



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256
nadzorniodbor@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 032-0003/2025

Datum: 23. 10. 2025

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA:	Gradivo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: Poročilo o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024.
Namen:	Seznanitev z gradivom Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto
Pravna podlaga:	42. člen Statuta Mestne občine Novo mesto-UPB1 (DUL,14/19 in 13/25)
Izdelovalec gradiva:	Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto
Poročevalec:	Marjetka Kastrevc, predsednica Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto
Predloga sklepa:	Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani s Poročilom o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024.

mag. Gregor Macedoni, l. r.
župan Mestne občine Novo mesto

PRILOGA:

1. Končno poročilo o opravljenem nadzornem pregledu nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024.



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256

nadzorni odbor@novomesto.si

www.novomesto.si

Številka: 032-0003/2025

Datum: 21. 10. 2025

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12, 14/15, 11/18, 30/18, 61/20, 80/20, 62/24 in 102/24), 35., 38. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 in 13/25) in 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 13/23) ter določil Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora (Uradni list RS št. 23/09), je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 36. redni seji dne 21. 10. 2025 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD RAVNANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO V LETU 2024

Nadzorni odbor v sestavi

1. Marjetka Kastrevc, predsednica
2. mag. Marko Vrhovšek, namestnik predsednice
3. Anton Repovž, član
4. Mateja Ribič, članica
5. Jure Andolšek, član
6. Martina Vrhovnik, članica
7. mag. Klementina Zeme, članica

Izvajalka nadzora:

mag. Klementina Zeme

Nadzorovani organ:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba nadzorovanega organa:

mag. Gregor Macedoni, župan

1. UVODNI DEL

1.1 Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju NO MONM) predstavlja, v skladu z 38. členom statuta Mestne občine Novo mesto (DUL št.14/19 in 13/25 – v nadaljevanju: MONM), najvišji organ nadzora javne porabe v občini. V skladu z zakonom opravlja nadzor nad ravnanjem s premoženjem občine, nadzoruje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna ter finančno poslovanje s proračunskimi sredstvi. Med ravnanjem s stvarnim premoženjem občine sodi tudi pridobivanje in razpolaganje z njenim stvarnim (nepremičnim) premoženjem.

Članica NO je v mesecu juliju in avgustu 2025, na podlagi programa dela NO za leto 2025, ki je bil sprejet na 25. redni seji NO z dne 20. 12. 2024 ter na podlagi sklepa o izvedbi nadzora št.: 032-0003/2025 z dne 12. 2. 2025, opravila nadzorni pregled ravnanja s stvarnim premoženjem v MONM v letu 2024. Nadzor je zajemal področje nakupa in prodaje nepremičnega stvarnega premoženja, in sicer nakup nepremičnin katastrske občine 1447 Gorenja Straža, parcele 2080/5, menjavo nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto parcele 1282/2, 1282/3, 1282/4 z nepremičninami katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5, 1290/1 in 1290/4 in nakup nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 654/17 in 654/18.

1.2. Predmet in vsebina nadzora

Predmet nadzora je ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja MONM. MONM je skladno s 44. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) zavezana pridobivati premoženje v takšnem obsegu in takšni kakovosti, da se zagotavljajo najboljši pogoji za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti. Premoženja se ne pridobiva na zalogo.

1.3. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je preveriti skladnost poslovanja - ravnanja s stvarnim premoženjem MONM za leto 2024 z zakoni in podzakonskimi predpisi.

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

1.4. Zakonske in druge pravne podlage

- Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2024 in 2025 (Ur. l. RS, št. 123/23 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o izvrševanju proračuna RS za leti 2020 in 2021 (Ur. l. RS, št. 75/19 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2 - Ur. l. RS, št. 117/06 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/11 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 – s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o notariatu (Ur. l. RS, št. 2/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Obligacijski zakon (Ur. l. RS, št. 97/07 – s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Ur. l. RS št. 23/09),
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL št. 14/19 – s spremembami in dopolnitvami),
- Program dela NO MONM za leto 2025,
- Sklep o izvedbi nadzora NO MONM št.: 032-0003/2025 z dne 12. 2. 2025,
- Poslovnik o delu NO MONM (DUL št. 13/23).

1.5. Predstavitev nadzorovane osebe

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

MONM sestavlja 23 Krajevnih skupnosti, 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. Po podatkih Statističnega urada RS (sredi leta 2023) v občini prebiva 38.348 prebivalcev, od tega približno 19.180 moških in 19.010 žensk.

1.6. Kraj in čas nadzora

Izvajalka nadzora je pri nadzoru uporabljala metodo pregledovanja dokumentacije.

V času izvedbe nadzora je izvajalka nadzora sodelovala z vodjo Oddelka za premoženjsko pravne zadeve.

Pri nadzoru je izvajalka nadzora zasledovala zakonitost, gospodarnost, transparentnost, smotrnost in preglednost pridobivanja stvarnega nepremičnega premoženja.

Pregledani so bili naslednji upravni spisi:

- spis številka 478-0068/2024 – nakup nepremičnine katastrske občine 1447 Gorenja Straža, parcele 2080/5,
- spis številka 478-0282//2021 – menjava nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 1282/2, 1282/3, 1282/4 z nepremičninami katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5, 1290/1 in 1290/4,
- spis številka 478-0282//2021 – nakup katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 654/17 in 654/18.

Nadzorovani osebi je bil dne 9. 9. 2025 na elektronski naslov župana MONM ter direktorice OU MONM posredovan Osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v MONM za leto 2024, št.: 032-0003/2025 z dne 4. 9. 2025.

Nadzorovana oseba na osnutek poročila ni posredovala odzivnega poročila na osnovi tretjega odstavka 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora (DUL št. 13/23), zato je osnutek poročila v skladu s petim odstavkom 43. člena poslovnika dokončno poročilo.

2. UGOTOVITVENI DEL

2.1. Nakup nepremičnine katastrske občine 1447 Gorenja Straža, parcele 2080/5- spis številka 478-0068/2024

MONM je v letu 2024 pristopila k nakupu nepremičnine katastrske občine 1447 Gorenja Straža, parcele 2080/5 (ID 2636790), v izmeri 435 m². Iz predmetnega spisa je razvidno, da MONM predmetno nepremičnino potrebuje za izvedbo/dokončanje javne infrastrukture na območju zazidalnega načrta Podbreznik - za potrebe igrišča. Predmetno zemljišče je bilo v času odkupa v solasti dveh fizičnih oseb. MONM je dne 7. 5. 2024 posredovala solastnikoma ponudbo za odkup predmetne nepremičnine za ceno 25,00 EUR/m². Solastnika se s predlagano ceno nista strinjala in sta želela doseči višjo ceno, in sicer 35,00 EUR. S pogajanjem je bilo doseženo, da kupnina za m² ostane 25,00 EUR, solastnikoma pa družba TGH d.o.o. iz

Črnomlja, ponudi odškodnino za razliko v ceni, to je 10,00 EUR/m². Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 16. 9. 2024 in se je sklepala v javno korist, namesto razlastitve. Iz lokacijske informacije št: 3510-964/2024-2 (518) z dne 16. 9. 2024 je razvidno, da predmetna nepremičnina spada v območje stavbnih zemljišč – SS stanovanjske površine. Kupnina je bila določena v znesku 10.875,00 EUR.

Rok plačila kupnine je bil določen na 30 dni od dneva notarske overitve pogodbe. Prodajalca sta svoj podpis na pogodbi notarsko overila dne 1. 10. 2024, kupnina je bila plačana dne 30.10. 2024. Dne 7. 11. 2024 je bil izdan sklep zemljiške knjige o vpisu lastninske pravice na ime MONM.

2.1.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.1.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da je bila predmetna nepremičnina v skladu s 24. členom ZPSDSLS-1 vključena v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetno nepremičnino, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1. Navedeno je le, da je oseba z imenom Boštjan pregledal stanje lastništva predmetne nepremičnine.
- Kupnina je bila določena na podlagi izvedenih pogajanj, kot to določa 52. točka 4. člena ZPSDSLS-1, vendar iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno ugotavljala orientacijsko vrednost navedenih zemljišč na podlagi primerljivih metod prodaje podobnih nepremičnin v območju nakupa.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, na katerem temelju po pravilih Obligacijskega zakonika naj bi se prodajalcema plačala odškodnina, za kakšno vrsto odškodnine naj bi šlo ter predvsem, na katerem zakonskem temelju naj bi tretja pravna oseba plačala odškodnino za pravni posel, ki ga je sklenila MONM s prodajalcema. Tretja oseba (družba TGH d.o.o.) namreč ni stranka v prodajni pogodbi.
- Rok plačila kupnine je določen v skladu z 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2024 in 2025.
- Kupnina je bila plačana v pogodbeno določenem roku.

2.1.3 Priporočila:

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

NO MONM priporoča, da je iz upravnega spisa nedvoumno razvidno, da je bil opravljen pravni pregled predmetnih nepremičnin, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1.

NO MONM priporoča, da se v prihodnje, pred izvedbo pogajanj o kupnini, preveri orientacijska vrednost zemljišč, predvidenih za nakup, in da se ta vrednost čimbolj približa dejanski vrednosti na trgu nepremičnin. Ugotovitev naj bo vsaj v obliki uradnega zaznamka razvidna iz upravnega spisa. Prav tako naj se nadzorovana oseba izogiba izplačevanju odškodnin, če za to ni pravnega temelja, oziroma naj v prihodnje ne nalaga izplačevanja odškodnin tretjim osebam, ki s sklenjenim pravnim poslom, nimajo neposredne povezave.

2.2. Prodaja nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5, 1290/1 in 1290/4 in nakup nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 1282/2, 1282/3, 1282/4 - menjava nepremičnin spis številka 478-0282/2021

MONM je v letu 2024 pristopila k nakupu nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 1282/2 v izmeri 273 m², parcele 1282/3 v izmeri 40 m² in parcele 1282/4 v izmeri 205 m² ter prodaji nepremičnin katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5 v izmeri 3 m², parcele 1290/1 v izmeri 774 m² in parcele 1290/4 v izmeri 34 m².

Iz predmetnega spisa je razvidno, da MONM nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1282/2, potrebuje za izvedbo razširitve občinske javne ceste LG 299272, nepremičnini katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1282/3 in parcelo 1282/4, pa za ureditev javnih površin. Predmetne nepremičnine so bile v lastni družbe TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o. iz Litije. Hkrati pa je MONM v zameno za nakup predmetnih nepremičnin zagotovila nadomestne nepremičnine, in sicer nepremičnine katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 581/5, parcelo 1290/1 v izmeri 774 m² in parcelo 1290/4 v izmeri 34 m², ki jih je imenovano podjetje nujno potrebovalo za izgradnjo stanovanjsko – poslovnega objekta (OPPN Novi trg, DUL, št: 16/21). MONM in družba TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o., sta dne 17. 7. 2024 sklenili menjalno pogodbo za menjavo navedenih nepremičnin.

V menjalni pogodbi so bile določene vrednosti nepremičnin, in sicer:

- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1282/2 – 49.413,00 EUR (181,00 EUR/m²),
- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1282/3 – 7.240,00 EUR (181,00 EUR/m²),
- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1282/4 – 37.105,00 EUR (181,00 EUR/m²), skupaj za vse tri nepremičnini kupnina 93.758,00 EUR. Te nepremičnine je MONM pridobila v javno korist in namesto razlastitve.
- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 581/5 – 543,00 EUR (181,00 EUR/m²),
- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1290/1 – 140.094,00 EUR (181,00 EUR/m²),
- Za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parcelo 1290/4 – 6.154,00 EUR (181,00 EUR/m²), skupaj za vse tri nepremičnini kupnina 146.791,00 EUR, skupaj z upoštevanjem 22 % DDV za nepremičnino katastrske občine 1456 Novo mesto, parceli 1290/1, je celotna kupnina znašala 177.611,68 EUR.

Iz lokacijske informacije št: 3510-961/2024-2 (518) z dne 4 .9. 2024 je razvidno, da predmetne nepremičnine sodijo v območje stavbnih zemljišč – območje centralnih dejavnosti, nepremičnina katastrske občine 1456 Novo mesto, parcela 581/5 pa v območje prometnih površin.

V menjalni pogodbi je bilo določeno, da so pogodbene vrednosti dokončne in se ne bodo spreminjale. Določeno je bilo, da se zneska kupnine med seboj pobotata do višine 93.758,00 EUR, razliko v višini 83.853,68 EUR, pa je TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o., dolžan plačati v roku 15 dni po izdaji računa. Račun je bil s strani MONM izdan dne 27. 8. 2024, plačan dne 4. 9. 2024.

V menjalni pogodbi je bilo določeno, da MONM izstavi zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice za nepremičnine, ki jih prenaša v last TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o., v roku 15 dni od plačila kupnine. Zemljiškoknjižno dovolilo je bilo izdano dne 4. 9. 2024, podpisa obeh pogodbenih strank na menjalni pogodbi sta bila overjena 5 .9. 2024.

Dne 21. 10. 2024 je izdan sklep zemljiške knjige o vpisu lastninske pravice na ime MONM in na ime TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o. Litija.

2.2.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.2.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da so nepremičnine katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5, 1290/1 in 1290/4, ki jih MONM prenaša v last TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o., skladno s 24. členom ZPSDSLS-1 vključene v letni načrt razpolaganja – nakupa nepremičninskega premoženja za leto 2024. Iz upravnega spisa tudi ni razvidno, da so nepremičnine katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 1282/2, 1282/3, 1282/4, skladno s 24. členom ZPSDSLS-1 vključene v letni načrt ravnanja - prodaje nepremičninskega premoženja za leto 2024. NO MONM ocenjuje, da ne gre za primer iz prve točke 26. člena ZPSDSLS-1, kjer je določeno, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključujejo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe, saj ni bilo pogojev za sklenitev menjalne pogodbe, kot ugotavlja NO MONM v nadaljevanju.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, da je bila za predmetne nepremičnine opravljena cenitev, kot to določa 36. člen ZPSDSLS-1 za primere, kadar se razpolaga z nepremičnim premoženjem, katere posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR.
- MONM je kršila 55. člen ZPSDSLS-1, ki določa, da se lahko menjalna pogodba sklepa po metodi neposredne pogodbe pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženje samoupravne lokalne skupnosti z zamenjavo ne zmanjša in da razlika vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 - odstotkov, vendar največ 80.000,00 EUR. Kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine. S predmetno menjalno pogodbo je bila presežena 20 odstotna razlika kot tudi mejna vrednost 80.000,00 EUR. NO MONM ocenjuje, da ni bilo zakonskih pogojev za izvedbo sklenitve menjalne pogodbe, temveč bi morala MONM za nepremičnine katastrske občine 1456 Novo mesto, parcele 581/5, 1290/1 in 1290/4 izvesti metodo razpolaganja javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, vse z namenom doseganja čim večje kupnine.
- Iz upravnega spisa je razvidno, da je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetne nepremičnine, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1. Pravni pregled je povzet v samih določbah menjalne pogodbe.
- Rok plačila razlike kupnine je skladen s 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2024 in 2025.
- Razlika kupnine je bila plačana znotraj pogodbeno določenega roka.

2.2.3 Priporočila:

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

NO MONM priporoča, da se menjalne pogodbe sklepajo samo v primerih, ko so izpolnjeni pogoji iz 55. člena ZPSDSLS-1 in po predhodno pridobljeni cenitvi za primere, kadar se razpolaga z nepremičnim premoženjem, katere posamična vrednost je izkustveno višja ali

enaka 20.000,00 EUR. Temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem je načelo gospodarnosti, torej doseganje čim boljšega rezultata – torej doseganje čim večje kupnine.

2.3 Nakup nepremičnine katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 654/17 in 654/18- spis številka 478-0032/2020

MONM je v letu 2020 pristopila k nakupu nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 654/17 v predvideni izmeri 51 m² (od skupne površine parcele v izmeri 877 m²) in parcele 654/18 v predvideni izmeri 44 m². Iz predmetnega spisa je razvidno, da MONM predmetni nepremičnini potrebuje za investicije po projektu – izvedbeni načrt za preureditev priključevanja Ceste brigad – JP 799471 na Andrijaničevo cesto – R3-651/0399 Bučna vas – Krka in ureditev pešpoti.

Predmetno zemljišče je bilo v času nakupa v solastnini dveh fizičnih oseb. MONM je dne 9. 4. 2024 posredovala solastnikoma ponudbo z osnutkom prodajne pogodbe za odkup predmetnih nepremičnin za ceno 73,30 EUR/m². Iz prodajne pogodbe je razvidno, da je bila cena za m² določena na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin - V.R. z dne 20. 10. 2019. Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 13. 5. 2020 in se je sklepala v javno korist ter namesto razlastitve. Iz 5. člena prodajne pogodbe je razvidno, da bodo pogodbene stranke po izvedeni investiciji in po izvedenem postopku parcelacije sklenile ustrezno pogodbo (aneks), s katero bodo uredile morebitno razliko v površini ter poračunale morebiti preveč plačano kupnino. Prav tako je bilo v 3. členu prodajne pogodbe izdano zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na ime MONM za nepremičnino katastrske občine 1455 Bršljin, parcelo 654/18. Za nepremičnino katastrske občine 1455 Bršljin, parcelo 654/17 sta se pogodbene stranke dogovorili, da bosta lastninsko pravico prenašali po izvedeni parcelaciji. Iz lokacijske informacije št: 3510-1/2020-57 (619) z dne 21. 4. 2024 je razvidno, da predmetni nepremičnini spadata v območje stavbnih zemljišč – SS stanovanjske površine. Kupnina je bila za predviden odkup 95 m² določena v višini 6.963,50 EUR.

Rok plačila kupnine je bil določen na 30. dan od dneva notarske overitve pogodbe. Prodajalca sta svoj podpis na pogodbi notarsko overila dne 20.5. 2020, kupnina je bila plačana dne 1. 6. 2020. Aneks št. 1 je bil sklenjen dne 2. 9. 2024. Iz vsebine aneksa je razvidno, da je bila izvedena parcelacija in združitve nepremičnin katastrske občine 1455 Bršljin, parcele 654/17 in parcele 654/18 v novo parcelo 654/22. Prav tako je iz aneksa razvidno, da je MONM prodajalcema v letu 2020 plačala kupnino za 95 m², dejansko pa je po izvedeni parcelaciji potrebovala 75 m². Prodajalca sta se v aneksu k pogodbi zavezala vrniti del prejete kupnine v višini 1.759,00 EUR najkasneje v roku 8 dni od izstavitve računa na račun MONM.

Dne 28. 11. 2024 je izdan sklep zemljiške knjige o vpisu lastninske pravice na ime MONM.

2.3.1 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

2.3.2 Ugotovitve:

- Iz upravnega spisa ni razvidno, da sta bili predmetni nepremičnini v skladu s 24. členom ZPSDLS-1 vključeni v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020 oziroma 2024.
- Iz upravnega spisa je razvidno, da je bil za nepremičnino katastrske občine 1455 Bršljin, parcelo 658/18, vložen zemljiškoknjižni predlog dne 20. 11. 2024 (po tem, ko se je izvedel geodetski postopek združitve obeh nepremičnin (658/17 in 658/18) v eno nepremičnino z novo parcelo katastrske občine 1455 Bršljin, parcelo 654/22). NO

MONM ugotavlja, da je MONM imela dne 20. 5. 2020, ko sta prodajalca overila svoj podpis za prodajni pogodbi, izpolnjene vse pogoje, da bi lahko predlagala vpis lastninske pravice na nepremičnini katastrske občine 1455 Bršljin, parceli 658/18, na svoje ime, vendar slednjega ni storila. Vpis lastninske pravice je predlagala šele dne 20. 11. 2024.

- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM predhodno opravila pravni pregled za predmetni nepremičnini, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1.
- Rok plačila kupnine je skladen s 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2020 in 2021, vendar je kupnina plačana pred zakonsko določenim rokom zapadlosti.
- Iz upravnega spisa ni razvidno, ali je MONM izstavila račun za vračilo kupnine v višini 1.759,00 EUR in ali sta prodajalca preveč plačano kupnino tudi vrnila.

2.3.3 Priporočila:

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

NO MONM priporoča, da se zaradi načela transparentnosti, gospodarnosti in preglednosti, dosledno zemljiškoknjižno ureja tudi prepis lastninske pravice na ime MONM, zlasti kadar so za prenos lastninske pravice na posamezni nepremičnini izpolnjeni vsi zakonski pogoji (plačana kupnina, odmerjen davek, notarsko overjeni podpisi na prodajni pogodbi). Priporoča se, da se vpis izvede pravočasno ter brez nepotrebnega odlašanja.

NO MONM priporoča, da MONM dosledno upošteva plačilne roke, ki so določeni tako z zakonom in prevzeti s pogodbo. Po 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2020 in 2021 je bil določen rok plačila 30. dan. V zgoraj navedenem primeru je bila prodajna pogodba sklenjena 13. 5. 2020, notarsko overjena dne 20. 5. 2020, kupnina v celoti plačana dne 1. 6. 2020, torej pred potekom tako zakonsko kot pogodbeno določenega roka.

NO MONM priporoča, da se pred začetkom ravnanja s stvarnim premoženjem za vsako posamezno nepremičnino izvede pravni pregled, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1.

NO MONM priporoča, da je v primerih, ko se v postopku ugotovi, da mora prodajalec zaradi preplačila kupnine slednjo vrniti, glede na dokončno ugotovljeno stanje potrebnega odkupa posamezne površine nepremičnin, to v celoti razvidno iz upravnega spisa.

3. ZAKLJUČEK

Izvajalka nadzora v postopku ravnanja s stvarnim nepremičnim premoženjem MONM podaja naslednja priporočila:

- da je iz same vsebine upravnega spisa ali iz besedila prodajne pogodbe razvidno, ali so bile nepremičnine, namenjene ravnanju s stvarnim premoženjem, vključene v letni načrt pridobivanja oziroma razpolaganja, ali pa ta zemljišča oziroma nepremičnine sodijo v kvoto zemljišč, za katere vključitev v letni načrt ni potrebna, skladno z drugim odstavkom 27. člena ZPSDSLS-1,
- da se pred izvedbo pogajanj o kupnini preveri orientacijska vrednost zemljišč, predvidenih za nakup, in sicer z namenom čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu nepremičnin ter da je ta ugotovitev vsaj v obliki uradnega zaznamka razvidna iz upravnega spisa,

- da se nadzorovana oseba izogiba izplačevanju odškodnin, če za to ni pravnega temelja, oziroma da v prihodnje ne nalaga izplačevanja odškodnin tretjim osebam, ki s sklenjenim pravnim poslom nimajo neposredne povezave,
- da je iz upravnega spisa nedvoumno razvidno, da se je opravil pravni pregled za nepremičnine, ki so predmet ravnanja s stvarnim premoženjem, kot to določa 31. člen ZPSDSLS-1,
- da dosledno upošteva pridobitev ceditve za nepremičnine, ki so predmet ravnanja s stvarnim premoženjem, kot to določa 36. člen ZPSDSLS-1, in sicer v primerih, ko se razpolaga z nepremičnim premoženjem, katerih posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR,
- da se menjalne pogodbe sklepajo samo v primerih, ko so izpolnjeni pogoji iz 55. člena ZPSDSLS-1,
- da se dosledno upoštevajo plačilni roki za plačilo kupnin v breme nadzorovane osebe,
- da je iz upravnega spisa razvidno, ali so bile v celoti realizirane obveznosti pogodbenih strank, tudi v primerih, ko mora prodajalec nadzorovani osebi vrniti del že plačane kupnine.

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

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto v skladu s prvim odstavkom 13. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09).

Nadzorovana oseba mora poročati o realizaciji priporočil iz točke 2.1.3., 2.2.3, točke 2.3.3 tega poročila do 31.5. 2026.

Izvajalka nadzora:
Mag. Klementina Zeme

Predsednica Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto
Marjetka Kastrevc

Vročiti:

1. Mag. Gregor Macedoni, župan MONM
2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto
3. Arhiv NO



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256
nadzorni odbor@novomesto.si
www.novomesto.si

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, s spremembami in dopolnitvami), 38. člena Statuta Mestne občine Novo mesto - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19), 7. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora (Dolenjski uradni list, št. 13/23) ter v skladu z Letnim programom dela Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto za leto 2025 je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 27. redni seji, dne 12. 2. 2025, sprejel

S K L E P O IZVEDBI NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto izvede

Nadzorni pregled nad ravnanjem s stvarnim premoženjem v Mestni občini Novo mesto za leto 2024

1. Nadzor se opravi v Občinski upravi Mestne občine Novo mesto, ki jo vodi direktorica dr. Jana Bolta Saje.
2. Nadzor bo izvedla članica Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: mag. Klementina Zeme.
3. Nadzor se opravi v času od 1. 4. 2025 do 30. 9. 2025.

Številka: 032-0003/2025

Datum: 12. 2. 2025

**Marjetka Kastrevc
Predsednica
Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto**

Posredovano:

1. mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
2. dr. Jana Bolta Saje, direktorica občinske uprave Mestne občine Novo mesto
3. Marjetka Kastrevc, predsednica Nadzornega odbora MONM
4. članica Nadzornega odbora MONM, ki vodi nadzor