



Datum: 31. 3. 2016

Na podlagi 9. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 10/2015) in v skladu s sprejetim Programom dela nadzornega odbora za leto 2015, št. 011-17/2014-005, z dne 16.03.2015 ter Sklepa o izvedbi nadzora Nadzornega odbora Občine Vodice, izdanega dne 08.05.2015, kot pooblaščenka podajam

## **POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU**

### **»Nadzor nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem«**

#### **Pooblaščenka Nadzornega odbora:**

Kot pooblaščenka Nadzornega odbora občine Vodice za izvršitev nadzora je bila s sklepom št. 90010-03/2015-001 z dne 08.05.2015 imenovana članica Nadzornega odbora Občine Vodice:

- Andreja Rahne

#### **Organ, v katerem je bil opravljen nadzor:**

Občina Vodice, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice, odgovorna oseba župan Aco Franc Šuštar

#### **Predmet nadzora:**

Na podlagi sklepa Nadzornega odbora Občine Vodice je bil opravljen redni nadzor nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem Občine Vodice. Nadzor je bil prvotno načrtovan za leto 2014, vendar je bil s sklepom prenesen v leto 2015. Namen in cilj nadzora je bil preveriti ali Občina Vodice ravna s stvarnim premoženjem skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Vodice. Pri nadzoru smo zasledovali tudi gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da Občina Vodice ni bila oškodovana.

#### **Terminski okvir opravljanja nadzora:**

Od marca 2014 do novembra 2015, z vmesnimi prekinitvami. Usklajevanje poročila je potekalo v februarju in marcu 2016.

## VSEBINA

1. UVOD .....	3
1.1. Predstavitev organa, ki je bil predmet nadzora.....	3
1.2. Obrazložitev nadzora .....	3
2. UGOTOVITVE.....	5
2.1. Nakupi in prodaje nepremičnega premoženja v OV.....	5
2.1.1. Pregled posameznih nakupov in prodaj nepremičnin .....	7
2.2. Menjalne pogodbe.....	9
2.3. Vodenje evidenc nepremičnega premoženja .....	9
2.4. Oddajanje stvarnega premoženja v najem .....	10
3. MNENJE.....	12

## **1. UVOD**

Nadzor nad razpolaganjem stvarnega premoženja v Občini Vodice (v nadaljevanju: OV) je bil izveden na podlagi sklepa Nadzornega odbora OV, ki je bil določen z letnim programom dela Nadzornega odbora. Sklep o nadzoru je bil izdan 08.05.2015.

### **1.1. Predstavitev organa, ki je bil predmet nadzora**

Nadzor je bil opravljen pri neposrednem proračunskem uporabniku OV, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice. OV samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, kot je določeno z akti občine in zakoni ter skrbi za gospodarski in družbeni razvoj na lokalni ravni.

Organi občine so:

- Župan
- Občinski svet
- Nadzorni odbor

Občinska uprava je v postopku nadzora omogočila vpogled v vso dokumentacijo, ki je bila zahtevana in je v nadaljevanju tudi naštet. S strani župana Aca Franca Šuštarja je bila najprej določena odgovorna oseba ga. Aleksandra Plevel. Kasneje je bila odgovorna oseba Maja Pušnik.

Dokumentacija iz starejšega obdobja je bolj slabo urejena in je bilo zato potrebnega več časa pri pridobivanju dokumentacije. Pri tem iskanju dokumentacije je sodeloval tudi Rado Čuk. Skozi celotni nadzor pa je veliko pomagal Matjaž Gorčan, za kar se zahvaljujem.

### **1.2. Obrazložitev nadzora**

Skladno z zakonom, Statutom in Poslovníkom Nadzornega odbora OV ima Nadzorni odbor naslednje pristojnosti:

- opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine
- nadzoruje namenskost in smotrnost porabe proračunskih sredstev
- nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev
- ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe proračunskih sredstev

Namen in cilj nadzora je bil preveriti ali Občina Vodice ravna s stvarnim premoženjem skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Vodice. Pri nadzoru smo zasledovali tudi gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da Občina Vodice ni bila oškodovana. Pomembno je ohranjanje primerne strukture premoženja OV, saj predstavlja

razpolaganje z nepremičnim premoženjem pomemben dejavnik pri izvajanju ukrepov zemljiške politike in določanju smeri prostorskega razvoja.

Za dosego tega cilja so bili pregledani naslednji dokumenti:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 s spremembami)
- Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni listi RS, št. 86/2010)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 14-505/2015)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 s spremembami)
- Izbrane najemne pogodbe v letih 2012 do 2014
- Izbrane kupoprodajne pogodbe v letih 2012 do 2014
- Izbrana cenilna poročila v letih 2012 do 2014
- Izdani računu za prodane parcele za OPPN Polje
- Odlok o proračunu OV za leto 2012 in Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem OV ter dopolnitve
- Odlok o proračunu OV za leto 2013 in Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem OV ter dopolnitve
- Odlok o proračunu OV za leto 2014 in Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem OV ter dopolnitve
- Poročilo o ravnanju z nepremičnim premoženjem OV za obdobje 1.1.2012 do 31.12.2012
- Poročilo o ravnanju z nepremičnim premoženjem OV za obdobje 1.1.2013 do 31.12.2013
- Poročilo o ravnanju z nepremičnim premoženjem OV za obdobje 1.1.2014 do 31.12.2014
- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradno glasilo OV, št. 2/2002, 3/2003 in 7/2015)
- Pravilnik o oddajanju premoženja OV – obravnava na seji Občinskega sveta OV, dne 15.12.2015 - v osnutku

## 2. UGOTOVITVE

### 2.1. Nakupi in prodaje nepremičnega premoženja v OV

Nepremičnina je opredeljena v 18. členu Stvarnopravnega zakonika<sup>1</sup> (v nadaljevanju: SPZ) kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Pod pojmom nepremično premoženje je bilo v tem nadzoru razumljeno za zemljišča, stavbe, posamezne dele stavb in druge (gradbene) objekte.

Zemljišča lahko delimo še na kmetijska zemljišča, gozdove in stavbna zemljišča, stavbe in druge objekte pa na stanovanja, poslovne prostore, garaže, športne objekte.

Nepremično premoženje občine ni namenjeno izključno opravljanju lokalnih zadev javnega pomena, ampak tudi drugim ciljem. Zakon o lokalni samoupravi (v nadaljevanju: ZLS) niže v splošnih določbah (7. člen) opredeli občino kot osebo javnega prava, ki ima pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. V drugem odstavku 29. člena ZLS je v okviru pristojnosti občinskega sveta določeno, da ta organ odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, če ZLS ne določa drugače. V ZLS je bila do uveljavitve Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin<sup>2</sup> (v nadaljevanju: ZSPDPO) v poglavju o premoženju in financiranju občine dopuščena tudi možnost, da občina s statutom ali odlokom pooblasti župana za odločanje o pridobitvi in odtujitvi premičnega premoženja ter za odločanje o pridobitvi nepremičnin. Po četrtem odstavku 51. člena ZLS se za odprodajo ali zamenjavo nepremičnin in premičnin v lasti občine smiselno uporabljajo predpisi, ki veljajo za odprodajo ali zamenjavo državnega premoženja.

Temeljni predpis, ki je do 3. 9. 2007 urejal področje pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine, je ZJF. Pridobivanje in razpolaganje z nepremičnim premoženja občine je bilo podrobneje urejeno v Uredbi o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin<sup>3</sup>.

Ravnanje s stvarnim premoženjem<sup>4</sup> občin od 3. 9. 2007 ureja ZSPDPO. Na podlagi ZSPDPO je bila izdana Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki je začela veljati 19. 9. 2007.

Od 15.3.2015 dalje velja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS).

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, 87/2002

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 14/07, 58/07. ZSPSPO je začel veljati 3. 3. 2007, uporabljati pa se je začel 3. 9. 2007, z izjemo 11. in 12. člena, ki sta se začela uporabljati z dnem uveljavitve ZSPSPO, ter kasnejše dopolnitve, zadnja 17.11.2010

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 12/03, 77/03.

<sup>4</sup> Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja.

V nadaljevanju predstavljamo pregled prihodkov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja v letih 2012, 2013 in 2014 in njihov delež v vseh prihodkih OV.

Tabela 1: Prihodki od prodaje nepremičnega premoženja

Vrsta prihodkov / leto	2012	2013	2014
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (v eur)	114.996		
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (v eur)	69.711	10.420	16.940
Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč (v eur)		156	9.803
Skupaj	184.707	10.576	26.743
<b>Vsi prihodki (v eur)</b>	<b>3.839.467</b>	<b>3.461.078</b>	<b>4.034.460</b>
Delež prihodkov-nepremično premoženje v vseh prihodkih (v odstotkih)	4,8	0,3	0,7

Vir: Zaključni račun proračuna OV za leta 2012, 2013 in 2014

Iz podatkov je razvidno, da prihodki od prodaje nepremičnega premoženja ne predstavljajo pomembne postavke v prihodkih.

V nadaljevanju predstavljamo pregled odhodkov iz naslova nakupa nepremičnega premoženja v letih 2012, 2013 in 2014 in njihov delež v vseh odhodkih OV.

Tabela 2: Odhodki za nakup nepremičnega premoženja

Vrsta odhodka / leto	2012	2013	2014
Odhodki za nakup zgradb in prostorov (v eur)			
Odhodki za nakup stavbnih zemljišč (v eur)	21.674	30.964	101.284
Odhodki za nakup kmetijskih zemljišč (v eur)			
Skupaj	21.674	30.964	101.284
<b>Vsi odhodki (v eur)</b>	<b>3.843.707</b>	<b>3.478.360</b>	<b>4.323.703</b>
Delež odhodkov-nepremično premoženje v vseh odhodkih (v odstotkih)	0,6	0,9	2,3

Vir: Zaključni račun proračuna OV za leta 2012, 2013 in 2014

Enako kot pri prihodkih, tudi odhodki z naslova nakupa stavb in zemljišč ne predstavljajo pomembnega deleža v vseh odhodkih OV. Se pa ta delež povečuje v letu 2014 ter se bo tudi v letu 2015, ko občina odkupuje zemljišče od Župnije Vodice za potrebe izgradnje središča Vodice. V prvem polletju leta 2015 je bil odhodek z naslova nakupa zemljišč izkazan v višini 317.100 eur.

### 2.1.1. Pregled posameznih nakupov in prodaj nepremičnin

V postopku nadzora je bilo podrobneje preverjenih deset večjih nakupov in prodaj zemljišč v OV v letih 2012, 2013 in 2014. V postopku preverjanja nismo našli nepravilnosti pri sklepanju pogodb. Vsi nakupi ali prodaje so bili načrtovani, cene za nakup oz. prodajo zemljišča se skladajo s ceno, kot je bila določena s Sklepom Občinskega sveta (cena je 20 eur za m<sup>2</sup>) ali pa s cenitvijo, ki jo je za OV izdelal sodno zapriseženi cenilec. Poslovni dogodki so bili ustrezno evidentirani.

V postopku pregleda smo prav tako preverili posamezne nakupe in prodaje v letih 2010 in 2012, predvsem prodajo zemljišč v okviru OPPN Polje. Preverjali smo pravočasnost poravnave nakupov zemljišč s strani kupcev. Ugotovili smo:

- da je v dveh primerih prišlo do zamude pri plačilu za okoli dva meseca
- v dveh primerih pa je bila kupnina poravnana v večih obrokih in sicer od datuma zapadlosti računa 23.6.2011 do 6.3.2012, ko je bila kupnina plačana v celoti. Dogovor o plačilu na obroke ni bil dogovorjen med kupcem in OV, prav tako OV ni zaračunala nobenih zamudnih ali pogodbenih obresti.

#### **Priporočilo:**

Predlagamo, da se v primeru zamud pri plačilu zaračunajo zamudne obresti. V kolikor je dogovorjeno obročno plačilo, mora le to biti sklenjeno na način, da OV pri tem ni oškodovana. V primeru likvidnostnih težav, bi morala OV najemati kredite in zato dodatno plačati stroške obresti.

Predlagamo, da se v primeru podobnih situacij, kot jih OV pojasnjuje v nadaljevanju, to tudi pogodbeno uredi; npr. odlog plačila, pobotanje sredstev, ipd.

#### **Rok izvedbe:**

stalna naloga, priporočilo naj se upošteva v primeru podobnih dogodkov

#### **Pojasnilo nadzorovane osebe:**

*OV priporočilo sprejema. Dodatno pa pojasnjuje, da pri analizi prodaje nepremičnin v OPPN Polje, pa tudi pri drugih ni mogoče odmisлити tveganj, ki jih prinaša upoštevanje samo sodil za dobro gospodarjenje, ki jih navaja NO. V času, ki je pri predmet nadzora ter vse od leta 2010 dalje, je bil namreč izrazit padec povpraševanja na trgu, padanje cen in tudi padec kupne moči. OV je pričakovala višje prihodke od prodaje že v preteklih letih, kar pričata dve neuspeli dražbi, dve cenilni poročili in velik primanjkljaj v proračunu, če do te realizacije ne bi prišlo. Grozil je celo odstop od nekaterih skoraj zaključenih pogajanj za prodajo. OV pojasnjuje, da je bila prva parcela prodana v 7. mesecu 2010, nato je sledil nov razpis in OV je uspela pridobiti aro (2, 4,5 in 7 mesec) in v nadaljevanju kupnine za ostale parcele. Iz naslova plačila kupnin so bila zagotovljena zadostna sredstva za zagotavljanje likvidnosti OV. Ena parcela pa je ostala neprodana, vse do danes.*

*Dodatno še pojasnjujejo, da je bilo obročno plačevanje dveh kupcev, ki sta pogodbeni izvajalca OV, dogovorjeno kot vir kompenzacij. S strani OV je bilo ocenjeno, da je bilo takšno ravnanje manj tvegano in da bodo s tem prihodki proračuna višji ob ohranitvi pogodbe v veljavi, kot v*

primeru odstopa od pogodbe. Ker so se s kupcem izvajala pobotanja medsebojnih terjatev in obveznosti, dejansko do izplačil ni prihajajo.

## 2.1.2. Primerjava načrtovanih prodaj in nakupov z realizacijo

OV vsako leto pri proračunu pripravi Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine. Dokument vsebuje podroben pregled stvarnega premoženja (običajno gre za zemljišča), velikost zemljišča, ki je predmet prodaje ali nakupa, kolikšna so predvidena sredstva, kdo je lastnik nepremičnine oz. kupec, če je znan in kakšen je namen odkupa.

OV prav tako področno poroča o ravnanju z nepremičnim premoženjem, v okviru zaključnega računa proračuna OV. Poročilo podrobneje navaja realizacijo posamezne nepremičnine, ceno po kateri je bil izveden nakup ali prodaja ter opis namena.

Obe poročili OV pripravlja skladno z zahtevami, ki so opredeljene v Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti<sup>5</sup>.

OV je v letih od 2012 do 2014 naredila velik napredek pri pripravi teh poročil. Primerjava realizacije s finančnimi karticami je od leta 2013 dalje možna, ker so podatki zelo transparentno prikazani. Za leto 2012 in starejše pa ta primerjava ni bila možna, ker podatki niso bili pripravljeni na ta način. Kot že omenjeno je OV izboljšala preglednost poročil, zato dodatni ukrepi niso podani.

Na tem mestu pa bi vseeno opozorili na velike razkorake med načrtovanimi nakupi in prodajami nepremičnega premoženja in dejansko realiziranimi. Načrtuje se namreč bistveno več, kot je pa dejansko realizirano. Posledično so prihodki in odhodki s tega naslova planirani v precej višjih vrednostih, kot so pa dejansko doseženi. Odgovorni pojasnjujejo, da se v načrt vključuje nepremično premoženje, katerega nakup oz. prodaja je že bila potrjena v preteklih letih in ni bila realizirana ter potencialni nakupi in prodaje. S potrditvijo načrta ima OV potem pooblastila, da izvede nakupe oz. prodaje v okviru načrtovanih sredstev.

V nadaljevanju prikazujemo razlike med načrtovanimi prihodki in odhodki ter realiziranimi.

Tabela 3: Prihodki in odhodki od prodaje in nakupa nepremičnega premoženja

PRIHODKI	2012	2013	2014
načrtovani prihodki od prodaje nepremičnega premoženja	106.900	100.174	25.000
realizirani prihodki	184.707	10.576	26.743
<b>razlika</b>	<b>-77.807</b>	<b>89.598</b>	<b>-1.743</b>

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 34/2011, 4272012 in 24/2013



ODHODKI	2012	2013	2014
načrtovani odhodki za nakup nepremičnega premoženja	86.624	124.800	106.900
realizirani odhodki	21.674	30.964	101.284
<b>razlika</b>	<b>64.950</b>	<b>93.836</b>	<b>5.616</b>

### **Priporočilo:**

Predlagamo, da OV prodajo in nakup nepremičnega premoženja načrtuje bolj realno, v okviru možnosti za realizacijo, pri čemer je treba zagotavljati uravnoteženost prihodkov z odhodki proračuna. V letu 2014 je to sicer že precej izboljšano, manjši razkoraki med načrti in realizacijo pa bodo tudi v prihodnosti.

**Rok izvedbe:** stalna naloga, priporočilo naj se upošteva pri pripravi proračuna za naslednja leta

## **2.2. Menjalne pogodbe**

V 22. členu ZSPDPO je naveden dodatni pogoj za sklepanje menjalnih pogodb z neposredno pogodbo. Po novem lahko občina zamenja nepremično premoženje z neposredno pogodbo, če se vrednost premoženja občine z zamenjavo ne zmanjša in če razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 odstotkov, vendar največ 80.000 evrov.

Preverjeno je bilo 5 menjalnih pogodb v letih od 2011 do 2014. Ugotovili smo, da so skladne z ZSPDPO.

Evidentiranje poslovnih dogodkov v računovodskih izkazih je bilo za leta 2013 in starejše napačno, ker je OV izkazovala neto efekt iz menjalne pogodbe. Na podlagi 5. točke 2. člena ZJF se morajo vsi prihodki in odhodki izkazujejo v polnem (bruto) obsegu brez medsebojnega poračunavanja.

Od leta 2014 pa je evidentiranje menjalnih razmerij pravilno. Ločeno je namreč treba prikazati celotno vrednost nepremičnega premoženja kot nakup in prodajo (bruto način evidentiranja poslovnega dogodka). Na ta način so prihodki in odhodki prikazani pravilno.

Dodatnih ukrepov na tem področju ne podajamo.

## **2.3. Vodenje evidenc nepremičnega premoženja**

Po določitih drugega odstavka 79. člena ZJF mora predstojnik neposrednega uporabnika upravljati s premoženjem, ki je v upravljanju pri neposrednem uporabniku, s skrbnostjo

dobrega gospodarja in voditi evidence o tem premoženju ter mora skrbeti za zemljiškoknjižno ureditev nepremičnega državnega oziroma občinskega premoženja.

V drugi polovici leta 2007 (torej po zaključku obdobja, na katerega se nanaša revizija) so začeli veljati novi predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin ter tudi evidence nepremičnega premoženja. ZSPDPO v 35. členu v zvezi z evidencami nepremičnega premoženja določa, da samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so. Te evidence se povežejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter z drugimi evidencami. Vsebino in postopke vodenja evidenc, naloge posameznih organov v zvezi z vodenjem evidenc ter roke za vključitev posameznih upravljavcev in pravnih oseb v evidenco podrobneje predpisuje uredba iz leta 2007.

OV še nima popolno urejenih evidenc nepremičnega premoženja, ki jih predpisuje drugi odstavek 79. člena ZJF. Glavna razlogi za takšno stanje so:

- neurejeno lastništvo nepremičnega premoženja v preteklosti (razmerje med prejšnjo Občino Ljubljana – Šiška),
- problem vrednotenja nepremičnega premoženja, na primer, visoki stroški cenitev, velika poraba časa,
- veliki zamiki pri vpisi v zemljiško knjigo.

OV evidentira nepremično premoženje v glavni knjigi na konte skupine 02 – Nepremičnine ter v register osnovnih sredstev. Ti evidenci nista popolni, saj ne vsebujeta vsega nepremičnega premoženja v lasti občine oziroma vseh podatkov o tem premoženju. Izvenbilančno pa OV vodi še ostala zemljišča, katerih vrednosti še ni bilo moč ugotoviti ali pa še nimajo urejenih vseh dokumentov.

OV je v letih od 2012 dalje naredila bistveni napredek pri urejanju evidenc nepremičnega premoženja, vendar postopki še niso zaključeni. Razlog je deloma tudi v tem, da se je na delovnem mestu višji svetovalec za pravne, premoženjske, gospodarske in kadrovske zadeve, v zadnjih treh letih zamenjali kar trije zaposleni.

#### **Priporočila:**

OV naj zagotovi ažurno vodenje evidence nepremičnega premoženja, ki bo usklajen z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter v zvezi s tem imenuje odgovorno osebo.

#### **Rok izvedbe:**

90 dni od izdaje poročila

## **2.4. Oddajanje stvarnega premoženja v najem**

Oddajanje poslovnih prostorov, ki so v lasti OV je podrobneje urejeno v Pravilniku o oddajanju poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju: Pravilnik), ki je bil sprejet leta 2002. Kasneje se

pravilnik ni bistveno spreminjal. Manjše spremembe so bile le v delu, ki se nanaša na višino najemnin za pomožne prostore. Pravilnik ni bil v skladu z veljavno zakonodajo, predvsem ZSPDSLS in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V času opravljanja nadzora je OV pristopila k izdelavi novega Pravilnika, ki je bil obravnavan na 13. seji Občinskega sveta OV, 27.1.2016.

Nov pravilnik je usklajen z zakonom, prav tako pa podrobneje ureja način oddajanje nepremičnega premoženja v najem, obveznosti uporabnikov, ki imajo možnost pridobitve brezplačne uporabe, podrobneje je urejeno oddajanje dvorane, stanovanj in zemljišč ter tudi ureja zakupe kmetijskih kmetijskih zemljišč.

Glede na to, da je OV že pristopila k ureditvi Pravilnika, priporočilo ni potrebno.

V okviru nadzora so bile podrobneje pregledanih pet najemnih pogodb. Preverjali pa smo tudi višino najemnine glede na kvadrato poslovnih prostorov. V Tabeli 4 so prikazane višine mesečnih najemnin izbranih najemnikov ter izračun cene najema na m<sup>2</sup>. Pri tem je potrebno izračunano ceno za m<sup>2</sup> razumeti kot povprečno ceno celotnega najema prostora. Najemniki namreč najemajo poslovni prostor in tudi skladišča, katerih najemina je bistveno nižja. Kot pa najemina poslovnega prostora.

Tabela 4: Pregled višine mesečnih najemnih za izbrane najemnike

	mesečna najemina	m <sup>2</sup>	cena najema na m <sup>2</sup>
Trafika	90,14	13	6,93
Trgovina Utik (Blatnik)	330,87	89	3,72
Komunala Vodice	404,70	106,5	3,80
Sadje zelenjava	135,00	46,7	2,89
Trgovina Skaručna	100,00	242	0,41
Zdravstvena ambulanta	158,20	70	2,26
Zobozdravstvena ambulanta	133,44	32	4,17
Pošta Slovenije	311,42	55,61	5,60
Telekom	326,50	45,6	7,16
Matični urad	50,00	17,8	2,81

Vir: trenutno veljavne pogodbe o najemih in podatki o kvadraturi poslovnih prostorov, ki so jih posredovali v OV.

V zadnjem času je OV prejela veliko pobud za znižanje najemnine za poslovni prostor. Postopki v takšnih primerih niso bili urejeni v Pravilniku. Navedeno je OV uredila z dopolnitvijo Pravilnika, kar je bilo tudi sprejeto na 9. seji Občinskega sveta OV, 1.9.2015. Navedena dopolnitev ni bila skladna z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in ne zasleduje načela gospodarnosti, načela odplačnosti, enakega obravnavanja, načela preglednosti in načela javnosti. Znižane najemnine so edino lahko za najemnike, kjer je nepremično premoženje, ki ga OV daje v najem, namenjena poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer je merilo za zbor

najugodnejšega ponudnika tista, ki je ekonomsko najugodnejša. Cena najemnine se lahko zniža le v primeru, če je zbiranje ponudb dvakrat neuspešno. Znižanje je tako možno za 15 %.

Pravilnik je bil v času priprave končnega poročila že dopolnjen, zato priporočilo ni potrebno.

### 3. MNENJE

Občina Vodice v preteklih letih, na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem, ni upoštevala vseh zakonskih predpisov:

- prihodkov od prodaje in nakupa nepremičnega premoženja ni evidentirala v višini sklenjene pogodbe, kar pomeni kršitev načela polnega izkazovanja prihodkov iz 5. točke 2. člena Zakona o javnih financah – točka 2.2;
- kupci niso spoštovali plačilnega roka pri plačilu kupnine, OV pa ni zaračunala zamudnih obresti, s čimer je posledično bilo manj prihodkov v občinskem proračunu;
- v letih 2011 in pred tem je sprejela nepopoln letni program prodaje nepremičnin, kar je v nasprotju s 13. členom Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin – točka 2.1.2;
- ni vzpostavila ustreznih evidenc o nepremičnem premoženju, kar je v nasprotju s 35. členom ZSPDPO.

Zaradi navedenih nepravilnosti menimo, da je bila OV v preteklih letih (2012 in pred tem) v pomembnem neskladju s zakoni, predpisi in usmeritvami. OV je predvsem v letih 2013 in 2014 naredila velik napredek na področju upravljanja nepremičnega premoženja: izboljšali so letni načrt razpolaganja in pridobivanja nepremičnega premoženja, poročila o ravnanju z nepremičnim premoženjem OV so prav tako bistveno izboljšana, OV je v letu 2015 tudi prenovila Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja OV (sprejet februarja 2016) in kar je najpomembneje pričela je s sistematičnim evidentiranjem nepremičnega premoženja. Še vedno pa ni dokončno uredila ustreznih evidenc o nepremičnem premoženju, kar je v nasprotju s 35. členom ZSPDPO.

Zaradi navedenega nadzorni odbor izdaja **pozitivno mnenje s pridržkom.**

Predlagamo, da se priporočila, navedena v tem poročilu realizirajo v rokih in da se upoštevajo pri upravljanju nepremičnega premoženja.

Poleg omenjenih priporočil, OV predlagamo še naslednja priporočila, ki naj jih smiselno uporabi pri pripravi naslednjega letnega načrta:

- v letni načrt razpolaganja naj vključi še informacijo o načinu ter ciljih in razlogih razpolaganja, na podlagi katerih lahko župan v posamičnem programu razpolaganja z nepremičnim premoženjem določi ustrezno metodo razpolaganja;

- pred vključitvijo nepremičnega premoženja v letni program prodaje preverijo interes po nakupu nepremičnega premoženja in glede na to izberejo tudi ustrezen postopek razpolaganja;
- pred izbiro postopka razpolaganja preverijo, ali bi lahko dosegle večji ekonomski učinek s prodajo celotnih zemljišč ali morda s predhodno parcelacijo;
- poleg zakonsko obvezne objave javnega razpisa za zbiranje ponudb oziroma javne dražbe obvestijo potencialne kupce o nameravani prodaji premoženja, s čimer bi lahko dosegli višje cene.

**Nadzor izvedla:**

Andreja Rahne, predsednica NO



**Prejemniki poročila:**

Aco Franc Šuštar, župan Občine Vodice  
Občinski svet Občine Vodice