Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256

nadzorniodbor@novomesto.si

www.novomesto.si

Številka: 032-0002/2025
Datum: 27. 7. 2026

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – s spemembami in dopolnitvami), 35., 38. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 in 13/25) in 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 13/23) ter določil Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora (Uradni list RS št. 23/09), je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 46. redni seji dne 27. 7. 2026 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAVNANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO V LETU 2025

Nadzorni odbor v sestavi
1. Marjetka Kastrevc, predsednica
2. mag. Marko Vrhovšek, namestnik predsednice
3. Anton Repovž, član
4. Mateja Ribič, članica do 3. 6. 2026[1]
5. Jure Andolšek, član
6. Martina Vrhovnik, članica
7. mag. Klementina Zeme, članica

Izvajalka nadzora:
mag. Klementina Zeme

Nadzorovani organ:
Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba nadzorovanega organa:
mag. Gregor Macedoni, župan

1. UVODNI DEL

1.1 Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju NO) je v skladu z 38. členom statuta Mestne občine Novo mesto (DUL št.14/19 in 13/25; v nadaljevanju: MONM) najvišji organ nadzora javne porabe v občini. V skladu z zakonom opravlja nadzor nad ravnanjem s premoženjem občine, nadzoruje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega

[1] [1] Članici Mateji Ribič je mandat v Nadzornem odboru MONM prenehal dne 4. 6. 2026 zaradi imenovanja na funkcijo, ki je nezdružljiva s članstvom v nadzornem odboru.

proračuna ter finančno poslovanje s proračunskimi sredstvi. Med ravnanje s stvarnim premoženjem občine sodi tudi pridobivanje in razpolaganje z njenim nepremičnim premoženjem.

Članica NO je v mesecu maju in juniju 2026 na podlagi Programa dela NO za leto 2026, sprejetega na 38. redni seji 8.12.2025, in sklepa o izvedbi nadzora št. 032-0002/2026 z dne 12. 1. 2026 opravila nadzorni pregled ravnanja s stvarnim premoženjem v MONM v letu 2025. Nadzor je zajemal izbrane postopke nakupa in prodaje nepremičnega stvarnega premoženja.

1.2. Predmet in vsebina nadzora

Predmet nadzora je je bila zakonitost in pravilnost poslovanja MONM pri ravnanju s stvarnim premoženjem. V skladu s 44. členom ZSPDSLS-1 je MONM zavezana premoženje pridobivati v obsegu in kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvajanje nalog samoupravne lokalne skupnosti. Premoženja se ne pridobiva na zalogo.

1.3. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je bil preveriti skladnost ravnanja MONM s stvarnim premoženjem v letu 2025 z zakoni in podzakonskimi predpisi.

Cilj nadzora je bil oblikovati mnenje o pravilnosti poslovanja ter podati priporočila za odpravo ugotovljenih nepravilnosti in izboljšanje nadaljnjega poslovanja nadzorovane osebe.

1.4. Zakonske in druge pravne podlage

- Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2025 in 2026 (Ur. l. RS, št. 104/24 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2 - Ur. l. RS, št. 117/06 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o notariatu (Ur. l. RS, št. 2/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Obligacijski zakon (Ur. l. RS, št. 97/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Ur. l. RS, št. 45/10- s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o javnih financah (Ur. l., št. 11/11 - s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Ur. l. RS št. 23/09),
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL št. 14/19), s spremembami in dopolnitvami
- Program dela NO MONM za leto 2026,
- Sklep o izvedbi nadzora NO MONM št.: 032-0002/2026 z dne 12. 1. 2026,
- Poslovnik o delu NO MONM (DUL št. 13/23),
- Odlok o predkupni pravici v MONM (Ur. l. RS, št. 97/08),
- Odlok o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave občine MONM (DUL št. 4/15 - s spremembami in dopolnitvami),
- Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju MONM (DUL št. 30/16 - s spremembami in dopolnitvami),
- Odlok o proračunu MONM za leto 2025 (DUL št. 13/24).

1.5. Predstavitev nadzorovane osebe

MONM je ena od dvanajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji z osrednjim in največjim naseljem Novo mesto.

MONM sestavlja 23 krajevnih skupnosti: Birčna vas, Bršljin, Brusnice, Bučna vas, Center, Dolž, Drska, Gabrje, Gotna vas, Kandija-Grm, Karteljevo, Ločna-Mačkovec, Majde Šilc, Mali Slatnik, Mestne njive, Otočec, Podgrad, Prečna, Regerča vas, Šmihel, Stopiče, Uršna sela in Žabja vas.

Površina MONM znaša 298,5 km^2. Po podatkih Statističnega urada RS je sredi leta 2024 v občini živelo 38.560 prebivalcev, od tega približno 19.460 moških in 19.100 žensk.

1.6. Kraj in čas nadzora

Izvajalka nadzora je pri nadzoru uporabljala metodo pregledovanja dokumentacije.

Med nadzorom je sodelovala z vodjo Oddelka za premoženjsko-pravne zadeve.

Pri nadzoru je izvajalka nadzora zasledovala zakonitost, gospodarnost, smotrnost, transparentnost in preglednost postopkov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem.

Pregledani so bili naslednji upravni spisi:

- spis številka 478-0021/2025 – nakup nepremičnine katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 943/34 (ID 6307812) in parcele 943/35 (ID 6307811),
- spis številka 478-0172/2025 – nakup nepremičnine katastrske občine 1483 Kandija, parcele 527
- spis številka 478-34/2022 – prodaja nepremičnine katastrske občine 1490 Težka voda, parcele 213/4.

2. UGOTOVITVENI DEL

2.1. Nakup nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parceli 943/34 (ID 6307812) in 943/35 (ID 6307811) - spis številka 478-0021/2025

MONM je v letu 2025 začela postopek nakupa nepremičnine katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 943/34 (ID 6307812) in parcele 943/35 (ID 6307811). Iz predmetnega spisa je razvidno, da predmetni nepremičnini v naravi predstavljata poslovno stanovanjski objekt, kjer se nahaja vrtec, na naslovu Pod Trško goro 13, Novo mesto s pripadajočim zemljiščem. Iz predmetnega spisa je tudi razvidno, da MONM potrebuje predmetni nepremičnini za zagotavljanje javne službe na področju predšolske vzgoje, ki je v javnem interesu. Dne 18. 2. 2025 je MONM s prodajalcem JANA, d.o.o., iz Novega mesta sklenila prodajno pogodbo. Iz prodajne pogodbe je razvidno, da sta se pogodbeni stranki dogovorili za kupnino za predmetni nepremičnini v višini 490.000,00 EUR. Prav tako je iz pogodbe razvidno, da je MONM kot kupec dolžna plačati kupnino v roku 30 dni po notarski overitvi prodajne pogodbe, in sicer na način, da plača del kupnine v višini zneska neporavnanih obveznosti hipotekarni banki upnici - Bank Sparkasse d.d. iz Ljubljane, ki je imela na dan sklenitve prodajne pogodbe vpisano pod ID 22475660 hipoteko v višini 200.000,00 EUR, preostali del, do polne vrednosti kupnine, pa prodajalcu ob pogoju, da se predhodno izvede izbris oz. vloži zemljiškoknjižni predlog za izbris predmetne hipoteke. Dodatni pogoj za plačilo kupnine je bil tudi ta, da se takoj po sklenitvi prodajne pogodbe vpiše v zemljiško knjigo predznamba lastninske pravice v korist MONM z najboljšim vrstnim redom ter da prodajalec zoper takšen vpis ne bo imel ugovorov. Prav tako je bil pogoj za plačilo kupnine ta, da se prodajna pogodba posreduje v hrambo notarju z

nalogom, da izroči overjeno prodajno pogodbo MONM po plačilu celotne kupnine. Skrajni rok hrambe pri notarju sta pogodbeni stranki določili na dan 29. 4. 2025. Iz prodajne pogodbe je tudi razvidno, da hipotekarna banka upnica najkasneje v roku 5 (pet) dni po prejemu kupnine izroči notarju izbrisno dovoljenje, ki izvede tudi izbris hipoteke iz zemljiške knjige na stroške prodajalca. V kolikor do izbrisa hipoteke ne pride in je krivda na strani prodajalca, sta se pogodbeni stranki dogovorili, da je prodajna pogodba razvezana, prodajalec pa mora vrniti plačano kupnino. Pogodba je bila sklenjena po načelu »videno – kupljeno«. Določeno je tudi, da je kupnina fiksno določena, se ne spreminja in je bistvena sestavina pogodbe. Pogodbeni stranki sta se s pogodbo tudi dogovorili, da vsaka plača polovico davka na promet nepremičnin, kupec plača tudi stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo in stroške predznambe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Iz upravnega spisa je nadalje razvidno, da je hipotekarna banka upnica dne 18. 3. 2025 izdala Izjavo o nameri za izdajo izbrisne pobotnice za izbris hipoteke pod pogojem, da bo do 18. 3. 2025 prejela nakazilo v višini 157.796,09 EUR. Predhodno je že hipotekarna banka upnica dne 5. 2. 2025 izdala Izjavo o nameri za izdajo izbrisne pobotnice za predmetno hipoteko, vendar je slednjo vezala na veljavnost do dne 14. 3. 2025. Dne 10. 3. 2025 je bila notarsko overjena pogodba in vložen predlog za vpis predznambe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Sklep o vpisu predznambe je bil izdan dne 19. 3. 2025.

Občinski svet MONM se je dne 20. 3. 2025 pod št. 478-21/2025 seznanil z nameravano sklenitvijo prodajne pogodbe. V gradivu za Občinski svet MONM je navedeno, da naj bi bila vrednost obeh predmetnih nepremičnin po cenitvi NR-BIRO Niko Rostohar s.p. ocenjena na 501.000,00 EUR. Iz upravnega spisa slednje ni razvidno, saj se v njem nahaja zgolj prva stran cenitve.

Banki hipotekarni upnici je bila plačana kupnina v višini 157.796,09 EUR za poplačilo njene terjatve dne 18. 3. 2025 (izbris predmetne hipoteke predlagan za izbris v zemljiški knjigi dne 31. 3. 2025 na podlagi izbrisne pobotnice, izdane s strani banke hipotekarne upnice dne 19. 3. 2025), kupnina pa prodajalcu plačana dne 2. 4. 2025 v višini 332.203,91 EUR. Davek na promet nepremičnin v delu, ki je bremenil MONM, je bil plačan dne 5. 3. 2025. Primopredaja nepremičnin je bila opravljena dne 4. 4. 2025, dne 10. 4. 2025 je bil podan predlog za vpis lastninske pravice MONM v zemljiško knjigo, sklep o vpisu v zemljiško knjigo je bil izdan dne 13. 5. 2025.

Prodajna pogodba vsebuje protikorupcijsko klavzulo, določen je tudi bil skrbnik pogodbe.

2.1.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.1.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da je bila predmetna nepremičnina v skladu s 24. členom ZPSDSLS-1 vključena v letni načrt pridobivanja nepremičninskega premoženja za leto 2025 z vsebino, kot jo določa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1, torej da se mora pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravnih in obligacijskih pravic v korist tretjih oseb, urejenosti evidenc stvarnega premoženja.
- Kupnina je bila določena na podlagi izvedenih pogajanj, kot je razvidno iz seznanitve Občinskemu svetu z dne 20. 3. 2025, kot to določa 52. točka 4. člena ZSPDSLS-1, vendar iz upravnega spisa ni razvidna celotna predhodno opravljena cenitev teh

nepremičnin.

- V skladu z 29. členom ZPSDSLS-1 je potrebno takrat, kadar izhodiščna, izklicna ali pogodbena vrednost presega 500.000,00 EUR, pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno soglasje občinskega sveta. Ne glede na dejstvo, da pravni posel ni presegal navedeno vrednost, je bil Občinski svet MONM s predmetnih pravnim poslom prvič seznanjen šele po tem, ko je bil posel že sklenjen in delno realiziran, kar je z vidika načela transparentnosti, preglednosti in javnosti lahko problematično, še zlasti glede na dejstvo, da je po ZLS občinski svet pristojen za odločanje o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, v kolikor s Statutom MONM ali z odlokom o tem ni pooblaščen župan. Iz Odloka o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave občine MONM ni razvidno, da bi imel župan takšna pooblastila, da sam odloča o pridobitvi oz. odtujitvi nepremičnega premoženja, niti teh pooblastil nima po Statutu MONM, niti po Odloku o proračunu MONM za leto 2025.
- Glede na dejstvo, da je prodajna pogodba sklenjena v javno korist zaradi zasledovanja javnega interesa, bi se lahko ta prodajna pogodba sklepala namesto razlastitve, saj je namen razlastitve po 203. členu ZUreP-3 tudi prevzem objektov za potrebe družbene infrastrukture, med katere pa spada tudi dejavnost vzgoje in izobraževanja. V tem primeru bi namreč prišlo do oprostitve plačila davka na promet nepremičnin po 10. členu ZDPN-2, ne samo oprostitve plačila za kupca, temveč tudi za prodajalca.
- Rok plačila kupnine je določen v skladu z 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2025 in 2026.
- Deponiranje prodajne pogodbe pri notarju je bilo izvedeno skladno z določili prodajne pogodbe.
- Izbris hipoteke hipotekarne banke upnice je bil izveden skladno z določili prodajne pogodbe.
- Kupnina je bila plačana v pogodbeno določenem roku in po dinamiki, določeni v prodajni pogodbi.
- Vpis lastninske pravice v korist MONM je bil izveden skladno z določili prodajne pogodbe.
- Izbris hipoteke banke hipotekarne upnice je bil izveden skladno z določili prodajne pogodbe.
- Prodajna pogodba vsebuje tudi protikorupcijsko klavzulo, kot to določa 14. člen ZInPK.
- Pogodba vsebuje tudi skrbnika pogodbe, kot to določa 33. člen ZPSDSLS-1.

2.1.3 Priporočila:

NO MONM priporoča, da je že iz vsebine upravnega spisa ali besedila prodajne pogodbe razvidno, ali so nepremičnine, namenjene pridobivanju, vključene v letni načrt pridobivanja oziroma ali sodijo v kvoto zemljišč, za katera vključitev v letni načrt ni potrebna, skladno z drugim odstavkom 27. člena ZPSDSLS-1.

NO MONM priporoča, da je iz upravnega spisa nedvoumno razvidno, da je bil opravljen pravni pregled predmetnih nepremičnin v skladu z 31. členom ZPSDSLS-1.

NO MONM priporoča, da se občinski svet seznanja z nameravanimi pravnimi posli glede na določbo 17. člena Statuta ter določbo 29. člena ZLS pred sklenitvijo slednjih in ne v fazi, ko so pravni posli že sklenjeni in delno realizirani.

NO MONM priporoča, da se MONM pri sklepanju prodajnih pogodb v javno korist poslužuje instituta oprostitve davka na promet nepremičnin po 10. členu ZDPN – 2 v primerih, ko bi takšen pravni posel, če javna korist in javni interes ne bi bila izkazana, zapadel pod plačilo davka na promet nepremičnin. Oprostitev plačila davka ni posledično oproščena samo MONM kot kupec, temveč je oproščen plačila tudi prodajalec.

2.1.3.4 Odzivno poročilo nadzorovane osebe

Nadzorovana oseba se je na Osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2025 odzvala v predpisanem roku. NO MONM je odzivno poročilo prejel 19. 6. 2026. V njem je nadzorovana oseba podala pojasnila k posameznim ugotovitvam iz osnutka poročila. Izvajalka nadzora je pojasnila preučila, jih v končnem poročilu smiselno in strnjeno povzela ter se do njih opredelila v nadaljevanju.

Odzivno poročilo je priloga tega končnega poročila.

2.1.3.4.5 Odzivno poročilo nadzorovane osebe glede nakupa nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 943/34 (ID 6307812) in parcele 943/35 (ID 6307811) - spis številka 478-0021/2025

Nadzorovana oseba glede vključitve nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 943/34 (ID 6307812) in parcele 943/35 (ID 6307811), v načrt pridobivanja v odzivnem poročilu navaja, da, kadar gre za strateško pomembne nepremičnine na trgu, ki jih ni mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 24. člena ali drugega odstavka 25. člena ZSPDSLS, ki narekujejo hiter odziv, se nadzorovana oseba ne poslužuje možnosti iz drugega odstavka 27. člena ZSPDSLS, ima pa za namen nakupa nepremičnin, kjer se pričakuje hitre odzive na trgu, zagotovljena proračunska sredstva na splošni postavki PP 2317062004, kar je razvidno iz Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, ki je sprejet s strani občinskega sveta. Nadalje nadzorovana oseba pojasnjuje, da 24. člen ZSPDSLS določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki vsebuje tudi načrt pridobivanja, ne določa, da mora načrt vsebovati natančne podatke o nepremičnini, le Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti določa, da se v načrt vključi podatke o upravljalcu, vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo; okvirne podatke nepremičnin, izraženih v kvadratnih metrih in načrtovanih sredstvih v proračunu za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja. Pri tem nadzorovana oseba izpostavlja, da, kadar gre za nepremičnine, ki zahtevajo hiter odziv, predvsem kadar gre za strateško pomembne nepremičnine, spremembe načrta ne bi bilo mogoče sprejeti pravočasno, saj je postopek sprejema sprememb načrta časovno zahteven, saj ga sprejema občinski svet, kar bi v končni posledici pomenilo izgubo enkratne in časovno omejene priložnosti za pridobitev takšne nepremičnine.

Nadzorovana oseba pojasnjuje tudi, da je za predmetni nepremičnini opravila pravni pregled, in sicer s pregledom zemljiškoknjižnega stanja teh nepremičnin, iz katerega izhajajo vsi pravno relevantni podatki.

Nadzorovana oseba še navaja, da je bil občinski svet seznanjen s predmetnim pravnim poslom, ker je bila kupnina blizu zahtevane vrednostne meje, kot je to potrebno po 17. členu Statuta in 29. člena ZLS ter skladno z 29. členom ZSPDSLS ter da nadzorovani organ ni potreboval predhodno pisnega soglasja občinskega sveta.

2.1.2.4.6 Odgovor NO MONM

Nadzorovana oseba v odzivnem poročilu pojasnjuje, da zaradi strateškega pomena nepremičnin in potrebe po hitrem odzivu ne uporablja možnosti iz 2. odstavka 27. člena ZSPDSLS-1, temveč za te nakupe zagotavlja sredstva na splošni proračunski postavki PP 2317062004.

NO MONM pojasnila nadzorovane osebe z vidika veljavnih predpisov ne more sprejeti. Razlogi za tako presojo so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju. V obravnavanem primeru je potrebno ustrezno upoštevati tako potrebo občine po hitrem odzivu na nepremičninskem trgu, ki jo nadzorovana oseba utemeljuje s strateškim pomenom nepremičnine, kot tudi zakonsko zahtevo po predhodnem načrtovanju pridobivanja nepremičnega premoženja. Načrt pripravi

občinska uprava, sprejme pa ga občinski svet kot najvišji organ odločanja občine, ki je pristojen za odločanje o ravnanju z občinskim premoženjem.

Nadzorovana oseba v odzivnem poročilu navaja, da ZSPDSLS-1 ne zahteva natančnih podatkov o posamezni nepremičnini. Ob tem je treba upoštevati, da so za občino zavezujoče tudi določbe Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: Uredba). Po presoji NO MONM je treba 24. in 27. člen ZSPDSLS-1 razlagati v povezavi z Uredbo. Medtem ko 24. člen ZSPDSLS-1 na splošno določa, da načrt ravnanja vsebuje načrt pridobivanja, Uredba podrobneje določa obvezno vsebino načrta pridobivanja nepremičnin. V načrt morajo biti vključeni podatki o upravljavcu nepremičnine, vrsti nepremičnine (zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo), območju občine, na katerem se načrtuje nakup, okvirni površini nepremičnine in načrtovanih proračunskih sredstvih. Splošna proračunska postavka PP 2317062004, ki ne vsebuje podatkov o vrsti in okvirni površini nepremičnine ter drugih zahtevanih podatkov, po presoji NO MONM navedenih pogojev ne izpolnjuje. Načrtovanje mora biti dovolj določno, da občinskemu svetu in NO MONM omogoča nadzor nad obsegom in vrsto premoženja, ki ga občina pridobiva.

Zakonodaja predvideva tudi primere, ko posameznih nepremičnin ni mogoče določiti vnaprej, na primer zaradi nepredvidenih razmer na trgu, uveljavljanja predkupne pravice ali spremenjenih prostorskih potreb. Za take primere 27. člen ZSPDSLS-1 določa izjemo, po kateri lahko občina sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu, vendar največ do višine 20 odstotkov skupne vrednosti načrtov pridobivanja. Pogoj za uporabo te izjeme so nepredvidene okoliščine na trgu, ki zahtevajo hiter odziv, ali nujnost izvrševanja nalog občine. Iz pojasnil nadzorovane osebe in spisa št. 478-0021/2025 ni razvidno, da bi se nadzorovana oseba sklicevala na navedene zakonske predpostavke. Ker nadzorovana oseba ne uporablja možnosti iz 27. člena ZSPDSLS-1, vključitev sredstev na splošno postavko po presoji NO MONM ne more nadomestiti postopka, ki ga za nenačrtovane nakupe določa zakon. Če nepremičnina ni načrtovana skladno s parametri iz Uredbe, se šteje za nenačrtovano in zanjo velja omejitev iz 27. člena ZSPDSLS-1.

NO MONM ocenjuje, da tako imenovano splošno načrtovanje na postavki PP 2317062004 ne zagotavlja ustreznega uresničevanja načel preglednosti in javnosti. Občinski svet s potrditvijo splošne postavke ne pridobi dovolj določnih podatkov o načrtovanih nakupih, kar lahko omeji izvajanje njegove zakonske pristojnosti pri odločanju o pridobivanju premoženja, razen v primerih iz drugega odstavka 24. člena ZSPDSLS-1. Zato NO MONM ocenjuje, da je pomanjkljiva vsebina Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja pomeni ugotovljeno pomanjkljivost v poslovanju.

Iz Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2025, ki ga je Občinski svet MONM sprejel 15. 4. 2025, izhaja, da skupna vrednost načrtovanih poslov pridobivanja znaša 2.460.940,00 EUR, od tega pa je za postavko PP 2317062004 »splošno načrtovanje« predvidenih 1.120.000,00 EUR oziroma približno 45 odstotkov skupne vrednosti. Pri tem deležu občinski svet nima na voljo vseh podatkov, ki jih za posamezne načrtovane pridobitve zahteva Uredba, zato je njegov nadzor nad preglednostjo, javnostjo in gospodarnostjo porabe javnih sredstev lahko omejen.

Če konkretni pravni posel ni bil vključen v načrt, nadzorovana oseba pa hkrati ni uporabila izjeme iz 27. člena ZSPDSLS-1, po presoji NO MONM niso izpolnjeni pogoji iz 26. člena ZSPDSLS-1, po katerem je odplačna pridobitev mogoča le na podlagi veljavnega načrta. Glede sklicevanja na strateški pomen nepremičnine in potrebo po hitrem odzivu NO MONM pojasnjuje, da ZSPDSLS-1 teh okoliščin ne ureja kot samostojnega pravnega instituta.

Navedbo, da nepremičnine ob pripravi načrta ni bilo mogoče določiti, je mogoče presojati le v okviru postopkov iz 27. člena ZSPDSLS-1. Ta člen za primere nepredvidenih okoliščin na trgu,

ki zahtevajo hiter odziv, omogoča dopolnitev letnega načrta, ki jo sprejme občinski svet (prvi odstavek 27. člena ZSPDSLS-1), ali sklepanje nenačrtovanih poslov, če njihova skupna vrednost ne presega 20 odstotkov skupne vrednosti načrtov (drugi odstavek 27. člena ZSPDSLS-1).

Nadzorovana oseba nadalje pojasnjuje, da je pravni pregled navedenih nepremičnin opravila s pregledom zemljiškoknjižnega stanja. NO MONM ob tem ugotavlja, da 31. člen ZSPDSLS-1 določa, da upravljavec pred začetkom postopka opravi pravni pregled, ki obsega preveritev lastništva, posesti ter stvarnih in obligacijskih pravic. Zaradi zagotavljanja preglednosti postopka in načela javnosti mora biti izvedeni pregled ustrezno dokumentiran v upravnem spisu, na primer z uradnim zaznamkom ali poročilom. Tak dokument v pregledanem spisu ni bil predložen. Naknadna navedba v odzivnem poročilu, da je bil vpogled opravljen, sama po sebi ne omogoča preveritve obsega in vsebine opravljenega pregleda. NO MONM je pomen ustrezne izvedbe in dokumentiranja pravnega pregleda pred nakupom oziroma prodajo nepremičnin izpostavil že v preteklih nadzorih, zato ponovno priporoča dosledno dokumentiranje teh postopkov.

Nadzorovana oseba pravilno navaja, da je po 5. odstavku 29. člena ZSPDSLS-1 predhodno pisno soglasje občinskega sveta potrebno le, če vrednost pravnega posla presega 500.000 EUR. Prav tako drži, da je vrednost obravnavanega posla znašala 490.000 EUR, zato soglasja po tej določbi ni bilo treba pridobiti. Ne glede na navedeno je treba upoštevati tudi določbe Statuta MONM in ZLS o pristojnosti občinskega sveta za ravnanje s premoženjem, razen kadar je župan za posamezne posle ustrezno pooblaščen. Iz upravnega spisa in pojasnil nadzorovane osebe ni razvidna pravna podlaga za tako pooblastilo. Občinski svet je bil s konkretnimi podatki in pravnim poslom prvič seznanjen šele po sklenitvi prodajne pogodbe za nakup nepremičnin, kar po presoji NO MONM ne zagotavlja v celoti ciljev javnosti, transparentnosti, in gospodarnosti.

NO MONM zato vztraja pri priporočilih iz točke 2.1.3.

2.2. Nakup nepremičnin katastrske občine 1483 Kandija, parcele 527- spis številka 478 -0172/2025

MONM je v letu 2025 pristopila k nakupu nepremičnine katastrske občine 1483 Kandija, parcele 527, ki v naravi predstavlja stavbo št. 1248 in dvorišče v skupni izmeri 509 m^2, na naslovu Kandijska cesta 26, Novo mesto.

Iz predmetnega spisa je razvidno, da MONM nepremičnino katastrske občine 1483 Kandija, parcelo 527 s stavbo, potrebuje za potrebe reševanja stanovanjske problematike – najemna stanovanja za mlade družine iz deficitarnih poklicev oziroma za študente. Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 6. 11. 2025. Predmetna nepremičnina je bila v solasti dveh fizičnih oseb iz Novega mesta. Iz upravnega spisa je tudi razvidno, da je predmetna nepremičnina razglašena kot kulturni spomenik lokalnega pomena in se nahaja v območju predkupne pravice občine. Iz prodajne pogodbe je razvidno, da so se pogodbene stranke dogovorile za kupnino v višini 89.000,00 EUR. Prav tako je iz pogodbe razvidno, da je MONM kot kupec dolžna plačati kupnino v roku 30 dni po notarski overitvi prodajne pogodbe. Pogodba ni zapadla pod plačilo davka na promet nepremičnin, saj jo je MONM sklenila namesto razlastitve.

Iz lokacijske informacije št: 3510-1090/2025-2 (518) z dne 14. 10. 2025 je razvidno, da predmetna nepremičnina sodi v območje stavbnih zemljišč – območje mestnega jedra in da na nepremičnini obstaja predkupna pravica občine na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju MONM.

Iz upravnega spisa je razvidno, da je bila pogodba notarsko overjena dne 3. 12. 2025, kupnina solastnikoma plačana dne 9. 12. 2025, zmanjšana pri enemu od solastnikov za plačilo dolga po davčnih izvršbah v višini 1.066,21 EUR.

Primopredaja je bila opravljena dne 23. 12. 2025, zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v korist MONM je bil podan dne 5. 12. 2025.

Prodajna pogodba vsebuje protikorupcijsko klavzulo, določen je tudi bil skrbnik pogodbe.

2.2.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.2.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni natančno razvidno, na kakšen način je MONM določila kupnino v višini 89.000,00 EUR (pravilno *je 98.000,00 EUR, kot je na to opozorila v odzivnem poročilu nadzorovana oseba*). Iz upravnega spisa je razvidna analiza trga na območju MONM za eno nepremičnino na naslovu Mestne njive 8, Novo mesto in narejen izpis iz evidence vrednotenja predmetne nepremičnine iz podatkov GURS. Iz upravnega spisa ni nedvoumno razvidno, da je bilo opravljeno pogajanje o kupnini, kot to določa 52. točka 4. člena ZSPDSLS-1, niti slednje ni razvidno iz določil same prodajne pogodbe.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1, torej da se mora pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravnih in obligacijskih pravic v korist tretjih oseb, urejenosti evidenc stvarnega premoženja.
- Rok plačila kupnine je določen v skladu z 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2025 in 2026.
- Kupnina je bila plačana znotraj pogodbenega roka.
- Pogodba je bila pravilno sklenjena namesto razlastitve.
- Vpis lastninske pravice v korist MONM je bil izveden skladno z določili prodajne pogodbe.
- Prodajna pogodba vsebuje tudi protikorupcijsko klavzulo, kot to določa 14. člen ZInPK.
- Pogodba vsebuje tudi skrbnika pogodbe, kot to določa 33. člen ZPSDSLS-1.

2.2.3 Priporočila:

NO MONM priporoča, da je že iz same vsebine upravnega spisa ali besedila prodajne pogodbe razvidno, da so bile nepremičnine, ki so namenjene za pridobivanje, vključene v letni načrt ravnanja, oziroma zemljišča spadajo v kvoto zemljišč, za katere ni potrebno vključevanje v letni načrt, skladno z drugim odstavkom 27. člena ZPSDSLS-1.

NO MONM priporoča, da se pri določanju končne kupnine za nakup nepremičnin izvedejo pogajanja in da se izvedba pogajanj tudi nedvoumno zabeleži v upravnem spisu. Pri določanju pogajalskih izhodišč za določitev končne kupnine naj se pri analizi trga nepremičnin uporabijo različne baze – ne zgolj državni viri, temveč tudi komercialne baze, oglaševalske platforme, morebitne že prehodno pridobljene cenitve za podobne nepremičnine v primerljivem območju nakupa ali prodaje, ipd. S tem bo omogočeno, da se v čim večji meri zasleduje načelo preglednosti vodenja postopkov in sprejemanja odločitev ter načelo javnosti, preglednosti in transparentnosti kot to določata 8. in 9. člen ZPSDSLS-1.

2.2.3.4 Odzivno poročilo nadzorovane osebe glede nepremičnine katastrske občine 1483 Kandija, parcela 527- spis št. 478 -0172/2025

Nadzorovana oseba se glede vključitve nepremičnine, katastrska občina 1483 Kandija, parcela 527, v Načrt ravnanja oziroma načrt pridobivanja sklicuje na pojasnila, podana v točki 2.1 odzivnega poročila.

Glede pogajanj za določitev končne kupnine nadzorovana oseba pojasnjuje, da so ta potekala ustno na kraju samem ob ogledu predmetne nepremičnine. Naknadno je bila opravljena tudi analiza trga na območju MONM. Po navedbah nadzorovane osebe ustreznost dogovorjene kupnine potrjuje tudi podatek iz uradne evidence GURS, po katerem je vrednost predmetne nepremičnine bistveno višja. Nadzorovana oseba navaja še, da pri analizi trga uporablja različne podatkovne zbirke, vključno s komercialnimi. Ob tem opozarja, da je ponudba nepremičnin na trgu vse bolj omejena, zato pogosto ni mogoče najti ustrezne primerljive nepremičnine.

Glede pravnega pregleda nepremičnine nadzorovana oseba pojasnjuje, da je pregledala zemljiškoknjižno stanje, iz katerega so razvidni vsi relevantni podatki in morebitne posebnosti. Te so povzete tudi v pogodbi.

<u>2.2.3.4.5 ODGOVOR NO MONM:</u>

NO MONM se glede postopka za pravilno vključitev nepremičnin katastrske občine 1483 Kandija, parcele 527, v Načrt ravnanja oz. pridobivanja sklicuje na ugotovitve podane pod točko 2.1.2.4.6., ki jih je treba smiselno upoštevati tudi v obravnavanem primeru.

V zvezi s pogajanji za določitev končne kupnine NO MONM pojasnjuje, da je ustna izvedba pogajanj skladna z 21. točko 3. člena ZSPDSLS-1. Ta pogajanja opredeljuje kot dejanja v postopku pred sklenitvijo pogodbe, katerih cilj je doseči čim ugodnejše pogoje pravnega posla, vključno z ustrezno višino kupnine. Pri uporabi metode neposredne pogodbe so pogajanja tudi obvezna.

ZSPDSLS-1 za izvedbo pogajanj ne določa izključno pisne oblike. Vendar pa ZSPDSLS-1 - 8. člen (načelo preglednosti), 9. člen (načelo javnosti) in 30. člen (izbira metode) zahtevajo, da so vsi postopki sledljivi. To pomeni, da mora biti vsako ustno dejanje, ki vpliva na porabo proračunskih sredstev, dokumentirano v spisu (npr. z uradnim zaznamkom ali zapisnikom o pogajanjih). Iz pregledanega spisa za nakup nepremičnine katastrska občina 1483 Kandija, parcela 527, ni razvidno, kdaj in kako so pogajanja potekala ter kdo jih je izvajal. NO MONM zato priporoča, da se potek takih pogajanj v prihodnje ustrezno evidentira v spisu.

NO MONM nadalje ocenjuje, da je v primerih, ko metoda primerljivih prodaj zaradi omejene razpoložljivosti primerljivih nepremičnin ni izvedljiva ali dovolj zanesljiva, smiselno uporabiti drugo ustrezno metodo za ugotavljanje tržne vrednosti, npr. pridobitev cenitve za konkreten pravni posel. Podatek o vrednosti nepremičnine iz uradne evidence GURS temelji na množičnem vrednotenju ter je po svoji naravi posplošen in statističen. Zato skupaj z navedbo o opravljenih ustnih pogajanjih ne omogoča nujno celovite presoje tržne vrednosti konkretne nepremičnine in vseh njenih posebnosti.

Nadzorovana oseba navaja, da pri analizi trga uporablja tudi druge podatkovne zbirke, vključno s komercialnimi. Zaradi zagotavljanja preglednosti in sledljivosti postopka bi bilo po presoji NO MONM ustrezno, da se v upravnem spisu navede, katere podatkovne zbirke so bile pregledane, ter obrazloži izbor in ustreznost uporabljenih primerljivih nepremičnin, vključno z analizo prilagoditve. Ker navedena dokumentacija v pregledanem spisu ni bila predložena, ni bilo mogoče v celoti preveriti načina izvedbe analize trga. NO MONM zato priporoča, da se takšne analize v prihodnje ustrezno dokumentirajo.

Zaradi navedenega NO MONM vztraja pri priporočilih, kot izhajajo iz točke 2.2.3.

2.3 Prodaja nepremičnine katastrske občine 1490 Težka voda, parcele 213/4 - spis številka 478-34/2022

MONM je v že letu 2024 pristopila k prodaji nepremičnine katastrske občine 1490 Težka voda, parcele 213/4 v izmeri 285 m^2. Iz predmetnega spisa je razvidno, da MONM predmetne nepremičnine ne potrebuje za izvajanje svojih nalog ter da je predmetno nepremičnino vključila v letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MONM za leto 2024. Ravno tako je iz predmetnega spisa razvidno, da je MONM predhodno dne 3. 7. 2024 objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo nepremičnine, kjer je določila izhodiščno ceno pogajanj na 20,00 EUR/m^2 kot orientacijsko ceno. Ravno tako je MONM pred sklenitvijo pravnega posla izvedla pravni pregled predmetne nepremičnine.

Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 4. 12. 2024 za kupnino 5.700,00 EUR, rok plačila kupnine je bil določen v roku 15 dni od izstavitve računa. Stroške davka na promet nepremičnin, notarske stroške in vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se je zavezal kriti kupec. Prodaja se je izvedla po sistemu »videno – kupljeno«. Iz upravnega spisa je razvidno, da je bil davek na promet nepremičnin plačan, račun za kupnino izdan dne 22. 1. 2025 z valuto 6. 2. 2025, kupnina v višini 5.7000,00 EUR je bila plačana dne 3. 2. 2025, zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice je bilo izdano dne 17. 2. 2025, dne 31. 3. 2025 je izdan sklep o vpisu kupca v zemljiško knjigo na predmetni nepremičnini.

Prodajna pogodba vsebuje protikorupcijsko klavzulo, določen pa je bil tudi skrbnik pogodbe.

2.3.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.3.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da je bil plačan 2% davek na promet nepremičnin po odločbi št.: DT 4236-42625/2024 – 2 z dne 31. 12. 2024,
- Predmetna nepremičnina v skladu s 24. členom ZPSDSLS-1 je vključena v letni načrt razpolaganja z nepremičninami za leto 2025,
- Skladno z 31. člen ZPSDSLS-1 je bil opravljen pravni pregled za predmetno nepremičnino z vidika urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravnih in obligacijskih pravic, opredelitve metod prodaje, ekonomske utemeljenosti.
- Pogajanja o ceni so bila opravljena oz. je bil pravni posel sklenjen po izklicni ceni,
- Prodajna pogodba vsebuje tudi protikorupcijsko klavzulo, kot to določa 14. člen ZInPK,
- Pogodba vsebuje tudi skrbnika pogodbe, kot to določa 33. člen ZPSDSLS-1.

2.3.3 Priporočila:

NO MONM ne daje priporočila, saj ni zasledila morebitnih nepravilnosti pri izvedbi in realizaciji pravnega posla.

3. ZAKLJUČEK

NO MONM v postopku ravnanja s stvarnim nepremičnim premoženjem MONM podaja naslednja priporočila:

- da je iz same vsebine upravnega spisa ali besedila prodajne pogodbe razvidno, ali so bile nepremičnine, namenjene ravnanju s stvarnim premoženjem, vključene v letni načrt pridobivanja, ali pa ta zemljišča oziroma nepremičnine sodijo v kvoto zemljišč, za katere vključitev v letni načrt ni potrebna skladno z drugim odstavkom 27. člena ZPSDSLS-1,
- da se pri določanju končne kupnine za nakup nepremičnin izvedejo pogajanja in da se izvedba pogajanj tudi nedvoumno zabeleži v upravnem spisu. Pri določanju pogajalskih

izhodišč za določitev končne kupnine naj se pri analizi trga nepremičnin uporabijo različne baze – ne zgolj državni viri, temveč tudi komercialne baze, oglaševalske platforme, morebitne že prehodno pridobljene cenitve za podobne nepremičnine v primerljivem območju nakupa ali prodaje, ipd. Slednje naj bo nedvoumno razvidno iz vsakega upravnega spisa posebej. S tem bo omogočeno, da se v čim večji meri zasleduje približek dejanski vrednosti na trgu nepremičnin ter posledično zasleduje načelo javnosti in preglednosti vodenja postopkov in sprejemanja odločitev, kot to določa 8. in 9. člen ZPSDSLS-1.

- da je iz upravnega spisa nedvoumno razvidno, da se je opravil pravni pregled za vsako posamezno nepremičnino, ki je predmet ravnanja s stvarnim premoženjem, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1.

3.1. Odzivno poročilo nadzorovane osebe – zaključek

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da pri svojem delu dosledno zasleduje hitro in ekonomično izvedbo postopkov, pri čemer posebno pozornost namenja načeloma gospodarnosti in zakonitosti. Vse to se izrazito kaže v povezavi s strateško pomembnimi nepremičninami, kjer se zahteva hiter odziv nadzorovane osebe, vendar pa slednja kljub temu ravna kot dober gospodar, kar pomeni da ravna premišljeno, odgovorno, skladno s cilji in interesi občine ter v javnem interesu. Nadzorovana oseba še navaja, da sprejema priporočila NO MONM, da jih je ustrezno obravnavala in upoštevala pri svojem nadaljnjem delu.

3.1.1 ODGOVOR NO MONM:

NO MONM pojasnjuje, da načelo gospodarnosti iz 5. člena ZSPDSLS-1 zahteva, da se postopki vodijo učinkovito in s čim manjšimi stroški za dosego rezultata. Poleg tega 99.a člen ZJF določa, da mora sistem finančnega poslovodenja zagotoviti delovanje skladno z načeli zakonitosti, preglednosti in gospodarnosti.

Ker v upravnem spisu niso ustrezno dokumentirani potek ustnih pogajanj, uporabljene druge baze podatkov in način ugotavljanja tržne vrednosti nepremičnin, NO MONM ne more v celoti preveriti, ali je bila dogovorjena kupnina za občino najugodnejša. Možnost učinkovitega nadzora dodatno omejuje uporaba splošnih postavk v Načrtu pridobivanja nepremičnin, ki ne vsebujejo dovolj določnih podatkov o načrtovanih pridobitvah. Navedene pomanjkljivosti zato ne omogočajo celovite presoje, ali je nadzorovana oseba v obravnavanih postopkih ravnala z zahtevano skrbnostjo dobrega gospodarja.

Strateški pomen nepremičnine in potreba po hitrem odzivu sta okoliščini, ki ju je pri izvedbi postopka mogoče upoštevati, vendar nadzorovane osebe ne razbremenjujeta obveznosti spoštovanja 24., 26. in 27. člena ZSPDSLS-1. Če nadzorovana oseba pri nepremičninah, ki niso ustrezno vključene v načrt pridobivanja skladno z 2. členom Uredbe, ne uporabi ene od zakonsko predvidenih možnosti za hiter odziv (npr. kvote 20 %), med drugim možnosti iz drugega odstavka 27. člena ZSPDSLS-1, tak način pridobivanja ni skladen z načelom zakonitosti.

Skrbnost dobrega gospodarja poleg gospodarnosti in učinkovitosti vključuje tudi zagotavljanje pravne pravilnosti, preglednosti in ustrezne dokumentiranosti postopkov. Glede na ugotovitve in priporočila iz tega poročila po presoji NO MONM ni mogoče v celoti potrditi navedbe nadzorovane osebe, da je bilo v vseh obravnavanih primerih zagotovljeno gospodarno ravnanje.

Zaradi navedenega NO MONM vztraja pri priporočilih, ki jih je strnil v zaključku tega poročila.

4. ROK ZA POROČANJE NADZOROVANE OSEBE GLEDE IZVAJANJA PRIPOROČIL NADZORNEGA ODBORA

Nadzorovana oseba je na osnutek Poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2025 podala odzivno poročilo z dne 19.6.2026 in podala pojasnila, ki jih NO MONM ni sprejel.

To poročilo predstavlja dokončni akt NO MONM, izdano v skladu s prvim odstavkom 13. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09).

Izvajalka nadzora:
Mag. Klementina Zeme

Predsednica Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto
Marjetka Kastrevc

Marjetka Kastrevc
Digitalno podpisal Marjetka Kastrevc
Datum: 2026.09.23 15:06:34 +02'00'

Vročiti:

1. Mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto
3. Dr. Jana Bolta Saje, direktorica občinske uprave MONM
4. Arhiv NO

Priloga: Odzivno poročilo MONM z dned 19.6.2026