemu organu
- županu občine Cerknica
- Občinskemu svetu Občine Cerknica
- Arhiv