



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 9001-11/2019

Datum: 6. 2. 2020

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Gradivo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto:

Končno poročilo o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018

Pravna podlaga: 42. člen Statuta Mestne občine Novo mesto-UPB1 (DUL,14/19)

Namen: Seznamitev

Izdelovalec gradiva: Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto

Poročevalec: Marko Vrhovšek, predsednik Nadzornega odbora

Predlog sklepa: Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznanil z gradivom:

Končno poročilo o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018



mag. Gregor Macedoni,
župan

PRILOGE:

1. Končno poročilo o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018
2. Odzivno poročilo na osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018
3. Sklep o izvedbi nadzora nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Nadzorni odbor
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Številka: 032-11/2019
Datum: 19.12.2019

Na podlagi 32.člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB URL RS št. 94/2007, 76/08, 79/09 in 51/10), 35, 38, in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št.14/2019) in 8. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL, št.35/16) ter določil Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora (URL RS št. 23/09) je Nadzorni odbor občine Novo mesto na 12. redni seji dne 19.12.2019 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAVNANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO V LETU 2018

Nadzorni odbor v sestavi

1. mag. Marko Vrhovšek, predsednik
2. Marjetka Kastrevc, namestnica predsednika
3. mag. Drago Cerovšek, član
4. Anton Repovž, član
5. mag. Mitja Sadek, član
6. Martina Vrhovnik, članica
7. mag. Klementina Zeme, članica

Izvajalci nadzora:

Repovž Anton, Martina Vrhovnik, 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) predstavlja v skladu s 38. členom statuta Mestne občine Novo mesto (DUL št.14/19 z dne 24.4.2019 – v nadaljevanju: MONM) najvišji organ nadzora javne porabe v občini. V skladu z zakonom opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine, nadzoruje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna ter nadzoruje finančno poslovanje s proračunskimi sredstvi.

Člani NO so v obdobju od 2.9. 2019 do 22.10. 2019, skladno s programom dela NO za leto 2019, ki je bil sprejet na 2.seji NO dne 6.3.2019 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 031-11/2019 z dne 5.8.2019, opravili nadzorni pregled stvarnega premoženja v MONM.

1.2. Predmet in vsebina nadzora

Predmet nadzora je ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja MONM. MONM je lastnica stvarnega premoženja, ki je sestavljeno iz nepremičnin in premičnin.

Temeljni akt za ravnanje s premoženjem je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga je sprejel občinski svet na 31. seji dne 12.7.2018, s spremembami in dopolnitvami.

Obdobje za katero smo pregledali pravilnost poslovanja je leto 2018.

1.3. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je preveriti skladnost poslovanja ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2018 z zakoni in podzakonskimi predpisi.

Cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti poslovanja ter odprava morebitnih nepravilnosti in podaja priporočil in predlogov za nadaljnje poslovanje nadzorovane osebe.

1.4. Zakonske in druge pravne podlage

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem občine urejajo naslednji predpisi:

- Zakon o lokalni samoupravi (UL. RS, št. 94/07 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o javnih financah (UL.RS, št. 79/99 – s spremembami in dopolnitvami)
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (UL RS št. 23/09)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 86/10 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 – s spremembami in dopolnitvami)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št.34/11 – s spremembami in dopolnitvami)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018)
- Zakon o računovodstvu (UL RS št. 23/99, 30/02 in 114/06)
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL št. 14/19)
- Program dela NO MONM za leto 2019
- Odlok o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2018 (DUL št. 6/17, 25717 in 1/18)
- Zaključni račun proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2018 (DUL št. 12/19)
- Sklep o izvedbi nadzora NO MONM št. 032-5/2019 z dne 8.5.2019
- Poslovnik o delu NO MONM (DUL št.35/16)
- Zakon o financiranju občin (UL RS št. 123/06 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št.59/96 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o davku na dodano vrednost (UL RS št. 117/2006 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o prometu z nepremičninami (UL RS št. 117/2006 - s spremembami in dopolnitvami).

1.5. Predstavitev nadzorovane osebe

MONM je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji z osrednjim in največjim naseljem Novo mesto. MONM sestavlja 23 Krajevnih skupnosti, in sicer: 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 kvadratnih kilometrov in je po površini 12. največja občina v Republiki Sloveniji. Po podatkih Statističnega urada RS (podatek 6. julij 2019) v občini prebiva 37.063 prebivalcev, od tega 18.543 moških in 18.520 žensk. V občini je 19.579 aktivno zaposlenih in 2118 nezaposlenih.

1.6. Način dela

NO je pri nadzoru uporabljal metodo pregledovanja dokumentacije in razgovora z odgovornimi osebami Občinske uprave MONM. V času izvedbe nadzora je s člani NO sodelovala vodja oddelka za pravne zadeve.

Pri nadzoru smo zasledovali gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da MONM ni bila oškodovana v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem.

Potrebno je izpostaviti dejstvo, da MONM nima vzpostavljene enotne evidence nepremičnega premoženja, temveč pridobiva podatke o lastnih nepremičninah iz javnih evidenc GURS-a ter podatkov zemljiške knjige. Z vsakokratnim primerjanjem teh dveh baz podatkov, parcialno ugotavlja ali je upravičena do lastništva določene zemljiške parcele ali ne. Tukaj gre prvenstveno za tiste nepremičnine, ki jih je občina pridobila oz. izgubila skozi transformacijo iz družbene lastnine v lastninsko pravico ter na podlagi drugih specialnih zakonov (ZSKZG, ZLNDL, ipd.) in ne za ostale nepremičnine.

Za dosego tega cilja so bili pregledani naslednji dokumenti:

- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2018,
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2018,
- Dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2018 in dopolnitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2018,
- Seznanitev s poročilom o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2018,
- Izbrane kupoprodajne pogodbe v letu 2018,
- Izbrana cenilna poročila v letu 2018,
- Izbrani izdani računi za prodane parcele.

Pregledane so bile naslednje pogodbe o prodaji ter spremljajoča dokumentacija:

- Prodajna pogodba za prodajo nepremičnine parcelne št. 521/5 k.o. 1455 – Bršljin,
- Prodajna pogodba za prodajo nepremičnine parcelne št. 2088/6 k.o. 1478 Gabrje,
- Prodajna pogodba za nakup dela stavbe mesto, parcele št. 671, k.o.1456 Novo mesto,
- Pogodba o pripoznavi lastninske pravice za nepremičnino št. parc. št.154/17 k .o. 1455 – Bršljin.

2. UGOTOVITVENI DEL

2.1. Prodaja nepremičnine parcele 421/5 k.o. 1455 - Bršljin

Med drugim je načrt predvideval prodajo parcele 421/5 k.o. 1455 - Bršljin ZN Podbreznik v izmeri 7837 kvadratnih metrov. Dne 06.06.2018 je cenilec za gradbeništvo, Ž. K. univ. dipl. gradb. ing. izdelal cenitev omenjenega zemljišča in ocenil, da znaša tržna vrednost na dan cenitve 470.446,64 EUR oz. 60,02 EUR/m². Občinska uprava je izklicno ceno zaokrožila na 471.000,00 EUR.

Ker prva javna dražba dne 28.6.2018 ni bila uspešna je Urad za prostor in razvoj MONM dne 11.7.2018 z dopisom 478-14/2018-3 (620) predlagal županu MONM znižanje izhodiščne cene na 50 EUR/kvadratni meter, to je za 16,69%. Izklicna cena bi tako bila 391.850 EUR in predlagana zaokrožitev na 392.000 EUR s čimer se je župan strinjal. *Opomba: ZSPDSLŠ dopušča znižanje izhodiščne cene za največ 30% od izklicne vrednosti, ki je bila določena za prvo dražbo predmetne nepremičnine.*

Drugo javno dražbo je Urad za prostor in razvoj MONM organiziral dne 7.08.2018 v prostorih MONM, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo je vodila Komisija za vodenje javnih dražb in zbiranj ponudb pri ravnanju s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto.

Na javni dražbi je kot dražitelj sodelovala samo Jeklotehna Špoljar d.o.o, Župnca 5, 8000 Novo mesto, ki jo je zastopal direktor Aleš Špoljar. Varščino v višini 10% kupnine oziroma 39.200,00EUR je dražitelj vplačal dne 25.07.2018 pri SKB d.d..

Glede na dejstvo, da na javni dražbi ni bilo drugih dražiteljev je Jeklotehna Špoljar d.o.o. Župnca 5, Novo mesto, parcelo 421/5 k.o. 1455 – Bršljin v izmeri 7837 kvadratnih metrov kupil edini dražitelj za izklicno ceno 392.000,00 EUR. V ceno ni bil všteti pripadajoči DDV.

Na osnovi uspešno izpeljane javne dražbe je MONM, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto pripravila Prodajno pogodbo št. 47820-20/2018-4 (620), ki jo je v imenu Jeklotehne Špoljar d.o.o. dne 20.08.2018 podpisal direktor Aleš Špoljar, v imenu Mestne občine Novo mesto pa dne 24.8.2018 župan Gregor Macedoni.

Dne 27.08.2018 je MONM kupcu posredovala račun št. 2018 – 1426. Iz računa je razvidna kupnina v višini 392.000,00 EUR plus 22% DDV v višini 86.240,00 EUR kar skupaj zneso 478.240,00 EUR. Od celotnega zneska pa je odšteta že plačana varščina v višini 39.200,00 EUR tako, da je ostalo za plačilo 439.040,00 EUR.

Celotno kupnino v višini 439.040,00 EUR je kupec plačal dne 21.09.2018 na št. podračuna 012850100015234 Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.

Vknjižba lastninske pravice na parceli 421/5 k.o. 1455 – Bršljin na novega lastnika Jeklotehna Špoljar d.o.o., Župnca 5, 8000 Novo mesto je bila izvršena 24.09.2018.

2.2. Ugotovitve in priporočila

NO ugotavlja, da je sam postopek prodaje izpeljan tako, da s prodajo nepremičnine MONM ni bila oškodovana.

NO tudi ugotavlja, da je bila sama izvedba prodaje predmetne nepremičnine izpeljana v kratkem času, saj je postopek od cenitve nepremičnine do prodaje oz. vknjižbe lastninske pravice na kupca trajal manj kot 4 mesece.

2.3. Prodaja nepremičnine parcele 2088/6 k.o. 1478 Gabrje

Za nakup nepremičnine parcele 2088/6 k.o. 1478 Gaberje, je v letu 2017 podal vlogo S.A. iz Brusnic. Na podlagi navedenega je MONM predmetno nepremičnino vključila v letni načrt razpolaganja z nepremičnin premoženjem za leto 2018. Predmetna nepremičnina je vsebovana v evidenci nepremičnega premoženja MONM z knjigovodsko vrednostjo 36,75 EUR, na dan 25.12. 2018.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišč št.: 35000-600/2018-3 z dne 12.6. 2018 izhaja, da se predmetna nepremičnina nahaja v območju kmetijski zemljišč in v območju stavbnih zemljišč. Zaradi navedenega

dejstva je bilo potrebno po 20. členu ZKZ podati ponudbo za pristojno upravno enoto. Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča je bila na podlagi navedenega posredovana za objavo na oglasni deski Upravne enote Novo mesto, dne 19.6. 2018, za ceno 2.006,90 EUR skupaj z DDV. Drugi prodajni pogoji v ponudbi niso bili navedeni. V zakonsko določenem roku se je na ponudbo javil S.A. iz Brusnic, odločba o odobritvi pravnega posla št.: 330-1693/2018-4 z dne 27.8. 2018 je postala pravnomočna 15.9. 2018.

Namere o prodaji predmetne nepremičnine je bila objavljena na spletnih straneh občine 18.5. 2018, kot to določa 52. člen ZSPDSLS-1.

Pravni pregled za predmetno nepremičnino je bil pripravljen dne 14.5. 2018.

Dne 20.8. 2018 je bila s kupcem sklenjena prodajna pogodba, kjer je bila določena kupnina v višini 2.006,90 EUR, dne 8.10. 2018, je bil izstavljen račun št.: 2018-1742 za plačilo kupnine. Kupnina je bila plačana v določenem roku. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na ime kupca je bilo izdano dne 29.10. 2018 pod št.: 47820-92/2017-15. Zemljiškoknjižno je bila predmetna pogodba realizirana za vpis lastninske pravice na ime kupca dne 15.11. 2018.

2.4. Ugotovitve in priporočila

V času izvajanja posameznih pravnih opravil pri izvedbi pravnega posla prodaje nepremičnine je že veljal nov ZSPDSLS -1 in še stara Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.: 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16).

MONM je skladno ZSPDSLS-1, ZKZ in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvedla večino opravil predpisanih v postopku razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem. Vendar pa kljub navedenemu, iz razpoložljive dokumentacije ni razvidno, da je MONM opravila po 40. členu predmetne Uredbe pogajanja o ceni, vse z namenom doseganja čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja. V prodajni pogodbi je samo navedeno, da je kupnina določena sporazumno, kar pa po oceni NO posledično še ne pomeni, da so bila pogajanja resnično tudi izvedena.

V času priprave pravnega pregleda predmetne nepremičnine (torej 14.5. 2018) je veljala še stara Uredba iz leta 2011 in ne Uredba na katero se sklicuje MONM v pravnem pregledu, ki pa je pričela veljati dne 3.6. 2018. Iz razpoložljive dokumentacije ravno tako ni razvidno na kakšen način je MONM določila vrednost stavbnega zemljišča in vrednost kmetijskega zemljišča, v smislu uporabe primerljive prodaje primerljivega premoženja na trgu, z zasledovanjem cilja čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. V pravnem pregledu

tudi ni razvidno ali je MONM pregledala historik zemljiške knjige, predvsem z vidika „delitvene bilance“ s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS, zlasti v delu kjer gre za razpolaganja z delom zemljišča, ki je po plansko namenski rabi še vedno kmetijsko zemljišče.

Po predmetni prodajni pogodbi je bil obračunan davek na dodano vrednost, kar je po mnenju NO neupravičeno. Že iz pravnega pregleda za navedeno nepremičnino je razvidno, da želi S.A. iz Brusnic odkupiti predmetno nepremičnino zaradi dejstva, ker se na delu tega zemljišča nahaja njegov gospodarski objekt. Določba 7. točke 44. člena ZDDV-1 namreč določa, da je plačila DDV oproščena dobava objektov ali deli objektov in zemljišč na katerih so objekti postavljeni, razen če je dobava opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je dobava opravljena, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve (torej ta del določa dobavo zazidljivih zemljišč). 8. točka 44. člena ZDDV-1, se nanaša zgolj na nezazidana stavbna zemljišča in ne na zazidana stavba zemljišča.

Z vpogledom v uradno dostopne podatke GURS je razvidno, da je navedena nepremičnina po dejanski namenski rabi opredeljena kot pozidano zemljišče. Torej bi moral biti pri prodaji zazidanega stavbnega zemljišča zaračunan davek na promet nepremičnin po davčni stopnji 2% kot to določa 9. člen ZDPN-2 in ne DDV. Kar se tiče obdavčitve kmetijskega dela nepremičnine pa obdavčitev tega dela vedno zapade pod določila obdavčitve 2% davka na promet nepremičnin in nikoli pod DDV, kar bi morala MONM ravno tako upoštevati.

NO na podlagi navedenega MONM predlaga, da pri prodaji nepremičnin dosledno upošteva veljavno zakonodajo, v primerih sklepanja neposrednih pogodb opravi pogajanja o ceni in izvedbo pogajanj zabeleži v spisu, predvsem pa, da za vsako posamezno razpolaganje z nepremičnim premoženjem preveri pod katera določila davčne zakonodaje zapade obdavčitev vsake posamezne nepremičnine, saj je v nasprotnem primeru Mestna občina Novo mesto v prekršku, v prekršku pa bi se lahko v določenih primeru znašel tudi kupec (npr. da bi bil kupec pravna oseba in bi imel pravico odbijati vstopni DDV).

NO ocenjuje, da bi bilo smiselno, da se vsak kupec pred izvedbo celotnega pravnega posla natančno seznanjati katere stroške v celotnem postopku, bo poleg kupnine in davka, še morali kriti (torej stroške notarja, stroške vpisa v zemljiško knjigo, morebitne stroške upravnih taks, ipd.). NO nadalje predlaga, da se v primeru prodaje kmetijskih zemljišč dosledno preverja tudi historik zemljiške knjige, vse z namenom ali je (glede na dejstvo, da še ni v celoti izvedena „delitvena bilanca“ s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS) MONM resnično upravičena razpolagati z posameznim nepremičnim premoženjem ne glede na dejstvo, da je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica posamezne nepremičnine.

Ravno tako NO pripominja, da je predmetna nepremičnina sicer navedena v evidenci nepremičnega premoženja MONM, in sicer na dan 25.12. 2018 (naveden kot datum pridobitve), vendar je bila na ta dan nepremičnina že odtujena in ne bi smela biti več v evidenci nepremičnega premoženja.

Nadzorovani organ v odzivnem poročilo pojasnjuje, da pogajanja o ceni niso bila izvedena zaradi dejstva, ker pogajanja niso smiselna, saj je bil zainteresiran kupec samo eden, poleg tega pa je ponudba v postopku prodaje po ZKZ-1 zavezujoča in se je ne da več spreminjati. Vrednost stavbnega in kmetijskega zemljišča je bila določena na podlagi primerljivih metod prodaje. Ravno tako nadzorovana oseba v odzivnem poročilu navaja, da iz Pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih razmerij za k.o. Bela Cerkev, Družinska vas, Hrušica, Zajčji vrh, Potov vrh in Gaberje z dne 24.3. 2003 izhaja, da predmetna nepremičnina ni bila predmet prenosa na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. Nadzorovana oseba tudi navaja, da je njeno stališče, da gre za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča in ne zazidanega zemljišča, saj je na predmetni

nepremičnini zgrajen nelegalen objekt, prav tako je za kmetijskih del zemljišča bil zaračunan DDV zaradi dejstva, ker je takšno stališče finančne uprave.

NO sprejema obrazložitve in navedbe nadzorovane osebe, z izjemo obračunavanja pravnega davka. Zakonodaja glede obdavčevanja nezazidanih, zazidanih in kmetijskih zemljišč je jasna ter ne daje nikakršnih razlik v stopnji obdavčitve kadar gre za legalno ali pa morebiti nelegalno gradnjo, ter tudi v primerih kadar ima ena nepremičnina različno plansko namensko rabo. V konkretnem primeru gre za pozidano zemljišče, kar je razvidno iz uradno dostopnih evidenc, ravno tako gre v delu zemljišča za kmetijsko zemljišče, zaradi česar NO ocenjuje, da bi moral biti obračunan 2% davek na promet nepremičnin za celotno zemljišče in ne 22% DDV. Nadzorovana oseba tudi ni predložila nikakršnih dokazil, ki bi govorili v prid njenim navedbam.

2.5. Nakup dela stavbe stoječe na parceli 671, k.o.1456 Novo mesto

V proračunu MONM za leto 2018 je bilo pod postavko 4007 Interesne dejavnosti mladih določeno, da bo občina zagotovila sredstva za ustrezne prostore, v katerih bodo lahko vse zainteresirane mladinske organizacije izvajale svoje programe.

V nadaljevanju je opisan postopek nadzora nad pridobitvijo nepremičnega premoženja, konkretno nakup dela stavbe na naslovu Rozmanova 21, 8000 Novo mesto, parc. št. 671, k.o.1456 Novo mesto, neto tlorisne površine 370 m². Prodajalec nepremičnine je J.B. iz Novega mesta. Nepremičnina je bila prosta bremen. Vrednost nepremičnine je, po podatkih Geodetske uprave RS, konec oktobra 2018 znašala 184.635,36 EUR. Prodajalec je z dopisom z dne 19.10.2018 ponudil navedeno nepremičnino v odkup MONM za vrednost 74.000,00 EUR (200,00 evrov za m²).

MONM je kasneje v pogajanjih prodajalcu dala proti ponudbo v vrednosti 50.000,00 EUR za m²) ki jo je prodajalec sprejel. V nadaljevanju je MONM s prodajalcem sklenila kupoprodajno pogodbo št. 47821-108/2019-6 z dne 14.11.2018 za nakup nepremičnine ID 9342803, posamezni del št. 5 v stavbi st. 671 k. o. 1456 Novo mesto do celote.

Kupnina v višini 50.000,00 evrov je bila plačana iz proračunske postavke 23 07084001-investicijski odhodki - mladinsko ustvarjalno središče. Rok za poravnavo kupnine je bil določen 30 dni po prejemu notarsko overjene pogodbe.

Pogodba o nakupu vsebuje protikorupcijsko klavzulo, v pogodbi je določen skrbnik pogodbe, kot to zahteva Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Zltpk). MONM je kot kupec plačala stroške notarja ter stroške vpisa pogodbe v zemljiško knjigo, prodajalec pa je bil dolžan po pogodbi plačati davek na promet nepremičnin.

2.6. Ugotovitve in priporočila

MONM je pri pridobivanju nepremičnega premoženja, konkretno nakupa nepremičnine par. št. 671, k. o. 1456 Novo mesto, bila uspešna in je izvedla pridobitev nepremičnine v skladu s predpisi na področju pridobivanja stvarnega premoženja in ravnala pri tem gospodarno in učinkovito. Upoštevala je postopke ravnanja s stvarnim premoženjem, ki so določeni v ZSPDSLS in USPDSLS in uporabila postopek pridobitve nepremičnine z neposredno pogodbo.

Namera o nakupu nepremičnine je bil opredeljena in sprejeta v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018 pod točko 13. Izhodiščna vrednost (orientacijska vrednost) je bila določena

na podlagi podatkov Geodetske uprave in primerjave s cenami pridobitve nepremičnega premoženja na Glavnem trgu za podoben poslovni prostor. NO ugotavlja, da je MONM bila uspešna pri določitvi končne cene nepremičnine.

Po pogodbi bi morala MONM poravnati kupnino v 30 dneh po prejemu notarsko overjene pogodbe, podpis pri notarju je prodajalec overil dne 27.12.2018, v arhiv pa je bila pogodba zavedena dne 14.1.2019. MONM je kupnino plačala šele dne 3.4.2019, kar ni v skladu z določili Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št.71/17, 13/18- ZJF-H, 83/18 in 19/19).

NO ocenjuje, da MONM izvaja postopke pridobivanja nepremičnine v obsegu in kakovosti, ki zagotavlja, da bo mladinsko ustvarjalno središče začelo delovati v letu 2019/2020. Trenutno občinska uprava ureja pridobitev PZI, nato bo sledil izbor najugodnejšega izvajalca za obnovitvena dela. Vse to je v skladu s 28. členom Uredbe, ki določa, da občina ne dela nepotrebnih zalog premoženja.

2.7. Uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim za nepremičnino, parc. št.154/17 k.o. 1455 - Bršljin (Pogodba o pripoznavi lastninske pravice)

MONM je v letu 2009 pričela s postopki usklajevanja zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim za nepremičnino, parc. št.154/17 k.o. 1455 - Bršljin v izmeri 555 m². Zemljiškoknjižna lastnika navedene parcele sta bila B.A. in B.L., ki sta imela na tej parceli zgrajeno stanovanjsko hišo, za katero sta pridobila gradbeno dovoljenje št.351-74/69-2 z dne 30.1.1970.

Pri pregledu katastrskih in zemljiškoknjižnih podatkov, ki so v spisu, je NO ugotovil, da je navedena parcela prešla leta 1979 v posest tedanji Občini Novo mesto, s prenosom t. i. zemljišč družbene lastnine s strani Tovarne Novoteks Novo mesto. MONM je postala zemljiškoknjižna lastnica na osnovi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. list RS št.44/97 in 59/01) ter Dogovora o ureditvi premoženjskopравnih razmerij med Mestno občino Novo mesto, Občino Dol. Toplice, Mirno peč in Žužemberk na dan 31.12.1998 ter Dogovora med Mestno občino Novo mesto z Občino Šentjernej in Občino Škocjan na dan 31.12.1994.

Za ureditev lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 154/17 je bil s strani lastnikov - uporabnikov nepremičnine, podan v letu 2011 predlog za ureditev predmetne lastnine, s tem, da so zahtevali kasneje priposestvanje nepremičnine, preko svojega pooblaščenca.

MONM je najprej hotela, da se nepremičnino proda v skladu z določili ZSPDSLS, kasneje pa se je odločila, da bo urejala zadevo z uskladitveno pogodbo, ker je ocenila, da bi v primeru tožbe na priposestvanje nepremičnino občina lahko izgubila, brez kakršnekoli odškodnine. Zaradi navedenega predmetna nepremičnina tudi ni bila vključena v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2018.

MONM je za predmetno nepremičnino naročila cenitev, najprej je cenitev nepremičnine opravila M.S, vrednost cenitve je znašala 44.400,00 EUR, ki pa jo drugo pogodbeni stranki nista sprejeli.

MONM je ponovno naročila cenitev nepremičnine, ki jo je opravil cenilec Ž.K. na dan 2.2.2017, tržna vrednost nepremičnine je znašala 40.629,33 EU oz.73,20 EUR na m². Vrednost nepremičnine po podatkih GURSA je znašala 119.784,10 EUR.

MONM in drugo pogodbeni stranki sta na osnovi druge cenitve sklenili Pogodbo o pripoznavi lastninske pravice, s katero sta uskladili zemljiškoknjižno stanje z dejanskim. Pogodba je bila sklenjena dne 26.3.2018 v vrednosti 40.629,33 EUR. Po pogodbi sta stranki plačali še davek na promet nepremičnin, stroške overitve, stroške vpisa v zemljiško knjigo, MONM pa je poravnala cenitvene stroške .

MONM je drugo pogodbenimi strankami dne 23.4.2018 izdala račun št. 2018/0747 v višini 20.314,67 EUR in račun št. 2018/0747 v višini 20.314,66 EUR z rokom plačila 15 dni.

MONM je izdala strankama tudi zemljiško dovolilo z dne 9.5.2018, na osnovi katerega sta stranki predlagali vpis v zemljiško knjigo, ki je bil izveden dne 21.8.2019.

V pogodbi o pripoznavi lastninske pravice je v 4. členu določeno, da davek na promet nepremičnine plača kupec, ki je prejel odločbo Ministrstva za finance Finančne uprave RS Novo mesto št. DT 4236-16443/2018-2(12-130-09) z dne 3.5.2018 v znesku 812,59 EU, davek je bil plačan.

Kupnina je bila poravnana v roku, določenem v zgoraj navedenih računih in sicer 8.5.2019. V pogodbi je v 5. alineji v 1. členu je določena tržna vrednost nepremičnine, je pa zapisana napaka pri imenu cenilca, zato priporočamo, da se to popravi vsaj z uradnim zaznamkom. Vendar zaradi tega ni prišlo do oškodovanja nobene od pogodbenih strank.

2.8. Ugotovitve in priporočila

MONM je v navedenem primeru sklenila uskladitveno pogodbo, vendar NO ugotavlja, da je v vsebini pogodbe navajala, da gre za plačilo odškodnine, za kar pa v zakonodaji ni pravne podlage. Odškodnina se namreč lahko določi samo v primerih, kadar slednje določi zakonodaja, v konkretnem primeru pa gre za klasičen prenos lastninske pravice na nepremičnini.

V pogodbi je v 5. alineji v 1. členu je določena tržna vrednost nepremičnine, je pa zapisana napaka pri imenu cenilca, zato priporočamo, da se to popravi vsaj z uradnim zaznamkom, čeprav zaradi navedenega ni prišlo do oškodovanja nobene od strank.

NO ugotavlja, da je MONM bila sicer uspešna pri urejanju zadeve, zlasti z vidika, da se je zavzela za izvensodno rešitev predmetne zadeve. NO izpostavlja, da ni pravne podlage, da se kot podlaga za izplačilo kupnine, navede odškodnina, saj je pravni temelj plačevanja odškodnine drug. Poleg tega je davčna obdavčitev odškodnin druga, in ne zapade pod 2% davek na promet nepremičnin.

Uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem je potekala s strani MONM v skladu s predpisi. Podobnih nerešenih zadev je še kar nekaj, NO predlaga županu in občinski upravi, da se predmetne zadeve prednostno rešujejo, ker bo občinski proračun lahko pridobil dodatna finančna sredstva.

Nadzorovani organ v odzivnem poročilu pojasnjuje, da v konkretnem primeru ne gre za klasičen prenos lastninske pravice po takrat veljavnem Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Podlaga za sklenitev pogodbe je bila točka 418 Občinskega državlanskega zakonika, ki ureja t.i. nedobroverno gradnjo na tujem zemljišču, ki določa, da v primeru, da je nekdo nasprotno zidal z lastnim gradivom, brez lastnikove vrednosti in volje na tujem svetu, pripada zgradba zemljiškemu lastniku. Če pa je lastnik zemljišča vedel za gradnjo in je ni takoj prepovedal poštemu graditelju, sme terjati le občo vrednost za svet. 25. člen ZTLR določa, da v kolikor je graditelj vedel, da gradi na tujem zemljišču ali če tega ni vedel in se je lastnik temu takoj uprl lahko lastnik zemljišča zahteva, naj mu pripada lastninska pravica na objektu ali naj graditelj poruši objekt in mu zemljišče vrne v prvotno stanje ali pa mu graditelj izplača prometno ceno gradbišča. Vendar pa lastnik zemljišča po treh letih od dneva, ko je bila končana gradnja gradbenega objekta izgubi pravico izbire med zahtevo po rušenju objekta, prevzemom lastninske pravice na objektu in prenosom lastninske pravice na zemljišču na graditelja ob plačilu prometne cene na zemljišče. Po preteku tega roka pa lastniku zemljišča ostaja pravica zahtevati izplačilo prometne cene za zemljišče, graditelj stavbe pa postane lastnik zemljišča na katerem je gradil. Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1970, torej preden je lastnik zemljišča postala občina. Ob upoštevanju vsega navedenega ostaja obveznost lastnika zemljišča pripoznati lastninsko pravico graditelju in na drugi strani obveznost graditelja plačati lastniku zemljišča odškodnino v višini prometne cene zemljišča. Na tej podlagi

nadzorovani organ meni, da v konkretni zadevi nedvoumno ne gre za kupnino po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zato je nadzorovani organ zavzel stališče, da gre za odškodnino za zemljišče.

Glede obdavčitve velja, da vsak odplačan prenos zazidanega stavbnega zemljišča zapade pod odmero davka na promet nepremičnin (2. odstavek 3. člena Zakona o davku na promet nepremičnin URL RS št. 117/06 in 25716-Odl.US) ne glede na poimenovanje.

NO sprejema pojasnilo nadzorovane osebe.

3. ZAKLJUČEK

MONM nima ažurnih lastnih evidenc nepremičnega premoženja. Zaradi navedenega ne more ažurno in aktivno zasledovati ohranjanja primarne strukture premoženja. Ne gre spregledati dejstva, da predstavlja razpolaganje z nepremičnim premoženjem pomemben dejavnik pri izvajanju ukrepov zemljiške politike in določanju smeri gospodarskega razvoja. Zato NO predlaga, da MONM aktivno in v čim krajšem možnem času pristopi k lastni evidenci nepremičnega premoženja.

Pri pridobivanju nepremičnega premoženja NO ugotavlja, da je občina ravnala v skladu s predpisi na področju pridobivanja stvarnega premoženja in bila uspešna pri določitvi končne cene nepremičnine. Prav tako je občina upoštevala pravilo, da ne sme imeti nepotrebnih zalog premoženja. V bodoče mora MONM, pri pridobivanju nepremičnega premoženja upoštevati zakonsko določene roke pri plačilu svojih finančnih obveznosti, saj je v nadzorovanem primeru izvedla plačilo kupnine po roku, določenem v pogodbi.

NO ugotavlja, da je MONM bila sicer uspešna pri uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja, zlasti z vidika, da se je zavzela za izvensodno rešitev predmetne zadeve.

MONM mora tudi v bodoče dosledno pri prometu z nepremičninami, za vsako nepremičnino posebej, ugotoviti ali zapade iz davčnega vidika pod obdavčitev po ZDDV-1 ali po ZDPN-2. Prav tako NO priporoča, da se v bodoče v pravnem pregledu tudi podajo ugotovitve (zlasti za nepremičnine, ki so po plansko namenski rabi kmetijska zemljišča) ali zapadejo pod določila »delitvene bilance« s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS ali ne.

Kadar se v postopku razpolaganja z nepremičnin premoženjem cena oz. kupnina določi izkustveno – na podlagi primerljivih metod prodaje, NO predlaga, da se to natančneje zabeleži bodisi v posamezni pogodbi ali bodisi v spisu. Prav tako NO predlaga, da MONM dosledno upošteva pravila o pogajanju o končni ceni in to zabeleži saj v obliki uradnega zaznamka v spisu.

NO ugotavlja, da v pregledanih zadevah ravnanja s stvarnim premoženjem ni zaslediti večjih nepravilnosti, ki bi v posledici lahko pripeljale do oškodovanja občinskega premoženja oz. financ.

Izvajalci nadzora:

Anton Repovž
Martina Vrhovnik
Mag. Klementina Zeme



Predsednik Nadzornega odbora
Mag. Marko Vrhovšek

Vročiti:

- Mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
- Občinska uprava Mestne občine Novo mesto
- NO Mestne občine Novo mesto
- Arhiv.



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 032-11/2019
Datum: 21. 11. 2019

NADZORNI ODBOR MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: ODZIVNO POROČILO

ZVEZA: Osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19, UPB) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora (Uradni list RS, št. 23/09) vam posredujemo odzivno poročilo na osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2018, in sicer:

- stran 4 in 5 (P rodaja nepremičnine parcele 421/5 k.o. 1455 – Bršljin):
 - *NO ugotavlja, da je sam postopek prodaje izpeljan tako, da s prodajo nepremičnine MONM ni bila oškodovana.*

NO tudi ugotavlja, da je bila sama izvedba prodaje predmetne nepremičnine izpeljana v kratkem času, saj je postopek od cenitve nepremičnine do prodaje oz. vknjižbe lastninske pravice na kupca trajal manj kot 4 mesece.

Odgovor OU:

Nimamo pripomb in pojasnil.

- stran 5 in 6 (Prodaja nepremičnine parcele 2088/6 k.o. 1478 Gabrje):
 - *V času izvajanja posameznih pravnih opravil pri izvedbi pravnega posla prodaje nepremičnine je že veljal nov ZSPDSLS -1 in še stara Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.: 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16).*

MONM je skladno ZSPDSLS-1, ZKZ in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvedla večino opravil predpisanih v postopku razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem. Vendar pa kljub navedenemu, iz razpoložljive dokumentacije ni razvidno, da je MONM opravila po 40. členu predmetne Uredbe pogajanja o ceni, vse z namenom doseganja čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja. V prodajni pogodbi je samo navedeno, da je kupnina določena sporazumno, kar pa po oceni NO posledično še ne pomeni, da so bila pogajanja resnično tudi izvedena.

Ravno tako NO pripominja, da je predmetna nepremičnina sicer navedena v evidenci nepremičnega premoženja MONM, in sicer na dan 25.12. 2018 (naveden kot datum pridobitve), vendar je bila na ta dan nepremičnina že odtujena in ne bi smela biti več v evidenci nepremičnega premoženja.

Odgovor OU:

Glede na to da je del nepremičnine katastrska občina 1478 Gabrje, parcela 2088/6 kmetijsko zemljišče, je morala Mestna občina Novo mesto na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih objaviti ponudbo na oglasni deski Upravne enote Novo mesto. Zainteresiran kupec je bil samo eden, zato pogajanja v tem primeru niso bila smiselna, poleg tega pa je ponudba v postopku prodaje po prej omenjenem zakonu zavezujoča in se je ne da več spreminjati.

Vrednost stavbnega in kmetijskega zemljišča je bila določena na podlagi primerljivih prodaj občinskih nepremičnin v preteklem letu.

V obvestilu županu ni izrecno navedeno, da je bil pregledan historik nepremičnine, ker je iz evidence pogodb, do katerih se lahko dostopa na oddelku, razvidno, da je nepremičnina na podlagi Pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih razmerij za katastrske občine Bela Cerkev, Družinska vas, Hrušica, Zajčji vrh, Potov vrh in Gabrje z dne 24. 3. 2003, opredeljena kot zemljišče, ki 11. 3. 1993 ni bila predmet prenosa na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS oziroma se na Sklad ne prenaša.

V prodajni pogodbi je bil obračunan davek na dodano vrednost, ker je na nepremičnini nelegalno zgrajen objekt, zato je stališče občine, da gre v tem primeru za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča. Prav tako je bil obračunan DDV za kmetijski del zemljišča, ker je taka zahteva finančne uprave. V kolikor se zemljišče nahaja na območju različnih namenskih rab (stavbno/kmetijsko) in je prodajalec zavezanec za plačilo DDV, se na celotnem zemljišču obračuna DDV.

Pri vodenju postopkov prodaje so stranke praviloma ustno seznanjene o stroških, ki jih morajo prevzeti poleg kupnine, in sicer pred ponudbo za prodajo oziroma najkasneje s ponudbo.

- stran 7 in 8 (Nakup dela stavbe stoječe na parceli 671, k.o.1456 Novo mesto):
 - *MONM je pri pridobivanju nepremičnega premoženja, konkretno nakupa nepremičnine par. št. 671, k. o. 1456 Novo mesto, bila uspešna in je izvedla pridobitev nepremičnine v skladu s predpisi na področju pridobivanja stvarnega premoženja in ravnala pri tem gospodarno in učinkovito.*

Upoštevala je postopke ravnanja s stvarnim premoženjem, ki so določeni v ZSPDSLS in USPDSLS in uporabila postopek pridobitve nepremičnine z neposredno pogodbo.

Namera o nakupu nepremičnine je bil opredeljena in sprejeta v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018 pod točko 13. Izhodiščna vrednost (orientacijska vrednost) je bila določena na podlagi podatkov Geodetske uprave in primerjave s cenami pridobitve nepremičnega premoženja na Glavnem trgu za podoben poslovni prostor. NO ugotavlja, da je MONM bila uspešna pri določitvi končne cene nepremičnine.

Po pogodbi bi morala MONM poravnati kupnino v 30 dneh po prejemu notarsko overjene pogodbe, podpis pri notarju je prodajalec overil dne 27.12.2018, v arhiv pa je bila pogodba zavedena dne 14.1.2019. MONM je kupnino plačala šele dne 3.4.2019, kar ni

plačilu prometne cene za zemljišče. Po preteku tega roka lastniku zemljišča ostaja pravica zahtevati izplačilo prometne cene za zemljišče, graditelj stavbe pa postane lastnik zemljišča, na katerem je gradil). Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1970, torej preden je lastnik zemljišča postala občina. Upoštevajoč vse navedeno, ostaja obveznost lastnika zemljišča pripoznati lastninsko pravico graditelju in na drugi strani obveznost graditelja plačati lastniku odškodnino v višini prometne cene za zemljišče (glej npr. VSK sklep I Cp 556/2002)). Na podlagi navedenega v konkretni zadevi nedvoumno ne gre za kupnino po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zato smo zavzeli stališče, da gre za odškodnino za zemljišče.

Glede obdavčitve velja, da vsak odplačen prenos zazidanega stavbnega zemljišča zapade pod odmero davka na promet nepremičnin (2. odstavek 3. člena Zakon o davku na promet nepremičnin Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US) ne glede na poimenovanje.

Morebitne pisne napake bomo ustrezno popravili. S predlogom za prednostno reševanje tovrstnih zadev se strinjamo.

Lep pozdrav

Pripravili:


Mojca Lemassi Malnarič
podsekretarka


Mirjana Vardijan
višja svetovalka


Stanišlava Bjelajac
vodja Oddelka za premoženjske zadeve


dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj




mag. Gregor Macedoni
župan

VROČITI:

- naslovu

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Nadzorni odbor
Seidlova cesta 1
Novo mesto 8000

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07), 38. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16 in 21/17), 6. člena Poslovnika Nadzornega odbora (Dolenjski uradni list, št. 35/16) ter v skladu z Letnim programom dela Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto za leto 2019 je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 7. seji, dne 31. 7. 2019, sprejel

SKLEP O IZVEDBI NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto izvede

nadzor
nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto
v letu 2018.

1. Nadzor se opravi v Občinski upravi Mestne občine Novo mesto, ki ga vodi dr. Vida Čadonič Špelič.
2. Nadzor bodo izvedli člani Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: Martina Vrhovnik, Klementina Zeme in Anton Repovž.
3. Nadzor se opravi v času od 1. 9. 2019 do 31. 10. 2019.

Številka: 032-11/2019
Datum: 5. 8. 2019



Marko Vrhovšek
Predsednik
Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto

u. J. Vrhovšek
pr. Klementina Zeme

Posredovano:

1. mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
2. dr. Vida Čadonič Špelič, direktorica občinske uprave Mestne občine Novo mesto
3. Marko Vrhovšek, predsednik Nadzornega odbora MO NM
4. člani Nadzornega odbora MO NM, ki sodelujejo v nadzoru