



Številka: 032-0003/2025 - 5

Datum: 5.11.2025

NADZORNI ODBOR MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: ODZIV NA POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORNEM PREGLEDU NAD RAVNANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO ZA LETO 2024

Ker Nadzorni odbor ni prejel odzivnega poročila Mestne občine Novo mesto na Osnutek poročila o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024, Mestna občina Novo mesto v nadaljevanju podaja odziv na ugotovitve iz Poročila o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024.

Zadeva 2.1. Nakup nepremičnin k.o. 1447 Gorenja Straža, parcele 2080/5 – spis št. 478-0068/2024

Ugotovitve Nadzornega odbora MONM so:

- da iz upravnega spisa naj ne bi bilo razvidno, da je nepremičnina vključena v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024;

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da je bila predmetna nepremičnina vključena v splošno postavko – nakup nepremičnin, ki niso zajete v posamezni investiciji, ta postavka pa je bila vključena v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024.

- da iz upravnega spisa naj ne bi bilo razvidno, ali je bil predhodno opravljen pravni pregled;

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da je v spisu izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhajajo vsi relevantni podatki in morebitne posebnosti, kar je nadalje povzeto v pogodbi.

- da iz upravnega spisa naj ne bi bilo razvidno, da bi se predhodno ugotavljalo orientacijsko vrednost zemljišč na podlagi primerljivih metod prodaje podobnih nepremičnin v območju nakupa;

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da je bila ponujena cena primerljiva s cenami odkupov podobnih zemljišč – pri določitvi ponujene cene se upošteva primerljive prodaje v javno korist.

- da naj ne bi bilo razvidno, na katerem temelju naj bi se prodajalcema plačala odškodnina in za kakšno vrsto odškodnine naj bi šlo.

MONM poudarja, da odškodnina s strani občine ni bila izplačana niti odškodnina nikoli ni bila predmet pravnega posla med strankama in občino.

2.2. Prodaja nepremičnin k.o. 1456 NM, parc. 581/5, 1290/1 in 1290/4 in nakup nepremičnin k.o. 1456 NM, parc. 1282/2, 1282/3 in 1282/4 – menjava nepremičnin – spis št. 478-0282/2021

Ugotovitve Nadzornega odbora MONM so:

- da iz upravnega spisa naj ne bi bilo razvidno, da so nepremičnine (parc. št. 581/5, 1290/1 in 1290/4, k.o. 1456 NM) vključene v letni načrt razpolaganja – nakupa nepremičninskega premoženja za leto 2024. Za nepremičnine k.o. 1456 NM, parc. 1282/2, 1282/3 in 1282/4 pa naj ne bi bilo razvidno, da bi bile nepremičnine vključene v letni načrt ravnanja – prodaja nepremičnega premoženja;

Predmetne nepremičnine parc. št. 581/5, 1290/1 in 1290/4, k.o. 1456 NM so bile vključene v letni načrt razpolaganja – prodaje nepremičnega premoženja za leto 2024. Nepremičnine k.o. 1456 NM, parc. 1282/2, 1282/3 in 1282/4 pa so bile vključene v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024 – nakupa, in sicer pod postavko – nakup nepremičnin, ki niso zajete v posamezni investiciji.

- Nadzorni odbor v predmetni zadevi ocenjuje, da ni bilo pogojev za sklenitev menjalne pogodbe;

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da navedeno ne drži, namreč pogoji za sklenitev pogodbe so bili izpolnjeni. Po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti so vse vrednostne meje brez pripadajočih davkov. Zato je potrebno upoštevati ceno brez pripadajočega davka, kar pomeni, da bi moral izvajalec nadzora pri nepremičnini 1290/1 odšteti DDV in upoštevati vrednost brez DDV. Na podlagi odštetega davka se ugotovi, da ni bila presežena 20% razlika kot tudi ne mejna vrednost 80.000,00 EUR. Odgovor se posledično nanaša tudi na ugotovitev iz tretje alineje 2.2.2. Ugotovitve.

- da iz upravnega spisa ni razvidno, da je bila opravljena cenitev;

Nadzorovana oseba pojasnjuje, da cenitev v predmetni zadevi ni bila opravljena, saj je bil predhodno sklenjen Sporazum o izgradnji komunalne opreme na območju OPPN Novi trg, iz katerega je izhajala vrednost 181,00 EUR/m².

2.3. Nakup nepremičnine k.o. 1455 Bršljin, parc. 654/17 in 654/18 – spis št. 478-0032/2020

Ugotovitve Nadzornega odbora MONM so:

- da iz upravnega spisa ni razvidno, da sta nepremičnini vključeni v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020 oziroma 2024;

Nadzorovana oseba tudi v tem primeru pojasnjuje, da sta bili nepremičnini vključeni v postavko – nakup nepremičnin, ki niso zajete v posamezni investiciji, ta postavka pa je bila vključena v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja tako v letu 2020 kot tudi v letu 2024.

- da so bili pogoji za vpis last. pravice izpolnjeni 20.5.2020, vpis pa je bil predlagan šele 20.11.2024;

Ugotovitev Nadzornega odbora drži, vendar je bilo temu tako, saj je bilo verjetno, da bo v času izvedbe prišlo do morebitnih odstopanj, zaradi česar je bil naknadno sklenjen aneks in izveden poračun.

- da je bila kupnina plačana pred zakonsko določenim rokom.

Ugotovitev Nadzornega odbora drži, pri čemer MONM pojasnjuje, da je pri pripravi odredbe za plačilo prišlo do tehnične napake, v pogodbi pa je bil rok plačila kupnine naveden pravilno, in sicer, da se kupnina plača 30. dan po overitvi pogodbe.

- naj ne bi bilo razvidno, ali je bil izstavljen račun za vračilo kupnine in če sta prodajalca kupnino vrnila.

Računa sta bila izstavljeni dne 21.11.2024 (račun št. 2024-2200 in račun št. 2024-2201) in prodajalki sta kupnino tudi vrnila.

Nadzorovana oseba sicer priporočila Nadzornega odbora, ki jih je navedel v Poročilu o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024, sprejema in jih bo pri svojem nadaljnjem delu upoštevala.

Pripravila:

Barbara Dreó Gričar
Vodja Oddelka za premoženjsko
pravne zadeve

Doc. dr. Jana Bolta Saje
direktorica občinske uprave