



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: 0032-0011/2021

Datum: 26. 1. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** Gradivo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto:
- Poročilo o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2020**
- Namen:** Seznanitev z gradivom Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto
- Pravna podlaga:** 42. člen Statuta Mestne občine Novo mesto-UPB1 (DUL,14/19)
- Izdellovalec gradiva:** Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto
- Poročevalec:** Marko Vrhovšek, predsednik Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto
- Predlog sklepa:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani s Poročilom o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2020.

mag. Gregor Macedoni,
župan

PRILOGA:

1. Poročilo o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto v letu 2020

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Nadzorni odbor

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Številka: 032-0011/2021

Datum: 20.1.2022

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007, 76/08, 79/09, in 51/10, 40/12, 14/15, 11/18, 30/18, 61/20 in 80/20), 35., 38. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19) in 8. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 35/16 in 14/20) ter določil Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora (Uradni list RS št. 23/09), je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 41. redni seji dne 20. 1. 2022 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAZPOLAGANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO V LETU 2020

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:

mag. Klementina Zeme, mag. Marko Vrhovšek

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 z 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 15. 3. 2021 do 30. 6. 2021 skladno s programom dela NO za leto 2021 in na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 032-0011/2021 z dne 15. 3. 2021, opravili nadzorni pregled stvarnega premoženja v Mestni občini Novo mesto.

1.2 Predmet in vsebina nadzora

Predmet nadzora je ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju. MONM). MONM je lastnica stvarnega premoženja, ki je sestavljeno iz nepremičnin in premičnin. Prav tako ima MONM pravico pridobivati nepremično premoženje v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog.

Temeljni akt za ravnanje s premoženjem je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga je sprejel občinski svet na 9. redni seji dne 14. 11. 2019, s spremembami in dopolnitvami.

Obdobje, za katero smo pregledali pravilnost poslovanja, je leto 2020.

1.3. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je preveriti skladnost poslovanja - ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020 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

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99 – s spremembami in dopolnitvami)
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (UL RS št. 23/09)
- 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 (Uradni list RS, št. 31/2018)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS št. 23/99, 30/02 in 114/06)
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL št. 14/19)
- Program dela NO MONM za leto 2021
- Sklep o izvedbi nadzora št. 032-0011/2021 z dne 15.3. 2021
- Poslovnik o delu NO MONM (DUL št.35/16 in 14/20)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS št. 123/06 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št.59/96 – s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 117/2006 – s spremembami in dop.),
- Zakon o prometu z nepremičninami (Uradni list RS št. 117/2006 - s spremembami in dop.),
- Zakon o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS št. 49/20, 61/20, 152/20-ZZUOOP in 15/21 – ZDUOP).

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.

V času izvedbe nadzora je s člani NO sodelovala vodja oddelka za pravne zadeve.

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

Pregledane so bile naslednje pogodbe o prodaji ter spremljajoča dokumentacija:

- spis št.: 478-202/2020 – javna dražba – prodaja nepremičnine katastrske občine 1485 Gotna vas parcele 1020/178 (ID 6973012),
- spis št.: 478-253/2020 – javna dražba prodaja zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 1024/6 (ID 4111585), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 421/7 (ID 978036), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 420/5 (ID 978035) in katastrske občine 1447 Gorenja Straža parcele 2075/76 (ID 2694110)
- spis št.: 478-18/2020 – nakup zemljišč katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2245 (ID 2817810), katastrske občine 1051 Vinja vas parcele 2244/4 (ID 6726979), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2244/2 (ID 6726981), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2209 (ID 2335666).
- spis št.: 47820-81/2015 – pridobivanje zemljišč katastrske občine Bršljin parc. št. 358/2

2. UGOTOVITVENI DEL

2.1. Prodaja zemljišča katastrske občine 1485 Gotna vas parcele 1020/178 (ID 6973012) – javna dražba

MONM je v letu 2020 pristopila k prodaji zemljišča katastrske občine 1485 Gotna vas parcele 1020/178 (ID 6973012). Iz upravnega spisa je razvidno, da predmetna nepremičnina spada v območje stavbnih zemljišč. Za prodajo predmetnega zemljišča je dne 22. 9. 2020 MONM izvedla javno dražbo za izklicno ceno 26.000,00 EUR. Predhodno je bila opravljena cenitev predmetne nepremičnine s strani pooblaščenega cenilca vrednosti nepremičnin (Posest Straža – Zdravko Turk s.p.), na podlagi katere je bila ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine na 19.568,57 EUR. Predmetna nepremičnina je bila prodana na javni dražbi za izklicno ceno 26.000,00 EUR. Dne 5. 10. 2020 je bila sklenjena prodajna pogodba z rokom plačila kupnine 15 dni od izstavitve

računa. Račun kupcu za plačilo kupnine je bil izstavljen dne 13. 10. 2020 z datumom zapadlosti 12. 12. 2020. Dne 18. 11. 2021 je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo št.: 478-202/2020-10 za vpis lastninske pravice na ime kupcev, dne 23. 12. 2020 izdan sklep za vpis lastninske pravice na ime kupcev.

2.2. Ugotovitve in priporočila

Ugotovitve:

- Predmetna nepremičnina je bila skladno s 24. členom ZPSDSLS-1 vključena v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020. Določena orientacijska vrednost predmetne nepremičnine je v letnem načrtu 32.300,00 EUR in je nekoliko višja, kot je bila določena izklicna cena za predmetno nepremičnino. Iz upravnega spisa ni razvidno, zakaj se je MONM odločila za izklicno ceno 26.000,00 EUR.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1.
- Cenitev nepremičnine in dan sklenitve pravega posla sta bila opravljena v roku, kot določa 40. člen ZPSDSLS-1.
- Skladno z 8. točko 50. člena ZPSDSLS-1 je MONM od kupcev pridobila pisni izjavi, da nista povezani osebi po 7. točki 50. člena ZPSDSLS-1 (na javni dražbi namreč ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe).
- Račun za plačilo kupnine je bil izstavljen 13. 10. 2020, z rokom plačila kupnine 12. 12. 2020, kar ni skladno z določili 3. člena sklenjene prodajne pogodbe, kjer je določeno, da je rok plačila kupnine 15. dni od izstavitve računa. Prav tako rok plačila na računu ni skladen z 48. člen ZPSDSLS-1.
- Iz upravnega spisa ni razviden datum dejanskega plačila kupnine, je pa razvidno iz zemljiškoknjižnega dovolila, izdanega dne 18. 11. 2020, pod št.: 478-202/2020-10, da je bila kupnina plačana in posledično zaradi tega, na podlagi drugega odstavka 48. člena ZPSDSLS-1, tudi izdano zemljiškoknjižno dovolilo.

Priporočila:

NO MONM priporoča, da se pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za prodajo. Prav tako NO MONM priporoča, da se MONM dosledno drži rokov glede plačila kupnine, predvsem v delu, kjer mora biti račun usklajen z zavezami iz prodajne pogodbe oz. morajo biti roki plačila usklajeni z zakonskimi normami, ki veljajo v času sklenitve prodajne pogodbe. Glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 82. členu določen daljši rok plačila – 60. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe in v samem besedilu javne dražbe.

NO MONM hkrati tudi priporoča, da je izklicna cena nepremičnine pri javni dražbi čim večji približek predhodno določeni ocenjeni orientacijski vrednosti nepremičnine, v kolikor je orientacijska vrednost višja od ocenjene vrednosti nepremičnine. Po 19. točki 3. člena ZPSDSLS-1 je namreč izklicna cena enaka ocenjeni ali orientacijski vrednosti, ali pa je od te vrednosti višja. Glede na dejstvo, da se je MONM očitno odločila, da izhaja pri prodaji iz izklicne cene, ki je v konkretnem primeru višja od ocenjene vrednosti, NO MONM priporoča, da je v bodoče iz upravnega spisa v takšnih primerih razvidna obrazložitev, zakaj je določena posamezna izklicna vrednost nepremičnine določena takšna kot je, ali pa se v takšnih primerih določi izklicna cena v višini, kot je določena orientacijska vrednost v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

Odzivno poročilo MONM:

Nadzorovana oseba v odzivnem poročilu z dne 16.11. 2021 št.: 031-0011/2021, navaja, da je v času priprave letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2020 določena orientacijska vrednost predstavljala lastno oceno v času, ko še niso razpolagali s cenitvijo. Nadalje navaja, da se je na podlagi naknadno prejetega cenilnega poročila, kjer je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine na 19.568,57 EUR, MONM odločila, da določi izklicno ceno 26.000,00 EUR na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu nepremičnin, kar izhaja tudi iz uradnega zaznamka na cenilnem poročilu. Nadalje nadzorovana oseba navaja, da tako izklicna cena skladna z 19. točko 3. člena ZSPDSLS-1, saj je višja od ocenjene vrednosti, ki je ugotovljena s cenitvijo.

Ravno tako nadzorovana oseba navaja, da je opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, ki je bil opravljen pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem, kar vse je razvidno iz upravnega spisa.

Glede različnih rokov plačila, nadzorovana oseba pojasnjuje, da je bila predmetna prodajna pogodba sklenjena v času, ko so veljali ukrepi po ZIUZEOP, kjer je ta zakon določal daljši rok plačila, in sicer 60 dni. Iz navedenega razloga, je bilo tudi v 3. člen prodajne pogodbe določeno, da bosta kupca plačala kupnino v roku 15 dni od izstavitve računa oziroma v zakonsko določenem roku. Glede na hitro spreminjajočo zakonodajo v času epidemije je nadzorovana oseba v prodajni pogodbi oblikovala besedilo tako, da bo upoštevan rok plačila, kot ga je določal takrat veljavni zakon, kljub temu, da slednje ni izrecno navedeno v razpisu javne dražbe. Pri sami izstavitvi računa pa je bil prav tako upoštevan rok določen v 82. členu ZIUZEOP in ne rok po 48. členu ZSPDSLS-1, saj je bil v tistem času ZIUZEOP specialnejši predpis v primerjavi z ZSPDSLS-1. Prav tako je iz upravnega spisa razvidno, da je bila kupnina plačana 12.11. 2020.

Odgovor NO:

NO sprejme obrazložitev glede določitve izklicne cene prodaje nepremičnine, ki je bila določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu nepremičnin in je višja od ocenjene vrednosti kot izhaja iz cenilnega poročila. Navedeno je skladno z določili 19. točke 3. člena ZSPDSLS-1.

Ravno tako NO sprejme obrazložitev nadzorovane osebe glede izvedbe pravnega pregleda nepremičnega stvarnega premoženja in sprejme tudi pojasnila nadzorovane osebe glede rokov plačila kupnine, pri čemer samo pripominja, da bi morali biti roki plačila usklajeni tudi v besedilu javne dražbe.

2. 3. Prodaja zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 1024/6 (ID 4111585), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 421/7 (ID 978036), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 420/5 (ID 978035) in katastrske občine 1447 Gorenja Straža parcele 2075/76 (ID 2694110)

MONM je v letu 2020 pristopila k prodaji zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 1024/6 (ID 4111585), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 421/7 (ID 978036), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 420/5 (ID 978035) in katastrske občine 1447 Gorenja Straža parcele 2075/76 (ID 2694110).

Iz upravnega spisa je razvidno, da predmetne nepremičnine spadajo v območje stavbnih zemljišč. Za prodajo predmetnih zemljišč je dne 20. 10. 2020 MONM izvedla javno dražbo za izklicno ceno 444.500,00 EUR. V imenu kupcev je po pooblastilu in po pogodbi o skupnem nastopanju na javni dražbi pristopil pooblaščenec, ki se je izkazal z ustreznim pooblastilom. Predhodno je bila

opravljena cenitev predmetnih nepremičnin s strani pooblaščenega cenilca vrednosti nepremičnin (Biro PNS, Rostohar Rok, s.p.), na podlagi katere je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine katastrske občine 1447 Gorenja Straža parcele 2075/76 (ID 2694110) na 263.803,68 EUR, nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin parcele 1024/6 (ID 4111585), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 421/7 (ID 978036), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 420/5 (ID 978035) pa na 180.339,21 EUR, skupaj torej na 444.072,50 EUR.

Predmetne nepremičnine so bile prodane na javni dražbi za izklicno ceno 444.500,00 EUR. Dne 17. 11. 2020 je bila sklenjena prodajna pogodba z rokom plačila kupnine 30 dni od izstavitve računa, s tem, da je kupec pristopil k podpisu prodajne pogodbe dne 28. 10. 2020. Predhodno je bilo potrebo pri pristojni upravni enoti izpeljati še postopek odobritve pravnega posla skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, v delu, kjer se sklepa predmetni nakup v javno korist. Na podlagi tega je bil tudi v postopku odobritve izdan sklep št.: 330-1819/2020-3 z dne 22. 9. 2020, ki je postal pravnomočen 13.10. 2020.

Račun kupcu za plačilo kupnine je bil izstavljen dne 30. 12. 2020 z datumom zapadlosti 1. 3. 2021. Dne 26. 2. 2021 je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo št.: 478-253/2020-14 za vpis lastninske pravice na ime kupcev, pod Dn 55427/2021 pa se v zemljiški knjigi še vedno vodi postopek za vpis lastninske pravice na ime kupcev.

2.4. Ugotovitve in priporočila

Ugotovitve:

Predmetne nepremičnine so bile skladno s 24. členom ZPSDSLS-1 vključene:

- v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020 ter v 1. dopolnitev letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020. Orientacijska vrednost predmetnih nepremičnin je v letnem načrtu določena na 350.823,15 EUR. Določena izklicna cena javne dražbe je skladna z določili 19. točke 3. člena ZPSDSLS-1.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1, so pa vsa zemljiškoknjižna bremena na predmetnih nepremičninah vpisana v 5. členu prodajne pogodbe.
- Cenitev nepremičnin in dan sklenitve pravega posla sta bila opravljena v roku, kot določa 40. člen ZPSDSLS-1.
- Skladno z 8. točko 50. člena ZPSDSLS-1 je MONM od kupcev pridobila pisno izjavo, da nista povezani osebi po 7. točki 50. člena ZPSDSLS-1 (na javni dražbi namreč ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe).
- Dne 17. 11. 2020 je bila sklenjena prodajna pogodba. Računa za plačilo kupnine sta bila izstavljeni 30. 12. 2020, z rokom plačila kupnine 1. 3. 2021, kar ni skladno z določili 6. točke javne dražbe. Z navedeno določbo javne dražbe tudi ni popolnoma usklajeno besedilo roka plačila kupnine po 3. členu prodajne pogodbe. Prav tako rok plačila na računu ni skladen z 48. člen ZPSDSLS-1.
- Kupnina je bila plačana 26. 2. 2021, zemljiškoknjižno dovolilo izdano dne 26. 2. 2021, pod št.: 478-253/2020-14, kar je skladno z drugim odstavkom 48. člena ZPSDSLS-1.

Priporočila:

NO MONM priporoča, da se pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za prodajo. Prav tako NO MONM priporoča, da se MONM dosledno drži rokov glede plačila kupnine, predvsem v delu, kjer mora biti račun usklajen z zavezami iz

prodajne pogodbe oz. morajo biti roki plačila usklajeni z zakonskimi normami, ki veljajo v času sklenite prodajne pogodbe. Ne gre spregledati tudi dejstva, da mora biti račun za opravljene storitve po 81. členu DDV-1 izdan 15. dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem nastane obdavčljiv dohodek, kar pa v konkretnem primeru ni bilo upoštevano. Kar lahko pomeni, da je MONM v davčnem prekršku zaradi svojega ravnanja.

Prav tako glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 82. členu določen daljši rok plačila – 60. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe in v samem besedilu javne dražbe.

Odzivno poročilo MONM:

Nadzorovana oseba v odzivnem poročilu z dne 16.11. 2021 št.: 031-0011/2021, navaja, da je opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, ki je bil opravljen pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem, kar vse je razvidno iz upravnega spisa, ravno tako so vsa bremena na nepremičnini, ki je bila predmet prodaje navedena v sami vsebini prodajne pogodbe.

Glede različnih rokov plačila, nadzorovana oseba pojasnjuje, da je bila predmetna prodajna pogodba sklenjena dne 17.11. 2020, torej v času, ko so veljali ukrepi po ZIUZEOP, kjer je ta zakon določal daljši rok plačila, in sicer 60 dni. Iz navedenega razloga, je bilo tudi v 3. člen prodajne pogodbe določeno, da bosta kupca plačala kupnino v roku 15 dni od izstavitve računa oziroma v roku določenem na izstavljenem računu. Glede na hitro spreminjajočo zakonodajo v času epidemije je nadzorovana oseba v prodajni pogodbi oblikovala besedilo tako, da bo upoštevan rok plačila, kot ga je določal takrat veljavni zakon, kljub temu, da slednje ni izrecno navedeno v razpisu javne dražbe. Pri sami izstavitvi računa pa je bil prav tako upoštevan rok določen v 82. členu ZIUZEOP in ne rok po 48. členu ZSPDSLS-1, saj je bil v tistem času ZIUZEOP specialnejši predpis v primerjavi z ZSPDSLS-1. Tudi 81. člen ZDDV-1 ne določa izstavitve računa za navedeni primer, saj gre po navedenem členu za dobavo blaga, opravljeno v drugo državo članico pod pogoji iz 46. člena tega zakona v povezavi z 196. členom Direktive Sveta 2006/112/ES.

Odgovor NO:

NO sprejme obrazložitev nadzorovane osebe glede izvedbe pravnega pregleda nepremičnega stvarnega premoženja in sprejme tudi pojasnila nadzorovane osebe glede rokov plačila kupnine kot rokov za izdajo računa za opravljene storitve.

2.5. Nakup zemljišč katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2245 (ID 2817810), katastrske občine 1051 Vinja vas parcele 2244/4 (ID 6726979), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2244/2 (ID 6726981), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2209 (ID 2335666)

MONM je v letu 2020 pristopila k nakupu zemljišč katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2244/4 (ID 6726979), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2244/2 (ID 6726981), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2209 (ID 2335666) in katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2245 (ID 2817810).

Iz predmetnega spisa je razvidno, da navedene nepremičnine ležijo na območju kmetijskih in stavbnih zemljišč ter ostale infrastrukture. MONM je utemeljevala nakup zemljišča katastrske občine 1501 Vinja vas parcelo 2245 (ID 2817810) za potrebe ureditve športno rekreacijskega parka, ostala zemljišča katastrske občine 1501 Vinja vas parcelo 2244/4 (ID 6726979), katastrske občine 1501 Vinja vas parcelo 2244/2 (ID 6726981), katastrske občine 1501 Vinja vas parcelo

2209 (ID 2335666) pa zaradi dejstva, ker po njih poteka javna lokalna cesta. Predmetna zemljišča so bila v lasti članov Agrarne skupnosti Podgrad. Dne 3. 9. 2020 je Agrarna skupnost Podgrad, na podlagi predhodno sprejetega sklepa večine članov o prodaji predmetnih nepremičnin (dne 4. 6. 2020), sklenila z MONM prodajno pogodbo za sporazumno dogovorjeno kupnino za 1,00 EUR/m², kar predstavlja za vsa zemljišča kupnino v višini 36.636,00 EUR. Rok plačila kupnine je bil določen na 30 dni od prejema notarsko overjene pogodbe. Realizacija plačila kupnine je bila opravljena 7. 12. 2020, dne 26. 4. 2021 je izdan sklep zemljiške knjige o vpisu lastninske pravice na ime MONM.

2.6. Ugotovitve in priporočila

Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da bi bile predmetne nepremičnine, skladno s 24. členom ZPSDSLS-1 vključene v letni načrt pridobivanja nepremičninskega premoženja za leto 2020.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1, so pa vsa zemljiškknjižna bremena na predmetnih nepremičninah vpisana v 1. členu prodajne pogodbe za doseg javne koristi.
- Kupnina je bila določena na podlagi izvedenih pogajanj, kot to določa 21. točka 3. člena ZPSDSLS-1, vendar pa iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno sploh ugotavljala orientacijsko vrednost navedenih zemljišč na podlagi primerljivih metod prodaje podobnih nepremičnin v območju nakupa.
- Rok plačila kupnine ni bil skladen z določili 64. člena Zakona o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo.

Priporočila:

NO MONM priporoča, da je že iz same vsebine upravnega spisa ali pa iz vsebine besedila prodajne pogodbe razvidno, ali so bila zemljišča, ki so namenjena za pridobivanje, vključena v letni načrt pridobivanja oz., ali ta 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 pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za nakup.

NO MONM priporoča, da se v bodoče – pred izvedbo pogajanj o kupnini, preveri orientacijska vrednost zemljišč, ki so predvidena za nakup v smislu čim večjemu približki dejanski vrednosti na trgu nepremičnin.

Prav tako glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 64. členu določen krajši rok plačila – 8. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe.

Odzivno poročilo MONM:

Nadzorovana oseba v odzivnem poročilu z dne 16.11. 2021 št.: 031-0011/2021, navaja, da so predmetne nepremičnine vključene v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020, in sicer pod redno št. 19, kjer so vključene nepremičnine, ki se pojavljajo na trgu in za katere nadzorovana oseba oceni, da so pomembne za razvoj občine.

Nadalje nadzorovana oseba navaja, da je opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, ki je bil opravljen pred začetkom

postopka ravnanja s stvarnim premoženjem, kar vse je razvidno iz upravnega spisa.

Ravno tako nadzorovana oseba navaja, da ZSPDSLS-1 kot tudi Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti ne nalagata predhodne obveze ugotavljanja orientacijske vrednosti, se pa nadzorovana oseba strinja, da je predhodna preveritev na trgu nepremičnin smiselna.

Glede rokov plačila, nadzorovana oseba pojasnjuje, da se ne strinja z ugotovitvami NO, da bi se moral upoštevati rok plačila, kot ga je določal 64. člen ZIUZEOP – torej 8 dnevni rok plačila, saj Agrarna skupnost ni zasebni subjekt, kot to določa navedeni člen zakona, posledično pa se ta pravna podlaga ne uporablja.

Odgovor NO:

NO sprejme obrazložitev glede vključitve predmetnih nepremičnin v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020, s tem, da še vedno stoji na priporočilu, da je zaradi transparentnosti vseh postopkov povezanih z ravnanjem z nepremičnin stvarnim premoženjem smiselno, da so vsi podatki razvidni iz posameznega upravnega spisa – torej razvidni iz vsebine vsakega posameznega spisa.

Ravno tako NO sprejme obrazložitev nadzorovane osebe glede izvedbe pravnega pregleda nepremičnega stvarnega premoženja in priporoča, da se v bodoče, opravi, v primerih ko po ZSPDSLS-1 ni potrebno pridobiti cenitev, preveritev cen na trgu nepremičnin pred sklenitvijo pravnega posla.

NO stoji na stališču, da bi se moralo v konkretnem primeru upoštevati plačilni rok kot je določen v 64. člen ZIUZEOP – torej 8 dnevni rok plačila. NO je mnenja, da je agrarna skupnost subjekt zasebnega prava, saj je skupnost, ki ga sestavljajo fizične in prave osebe ter delujejo v korist svojih ustanoviteljev, torej ne more biti subjekt javnega prava, ki uresničuje javne interese.

2.7. Pridobivanje zemljišč katastrske občine Bršljin parc. št. 358/2 in s tem povezan postopek razlastitve

MONM je v letu 2015 pristopila k nakupu zemljišč katastrske občine Bršljin in med njimi parcele parc. št. 358/2. Iz predmetnega spisa je razvidno, da navedene nepremičnine ležijo na območju kmetijskih zemljišč. MONM je utemeljevala nakup zemljišča za potrebe investicije za gradnjo nove brvi za pešce in kolesarje čez reko Krko pri Irči vasi. Poleg same konstrukcije mostu in poti, gre tudi za urejanje brežin reke Krke na tem območju, ureditev okolice obstoječega črpališča, ureditvijo peš in kolesarskih poti, navezavo na prometno omrežje ter potrebno komunalno infrastrukturo. S tem posegom v prostor se poveže bregova reke Krke oz. dva pomembna obmestna predela – na enem bregu eno največjih stanovanjskih sosesk na Drski, na drugi strani pa razvijajoče se bršljinsko zaledje s Češčo vasjo in Podbreznikom. Kolesarska povezava Drska–Bršljin predstavlja nadaljevanje urejanja kolesarske poti preko zgoraj omenjene nove brvi v Irči vasi v smeri Drske in Bršljina v skupni dolžini okoli 2,6 kilometra.

2.8. Ugotovitve

NO je pregledal dokumentacijo v spisu št. 47820-81/2015 o pridobivanju zemljišča - parc. št. 358/2 k.o. Bršljin. MONM je v letu 2016 pričela na podlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto s pripravami za gradnjo kolesarske in peš navezave brvi Irča vas in v okviru tega postopek odkupa navedene parcele, vendar lastniki zemljišč niso sprejeli ponujene cene. Grafično je lokacija prikazana na izseku iz veljavnega OPPN MONM s prikazom podrobnejše

namenske rabe zemljišč za parc. št. 358/2 in okolico.

Narejena je bila ocena vrednosti zemljišča za parcele 358/1, 358/2, 358/3 in 360/1 k.o. Bršljin (oktober 2015, cenilec Biro Pins). Na pobude občine za sklenitev prodajne pogodbe (dopis MONM z 17. 11. 2015) je v imenu lastnika pogoje sporočila odvetniška pisarna (dopis odvetniške pisarne Sitar iz decembra 2015). V nadaljevanju nadzora je bila pregledana naslednja dokumentacija:

- Redni izpis iz zemljiške knjige parc. št. 358/2 k.o. Bršljin
- Prodajna pogodba MONM za doseganje javne koristi (ponudba)
- Zapisnik sestanka MONM s stranko v postopku 16.2.2016
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča 17.2.2016

Za predmetno parcelo ni prišlo do dogovora, temveč je prišlo do uvedbe razlastitvenega postopka. Razlastitveni postopek je potekal v dveh fazah, in sicer v prvi fazi so ugotavljali, ali so izpolnjeni pogoji za razlastitev. Če so pogoji izpolnjeni, pristojni upravni organ izda odločbo, s katero se začne razlastitveni postopek in dovoli pripravljala dela, v drugi fazi pa se izvede razlastitev. Potek postopka je razviden iz naslednje dokumentacije:

- Razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi – 1. 4. 2016
- Vloga: Zahteva za razlastitev
- Pritožba na razlastitev zavezanca zoper odločbo Upravne enote NM – 24. 6. 2016
- Upravni spor na Upravnem sodišču – 16. 2. 2017
- Sodba Upravnega sodišča – tožba se zavrne – 7. 2. 2018
- Predlog MONM za nadaljevanje postopka razlastitve – 4. 2. 2019
- Obvestilo MO NM za Upravne enote NM o začetku načrtovane gradnje – 11. 10. 2019
- Zapisnik o naroku ustne obravnave na Upravne enote NM – 2. 10. 2019
- Prodajna pogodba namesto razlastitve (ponudba) – 18. 11. 2019
- Zapisnik sestanka z lastnikov na občini MONM – 15. 1. 2020
- Sporazum o odškodnini (osnutek/ponudba) – 6. 2. 2020
- Ponudba za prodaja nepremičnine (za objavo na oglasni deski Upravne enote) od 6. 2. do 7. 3. 2020
- Kontrolnik pogodbe
- Odločba Upravne enote NM o odobritvi pravnega posla – 17. 4. 2020
- Pritožba lastnika na gornjo odločbo
- Odločba MOP o zavrnitvi pritožbe – 12. 5. 2020
- Odločba FURS za davek – 17. 7. 2020
- Upravni spor na pogodbo

V samem poteku postopkov NO ni zasledil nepravilnosti. Postopki v zvezi s pridobivanjem (odkupom) nepremičnine so bili vodeni zakonito. V postopku odločanja o upravni zadevi se v osnovi uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku in še področno zakonodajo (ZUreP-1, itd.). Upravni postopek na prvi stopnji je razdeljen na več faz, uvedba upravnega postopka (vložena zahteva za razlastitev), ugotovitveni postopek (ugotavljanje skladnosti, nujnosti in izkaza javnega interesa) in izdaja oziroma sklep (dokončen sklep o razlastitvi). Primer se je zaključil z odkupom zemljišča in s pridobitvijo gradbenega dovoljenja v juniju 2021.

Ključna vprašanja, pri katerih je prihajalo do razhajanj pred različnimi inštancami, so se pojavljala pri določanju namena, cene in odškodnine. Reševanje je potekalo preko številnih pritožbenih inštanc. Občina potrebuje zemljišča za izvajanje svojih ciljev, to je za izgradnjo infrastrukture (investicije). Občina mora tudi racionalno uporabljati javna sredstva in izvajati investicije v zastavljenih terminih. MONM je vodila številne aktivnosti, s katerimi je poskušala tako ali drugače naslavljanje zahteve lastnika. Je pa v svojih sredstvih oz. ponudbah omejena z zakonodajnimi pristojnostmi in zahtevo po racionalni rabi finančnih sredstev.

Lastnina nad stvarjo obstaja v meji, ki jo določa zakon. Za razlaščeno nepremičnino oškodovancu oziroma razlaščencu pripada denarna odškodnina ali enakovredni nadomestni objekt. Razlastitveno razmerje (pravice in obveznosti) uvrščamo v upravno razmerje, v katerega posegajo najrazličnejši elementi zasebnega prava. Za hitrejše postopke odkupa potrebnih zemljišč (oz. razlastitvene postopke), za zadovoljstvo strank v postopkih, poenotenje načina določevanja odškodnin s strani ocenjevalcev, pa bi bila potrebna boljša pravna ureditev tega področja na državni ravni.

3. ZAKLJUČEK

MONM je pri izvedenih postopkih razpolaganja in pridobivanja stvarnega premoženja, ki so bili predmet tega nadzora, ravnala skladno z načelom gospodarnosti in preglednosti. Prav tako NO ni zaznal, da bi bila MONM v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem kakorkoli oškodovana.

ZSPDSLS-1, kot eno izmed temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem uvaja načelo gospodarnosti, ki določa, da je potrebno postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški za dosego danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat za samoupravno lokalno skupnost. Prav tako je v nadaljnjih členih določeno načelo enakega obravnavanja udeležencev v postopkih ter načelo preglednosti.

V postopkih pridobivanja in ravnanja s stvarnim premoženjem MONM je potrebno po 31. členu ZSPDSLS-1 pred začetkom postopka, opraviti pravni pregled nepremičnega premoženja, kar mora biti vidno tudi iz vsakega posamičnega upravnega spisa. Vsa stvarna in obligacijska bremena se prvič navajajo šele v vsebini vsake posamezne prodajne pogodbe.

Po mnenju NO MONM je smiselno, da se v vsak upravi spis vloži tudi izsek iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, saj se bo le tako lahko zagotovila maksimalna preglednost oz. transparentnost celotnega postopka ravnanja s stvarnim premoženjem. Prav tako NO MONM priporoča, da je v vsakem posameznem upravnem spisu priloženo potrdilo o dejanskem plačilu oz. prejemu kupnine zaradi večje preglednosti in nadzora. NO MONM priporoča, da se dosledno upoštevajo tudi pravila o določanju izhodiščne cene pri prodaji nepremičnin v smislu določb od točke 18. do 21. člena 3. ZSPDSLS-1.

Po mnenju NO MONM bi bilo v postopkih prodaje nepremičnega premoženja, ki so bili predmet nadzora, potrebno dosledno upoštevati pravilne plačilne roke, kot to določa t.i. »interventni zakon« torej, da so plačilni roki pravilno in usklajeno navedeni tako v besedilu javne dražbe, v sami prodajni pogodbi in nazadnje v izstavljenem računu za plačilo kupnine. Ravno tako slednje velja pri pridobivanju nepremičnin v last MONM.

MONM bi morala tudi dosledno upoštevati načelo enakega obravnavanja vseh udeležencev v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem. Tako pa je pri javni dražbi pod točko 2.1. določila 15. dnevi plačilni rok, v javni dražbi pod točko 2.3. pa 30 dnevni rok plačila. Ne gre tudi spregledati, da je bil račun za plačilo kupnine po javni dražbi pod točko 2.1. izstavljen le nekaj dni po izvedeni dražbi, račun za plačilo kupnine po javni dražbi pod točko 2.3. pa komaj po dveh mesecih od izvedene javne dražbe, kar je problematično z vidika davčne zakonodaje in takšna ravnanja lahko pomenijo za MONM davčni prekršek.

Odzivno poročilo MONM:

Nadzorovana oseba navaja, da sama ocenjuje, da so bili dosledno upoštevani vsi plačilni roki, kot

to določa »interventni zakon«, se pa nadzorovana oseba strinja, da bi lahko bili roki, določeni z »interventnim zakonom«, še posebej navedeni v besedilu javne dražbe. Sama ocenjuje, da je upoštevala načelo enakega obravnavanja, saj nadzorovani javni dražbi nista bili primerljivi, zaradi velike razlike v vrednost izklicne cene (26.000,00 EUR in 444.500,00 EUR). Rok plačila kupnine je bil tako določen na višino izklicne cene. Pri obeh javnih dražbah pa je bil dejansko na koncu upoštevan rok na izdanem računu kot je določen z 82. členom ZIUZEOP, torej 60 dni. Prav tako iz že pojasnenih razlogov nadzorovana oseba s zakasnitvijo izdaje računa ni kršila zakonodaje.

Nadzorovana oseba navaja, da je v vseh primerih bil opravljen pravni pregled v skladu z 31. členom ZSPDSLS-1, strinja pa se, da je smiselna vključitev izseka iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem ter potrdila o plačilu kupnin v upravne spise, kljub temu, da zakonodaja tega ne predvideva.

Odgovor NO:

NO je svoje ugotovitve in priporočila ter odgovore na odzivno poročilo podal že v vseh zgoraj navedenih točkah, zato se v izogib ponavljanju v celoti nanje sklicuje. Vendar je dejstvo tudi, da so bili na koncu pri obeh javnih dražbah upoštevani roki na izdanem računu kot je določen z 82. členom ZIUZEOP, zato NO pojasnilo iz odzivnega poročila sprejema.

4. POROČANJE NADZOROVANE OSEBE GLEDE IZVAJANJA PRIPOROČIL IN PREDLOGOV NO

Na osnovi 2. odstavka 15. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), nadzorovana pravna oseba najkasneje do 30.4.2022 pisno poroča NO o realizaciji sprejetih priporočil in predlogov oziroma o razlogih, če priporočila in predlogi niso bili realizirani. Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (prvi odstavek 13. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine - Uradni list RS, št. 23/09).

Izvajalci nadzora:

Mag. Klementina Zeme
Mag. Marko Vrhovšek



Predsednik Nadzornega odbora
Mag. Marko Vrhovšek

Vročiti:

- Mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto,
- Občinska uprava Mestne občine Novo mesto,
- Občinski svet Mestne občine Novo mesto,



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: 032-0011/2021
Datum: 16. 11. 2021

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 2020

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – UPB) in Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (UL 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 2020, in sicer:

Točki 2.1. in 2.2. strani 4 – 5 (Prodaja zemljišča katastrske občine 1485 Gotna vas parcele 1020/178 (ID 6973012) – javna dražba):

Ugotovitve NO MONM:

- Predmetna nepremičnina je bila skladno s 24. členom ZPSDSLS-I vključena v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020. Določena orientacijska vrednost predmetne nepremičnine je v letnem načrtu 32.300,00 EUR in je nekoliko višja, kot je bila določena izklicna cena za predmetno nepremičnino. Iz upravnega spisa ni razvidno, zakaj se je MONM odločila za izklicno ceno 26.000,00 EUR
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-I.
- Cenitev nepremičnine in dan sklenitve pravega posla sta bila opravljena v roku, kot določa 40. člen ZPSDSLS-I.
- Skladno z 8. točko 50. člena ZPSDSLS-I je MONM od kupcev pridobila pisni izjavi, da nista povezani osebi po 7. točki 50. člena ZPSDSLS-I (na javni dražbi namreč ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe).
- Račun za plačilo kupnine je bil izstavljen 13. 10. 2020, z rokom plačila kupnine 12. 12 2020, kar ni skladno z določili 3. člena sklenjene prodajne pogodbe, kjer je določeno, da je rok plačila kupnine 15. dni od izstavitve računa. Prav tako rok plačila na računu ni skladen z 48. člen ZPSDSLS-I.
- Iz upravnega spisa ni razviden datum dejanskega plačila kupnine, je pa razvidno iz zemljiškoknjižnega dovolila, izdanega dne 18. 11. 2020, pod št.: 478-202/2020-10, da je bila kupnina plačana in posledično zaradi tega, na podlagi drugega odstavka 48. člena ZPSDSLS-I, tudi izdano zemljiškoknjižno dovolilo.

Priporočila NO MONM:

NO MONM priporoča, da se pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za prodajo. Prav tako NO MONM priporoča, da se MONM dosledno drži rokov glede plačila kupnine, predvsem v delu, kjer mora biti račun

uskklajen z zavezami iz prodajne pogodbe oz. morajo biti roki plačila usklajeni z zakonskimi normami, ki veljajo v času sklenite prodajne pogodbe. Glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 82. členu določen daljši rok plačila — 60. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe in v samem besedilu javne dražbe.

NO MONM hkrati tudi priporoča, da je izklicna cena nepremičnine pri javni dražbi čim večji približek predhodno določeni ocenjeni orientacijski vrednosti nepremičnine, v kolikor je orientacijska vrednost višja od ocenjene vrednosti nepremičnine. Po 19. točki 3. člena ZPDSLS-1 je namreč izklicna cena enaka ocenjeni ali orientacijski vrednosti, ali pa je od te vrednosti višja. Glede na dejstvo, da se je MONM očitno odločila, da izhaja pri prodaji iz izklicne cene, ki je v konkretnem primeru višja od ocenjene vrednosti, NO MONM priporoča, da je v bodoče iz upravnega spisa v takšnih primerih razvidna obrazložitev, zakaj je določena posamezna izklicna vrednost nepremičnine določena takšna kot je, ali pa se v takšnih primerih določi izklicna cena v višini, kot je določena orientacijska vrednost v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

Odgovor OU MONM:

Orientacijska vrednost v času priprave letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020 je bila 50,00 EUR/m² in predstavlja lastno oceno v času, ko še nismo razpolagali s cenitvenim poročilom, ki pa je v navedenem primeru obvezen (36. člen ZPDSLS-1). V upravnem spisu se pod dokumentom št. 1 nahaja cenitveno poročilo iz katerega izhaja ocena tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini in znaša 19.568,57 EUR ali 30,29 EUR/m². K cenitvenemu poročilu je bil priložen tudi uradni zaznamek iz katerega je razvidno, da je se je občina odločila za izklicno ceno 26.000,00 EUR na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu, in sicer znaša lastna ocena za del zemljišča, ki se nahaja v območju namenske rabe SSs – stanovanjske površine 50,00 EUR/m² in za del zemljišča, ki se nahaja v območju namenske rabe ZP – zelene površine 25,00 EUR/m². Izklicna cena je tako skladna z 19. točko 3. člena ZPDSLS-1, saj je višja od ocenjene vrednosti, ki je s cenitvijo ugotovljena vrednost, katero smo na podlagi ZPDSLS-1 zavezani upoštevati.

PRILOGA 1:

- Dokument št. 1 (cenitev z uradnim zaznamkom)

MONM je predhodno opravila pravni pregled skladno z 31. členom ZPDSLS-1, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, kar je razvidno iz upravnega spisa, in sicer iz dokumenta št. 2, kjer je razviden tudi datum vpogleda, ki je bil izveden pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem.

PRILOGA 2:

- Dokument št. 2 (ZK izpis, PISO izpis)

Kot je NO MONM že sam ugotovil v predmetnem osnutku poročila je bila prodajna pogodba sklenjena 5. 10. 2020, torej v času, ko so veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP), kjer je po 82. členu določen rok plačila 60 dni. Iz navedenega razloga je v 3. členu prodajne pogodbe določeno, da bosta kupca kupnino plačala v roku 15 dni od izstavitve računa oziroma v zakonsko določenem roku. Glede na hitro spreminjajočo zakonodajo v času epidemije je MONM oblikovala besedilo v prodajni pogodbi tako, da bo upoštevan rok plačila, kot ga bo določal takrat veljavni zakon, kljub temu, da to ni bilo izrecno navedeno v razpisu javne dražbe. Pri sami izdaji računa je bil tako ustrezno upoštevan rok določen z 82. členom

ZIUZEOP, in ne rok določen v 48. členu ZPSDLS-1. V tistem času je bil namreč ZIUZEOP specialnejši predpis v primerjavi z ZPSDLS-1 in mu je zato treba dati prednost.

Iz upravnega spisa je prav tako razviden datum dejanskega plačila kupnine, in sicer iz dokumenta »Dnevnik knjiženja«, iz katerega izhaja, da je bil kreiran 17. 11. 2021, plačilo pa izvedeno 12. 11. 2020, nato pa je bilo izdano zemljiškoknjižno dovolilo.

PRILOGA 3:

- Dokument »Dnevnik knjiženja«

Točki 2.3. in 2.4. strani 5 – 6 (Prodaja zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 1024/6 (ID 4111585), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 42117 (ID 978036), zemljišča katastrske občine 1455 Bršljin parcele 42015 (ID 978035) in katastrske občine 1447 Gorenja Straža parcele 2075176 (ID 2694110)):

Ugotovitve NO MONM:

- Predmetne nepremičnine so bile skladno s 24. členom ZPSDLS-I vključene v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020 ter v 1. dopolnitev letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2020. Orientacijska vrednost predmetnih nepremičnin je v letnem načrtu določena na 350.823,15 EUR. Določena izklicna cena javne dražbe je skladna z določili 19. točke 3. člena ZPSDLS-I.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, kot to določa 31. člen ZPSDLS-I, so pa vsa zemljiškoknjižna bremena na predmetnih nepremičninah vpisana v 5. členu prodajne pogodbe.
- Cenitev nepremičnin in dan sklenitve pravega posla sta bila opravljena v roku, kot določa 40. člen ZPSDLS-I.
- Skladno z 8. točko 50. člena ZPSDLS-I je MONM od kupcev pridobila pisno izjavo, da nista povezani osebi po 7. točki 50. člena ZPSDLS-I (na javni dražbi namreč ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe).
- Dne 17. 11. 2020 je bila sklenjena prodajna pogodba. Računa za plačilo kupnine sta bila izstavljeni 30. 12. 2020, z rokom plačila kupnine 1. 3. 2021, kar ni skladno z določili 6. točke javne dražbe. Z navedeno določbo javne dražbe tudi ni popolnoma usklajeno besedilo roka plačila kupnine po 3. členu prodajne pogodbe. Prav tako rok plačila na računu ni skladen z 48. členom ZPSDLS-I.
- Kupnina je bila plačana 26. 2. 2021, zemljiškoknjižno dovolilo izdano dne 26. 2. 2021, pod št.: 478-253/2020-14, kar je skladno z drugim odstavkom 48. člena ZPSDLS-I.

Priporočila NO MONM:

NO MONM priporoča, da se pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za prodajo. Prav tako NO MONM priporoča, da se MONM dosledno drži rokov glede plačila kupnine, predvsem v delu, kjer mora biti račun usklajen zavezami iz prodajne pogodbe oz. morajo biti roki plačila usklajeni z zakonskimi normami, ki veljajo v času sklenitve prodajne pogodbe. Ne gre spregledati tudi dejstva, da mora biti račun za opravljene storitve po 81. členu DDV-I izdan 15. dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem nastane obdavčljiv dohodek, kar pa v konkretnem primeru ni bilo upoštevano. Kar lahko pomeni, da je MONM v davčnem prekršku zaradi svojega ravnanja.

Prav tako glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 82. členu določen daljši rok plačila 60. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe in v samem besedilu javne dražbe.

Odgovor OU MONM:

MONM je predhodno opravila pravni pregled skladno z 31. členom ZSPDSLS-1, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, kar je razvidno iz upravnega spisa, in sicer iz dokumenta št. 1, kjer je razviden tudi datum vpogleda, ki je bil izveden pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem. Kot ugotavlja NO MONM pa so vsa bremena tudi povzeta v sami prodajni pogodbi.

PRILOGA 4:

- Dokument št. 1 (ZK izpis, PISO izpis)

Prodajna pogodba je bila sklenjena 17. 11. 2020, torej v času, ko so veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP), kjer je po 82. členu določen rok plačila 60 dni. Iz navedenega razloga je v 3. členu prodajne pogodbe določeno, da bosta kupca kupnino plačala v roku 30 dni od izstavitve računa oziroma v roku določenem na izstavljenem računu. Glede na hitro spreminjajočo zakonodajo v času epidemije smo se z navedenim želeli zaščititi, da bo upoštevan rok plačila, kot ga bo določal takrat veljavni zakon, kljub temu, da to ni bilo izrecno navedeno v razpisu javne dražbe. Pri sami izdaji računa je bil tako ustrezno upoštevan rok določen z 82. členom ZIUZEOP, in ne rok določen v 48. členu ZSPDSLS-1. V tistem času je bil namreč ZIUZEOP specialnejši predpis v primerjavi z ZSPDSLS-1 in mu je zato treba dati prednost. Račun je bil tako usklajen z zavezami iz prodajne pogodbe, predvsem pa usklajen s takrat veljavnimi zakonskimi normami.

81. člen ZDDV-1 ne določa izstavitve računa za navedeni primer. Gre za določitev roka v primeru dobave blaga, opravljene v drugo državo članico pod pogoji iz 46. člena tega zakona, in za opravljene storitve, za katere je DDV dolžan plačati prejemnik storitev v skladu s 196. členom Direktive Sveta 2006/112/ES. V naštetih primerih nastane obveznost izdaje računa najkasneje 15. dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem nastane obdavčljivi dogodek. Nadzorovani primer predmetne prodaje nepremičnin tako ne zapade pod navedeni člen, saj ne izpolnjuje pogojev iz tega člena, posledično MONM ne more biti v davčnem prekršku zaradi svojega ravnanja.

Točki 2.5. in 2.6. strani 6 – (Nakup zemljišč katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2245 (ID 2817810), katastrske občine 1051 Vinja vas parcele 2244/4 (ID 6726979), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 224412 (ID 6726981), katastrske občine 1501 Vinja vas parcele 2209 (ID 2335666)):

Ugotovitve NO MONM:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da bi bile predmetne nepremičnine, skladno s 24. členom ZSPDSLS-1 vključene v letni načrt pridobivanja nepremičninskega premoženja za leto 2020.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, kot to določa 31. člen ZSPDSLS-1, so pa vsa zemljiškoknjžna bremena na predmetnih nepremičninah vpisana v 1. členu prodajne pogodbe za dosego javne koristi.
- Kupnina je bila določena na podlagi izvedenih pogajanj, kot to določa 21. točka 3, člena ZSPDSLS-1, vendar pa iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno sploh ugotavljala orientacijsko vrednost navedenih zemljišč na podlagi primerljivih metod prodaje podobnih nepremičnin v območju nakupa.
- Rok plačila kupnine ni bil skladen z določili 64. člena Zakona o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo.

Priporočila NO MONM:

NO MONM priporoča, da se pred izvedbo pravnega posla opravi pravni pregled vsake posamezne nepremičnine, ki je namenjena za prodajo. Prav tako NO MONM priporoča, da se MONM dosledno drži rokov glede plačila kupnine, predvsem v delu, kjer mora biti račun usklajen z zavezami iz prodajne pogodbe oz. morajo biti roki plačila usklajeni z zakonskimi normami, ki veljajo v času sklenitve prodajne pogodbe. Ne gre spregledati tudi dejstva, da mora biti račun za opravljene storitve po 81. členu DDV-I izdan 15. dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem nastane obdavčljiv dohodek, kar pa v konkretnem primeru ni bilo upoštevano. Kar lahko pomeni, da je MONM v davčnem prekršku zaradi svojega ravnanja.

Prav tako glede na dejstvo, da je bila prodajna pogodba sklenjena v času, ko so že veljali ukrepi po Zakonu o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, kjer je po 82. členu določen daljši rok plačila 60. dni, bi se to dejstvo moralo upoštevati že v sami vsebini prodajne pogodbe in v samem besedilu javne dražbe.

Odgovor OU MONM:

Predmetne nepremičnine je MONM vključila v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020, in sicer pod zap. št. 19 (pomotoma navedena št. 13), kjer so vključene nepremičnine, ki se pojavijo na trgu in za katere MONM oceni, da so pomembne za razvoj občine.

PRILOGA 5:

- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020

MONM je prav tako predhodno opravila pravni pregled skladno z 31. členom ZSPDSLS-1, in sicer z vpogledom v zemljiško knjigo in register nepremičnin, kar je razvidno iz upravnega spisa, in sicer iz dokumenta št. 12, kjer je razviden tudi datum vpogleda, ki je bil izveden pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem. Kot ugotavlja tudi že sam NO MONM pa so vsa bremena tudi povzeta v sami prodajni pogodbi.

PRILOGA 6:

- Dokument št. 12 (ZK izpis, PISO izpis)

NO MONM pravilno ugotavlja, da so bila izvedena pogajanja, kot to določa 21. točka 3. člena ZSPDSLS-1, ugotavlja pa tudi, da MONM predhodno ni ugotavljala orientacijske vrednosti, kar pa ji ZSPDSLS-1 niti ne nalaga. Tudi iz same Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (UL RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba) ne izhaja obveznost ugotavljanja orientacijske vrednosti, kar določa 2. člen Uredbe in je to prav tako razvidno tudi iz priloge Uredbe - Obrazec št. 1: Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, ne predvideva orientacijske vrednosti, ampak le predvidena sredstva, se pa strinjamo, da je predhodna preveritev na trgu nepremičnin smiselna.

MONM se ne strinja z ugotovitvijo NO MONM, da plačilni rok ni bil skladen z 64. členom ZIUZEOP, saj je bila pogodba sklenjena z Agrarno skupnostjo Podgrad, ki ni zasebni subjekt, kot to določa navedeni člen, posledično se navedena pravna podlaga za ta primer ne uporablja.

Točka 3 – Zaključek

ZSPDSLS-1, kot eno izmed temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem uvaja načelo gospodarnosti, ki določa, da je potrebno postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški za dosego danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči

čim boljši rezultat za samoupravno lokalno skupnost. Prav tako je v nadaljnjih členih določeno načelo enakega obravnavanja udeležencev v postopkih ter načelo preglednosti.

MONM je pri izvedenih postopkih razpolaganja in pridobivanja stvarnega premoženja, ki so bili predmet tega nadzora, ravnal skladno z načelom gospodarnosti in preglednosti. Prav tako NO MONM ni zaznal, da bi bila MONM v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem kakorkoli oškodovana.

Po mnenju NO MONM bi bilo v postopkih prodaje nepremičnega premoženja, ki so bili predmet nadzora, potrebno dosledno upoštevati pravilne plačilne roke, kot to določa t.i. »interventni zakon« torej, da so plačilni roki pravilno in usklajeno navedeni tako v besedilu javne dražbe, v sami prodajni pogodbi in nazadnje v izstavljenem računu za plačilo kupnine. Ravno tako slednje velja pri pridobivanju nepremičnin v last MONM.

MONM bi morala tudi dosledno upoštevati načelo enakega obravnavanja vseh udeležencev v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem. Tako pa je pri javni dražbi pod točko 2.1. določila 15. dnevi plačilni rok, v javni dražbi pod točko 2.3, pa 30 dnevni rok plačila. Ne gre tudi spregledati, da je bil račun za plačilo kupnine po javni dražbi pod točko 2.1. izstavljen le nekaj dni po izvedeni dražbi, račun za plačilo kupnine po javni dražbi pod točko 2,3. pa komaj po dveh mesecih od izvedene javne dražbe, kar je problematično z vidika davčne zakonodaje in takšna ravnanja lahko pomenijo za MONM davčni prekršek.

V postopkih pridobivanja in ravnanja s stvarnim premoženjem MONM je potrebno po 31. členu ZPDSLS-1 pred začetkom postopka, opraviti pravni pregled nepremičnega premoženja, kar mora biti vidno tudi iz vsakega posamičnega upravnega spisa, ne pa da se prvič vsa stvarna in obilgacijska bremena navajajo šele v vsebini vsake posamezne prodajne pogodbe.

Po mnenju NO MONM je smiselno, da se v vsak upravi spis vloži tudi izsek iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, saj se bo le tako lahko zagotovila maksimalna preglednost oz. transparentnost celotnega postopka ravnanja s stvarnim premoženjem.

Prav tako NO MONM priporoča, da je v vsakem posameznem upravnem spisu priloženo potrdilo o dejanskem plačilu oz. prejemu kupnine zaradi večje preglednosti in nadzora.

NO MONM priporoča, da se dosledno upoštevajo tudi pravila o določanju izhodiščne cene pri prodaji nepremičnin v smislu določb od točke IR do 21. člena 3. ZPDSLS-1.

Odgovor OU MONM:

MONM meni, da so bili pri izdanih računih dosledno upoštevani plačilni roki, kot to določa »interventni zakon«, in je bilo tudi besedilo v prodajni pogodbi zapisano tako, da je bilo razvidno, da je potrebno upoštevati plačilne roke, določene z veljavno zakonodajo, oziroma roke določene z računom, se pa strinja, da bi bili lahko roki, določeni z »interventnim zakonom«, še posebej navedeni v besedilu razpisa javne dražbe. MONM meni, da je pri pridobivanju nepremičnin ustrezno spoštovala zakonske roke za plačilo kupnine.

MONM prav tako meni, da je ustrezno upoštevala načelo enakega obravnavanja, saj nadzorovani javni dražbi nista bili primerljivi, zaradi velike razlike v vrednosti izklicne cene (26.000,00 EUR in 444.500,00 EUR). Rok plačila v razpisu javne dražbe je bil tako določen glede na višino izklicne cene. Pri obeh javnih dražbah pa je bil, z rokom določenim na izdanem računu, dejansko upoštevan plačilni rok določen z 82. členom ZIUZEOP, torej 60 dni. Prav tako, iz že navedenih razlogov, MONM tako s kasnejšo izstavitvijo računa ni kršila davčne zakonodaje.

MONM ugotavlja, da je v vseh nadzorovanih upravnih spisih bil opravljen pravni pregled v skladu z 31. členom ZPDSLS-1.

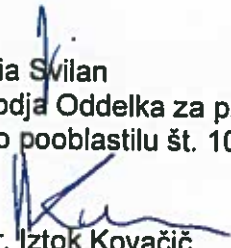
MONM se strinja, da je smiselna vključitev izseka iz letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem ter potrdila o plačilu v upravni spis, kljub temu, da tega ZSPDSLS-1 izrecno ne določa.

MONM ugotavlja, da so bila točke 18. do 21. 3. člena ZSPDSLS-1 ustrezno upoštevane in se jih bo trudila upoštevati tudi v prihodnje.

Lep pozdrav.

Pripravila:

Pia Svilan
vodja Oddelka za premoženjske zadeve
po pooblastilu št. 1000-7/2019-57 (411) z dne 27. 9. 2021


dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj




mag. Gregor Macedoni
župan

VROČITI:
- naslovu

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

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 in 14/2020) ter v skladu z Letnim programom dela Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto za leto 2021 je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 28. seji, dne 4. 3. 2021, sprejel

S K L E P
O IZVEDBI NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto izvede

Nadzorni pregled

nad ravnanjem s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto v 2019 in 2020

1. Nadzor se bo opravljal v obdobju od 15. 3. 2021 do 30. 6. 2021 na sedežu občinske uprave.
2. Nadzor bosta izvedla člana Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: mag. Klementina Zeme in mag. Marko Vrhovšek.

Številka: 032-0011/2021
Datum: 15. 3. 2021



mag. Marko Vrhovšek
Predsednik
Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto

Posredovano:

1. mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
2. dr. Vida Čadonič Špelič, direktorica občinske uprave Mestne občine Novo mesto
3. člana Nadzornega odbora MO NM, ki sodelujeta v nadzoru
4. Arhiv