

Na podlagi 51. člena Statuta Mestne Občine Kranj-UPB-3 (Uradni list RS, 165/21- UPB4, 34/25), 28. in 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 37/2021, v nadaljevanju: Poslovník) je Nadzorni odbor Mestne občine Kranj na 36. seji dne 8. 4. 2026 sprejel

POROČILO O IZVEDBI NADZORA POSLA NAKUPA ZEMLJIŠČ OB BIVŠI TRGOVSKI ŠOLI V KRANJU, NRP 40621034

1. Povzetek

Nadzorni odbor Mestne občine Kranj je pregledal smotrnost posla nakupa zemljišč ob bivši trgovski šoli v Kranju, NRP 40621034

2. Osnovni podatki

Organ nadzora:

Nadzorni odbor Mestne občine Kranj (v spodnjem besedilu tudi NO MOK ali odbor)

Naslov: Slovenski trg 1, 4000 Kranj

Nadzorni odbor v sestavi:

Slavko Erzar, predsednik odbora

Darko Jarc, namestnik predsednika odbora

Primož Česen, član odbora

Andrej Žerovc, član odbora

mag. Primož Terplan, član odbora

Nadzor so izvedli:

mag. Primož Terplan, član odbora

Andrej Žerovc, član odbora

Primož Česen, član odbora

Ime nadzorovanega organa:

Mestna občina Kranj

Naslov: Slovenski trg 1, 4000 Kranj

Odgovorna oseba nadzorovanca:

Župan MO Kranj Matjaž Rakovec

Izvedenec:

Izvedenec za navedeni nadzor ni bil imenovan.

Poročevalec:

Andrej Žerovc, član NO MOK

Kraj opravljanja nadzora:

Prostori Mestne občine Kranj (v spodnjem besedilu tudi MOK)

Datum opravljanja nadzora:

Dne 3.11.2025 med 12.00 in 15.00 uro.

Predmet nadzora:

Smotrnost nakupa Nakup zemljišč ob bivši trgovski šoli v Kranju, NRP 40621034.

3. Uvod

V skladu s 4. členom Poslovnika NO MOK ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja občinskih organov, mestne uprave, krajevnih skupnosti, javnih zavodov, javnih podjetij in občinskih skladov ter drugih porabnikov sredstev občinskega proračuna in pooblaščenih oseb, ki razpolagajo z občinskimi javnimi sredstvi in občinskim premoženjem ter ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih sredstev.

Na podlagi 48. člena Statuta Mestne občine Kranj in v skladu z 12. členom Poslovnika, je Nadzorni odbor Mestne občine Kranj na 23. seji, dne 15.1.2025, sprejel Program dela in nadzora Nadzornega odbora Mestne občine Kranj za leto 2025, v okviru katerega je na 30. seji dne 23.10.2025 sprejel Sklep o izvedbi nadzora posla nakupa zemljišč ob bivši trgovski šoli v Kranju, NRP 40621034, z namenom presoje smotrnosti porabe sredstev za nakup zemljišč. II.

NO MOK je s sklepom obvestil nadzorovani organ o pričetku postopka izvajanja nadzora. Nadzor se je izvajal v prostorih MO Kranj dne 3. 11. 2025 s strani treh članov NO MOK mag. Primoža Terplana, mag. primoža Česna in Andreja Žerovca.

Nadzor se je začel dne 3. 11. 2025 ob 12.00 uri z uvodnim pozdravom namestnika predsednika NO MOK g. Darka Jarca, ki je predstavil NO MOK ter predstavnike NO MOK, ki bodo izvajali nadzor po sklepu NO MOK.

4. Nadzorni postopek

Na uvodni predstavitvi NO MOK so bili prisotni namestnik predsednika NO Darko Jarc, član NO mag. Primož Terplan, član NO mag. Primož Česen, Andraž Jakelj, Vodja urada za družbene dejavnosti pri MOK in gospa Manja Zorko, podžupanja MOK. Član NO Andrej Žerovc ni bil prisoten in je zamudo opravičil.

Po uvodni predstavitvi namestnika predsednika NO MOK g. Darka Jarca je le ta nadzor zapustil, takoj po predstavitvi pa se je nadzoru pridružil član NO MOK Andrej Žerovc. Kasneje se je pridružil tudi Klemen Kastelic iz Sektorja za finance in splošne zadeve MOK.

Mag. Primož Terplan je predstavil vsebino nadzora, način kako poteka nadzor in pozval Predstavnika MOK, da v bistvenih točkah seznanita s projektom in financiranjem nakupa zemljišč.

V nadaljevanju so člani NO MOK ob začetku od MOK v pregledni nadzor prevzeli dokumentacijo, kot sledi:

- Prodajna pogodba za parcele 173/1 in 180/2 , katastrska občina 2122 Huje, sklenjena med MOK in Republiko Slovenijo, z dne 22. 9. 2025.
- Pogodba o brezplačnem prenosu nepremičnine in ustanovitvi brezplačne služnosti uporabe nepremičnin nekdanje trgovske šole v Kranju z dne 22.9. 2020.
- Korespondenca s strani mestne uprave Ministrstvu za vzgojo in izobraževanje, v zvezi predloga za zamenjavo zemljišč z dne 22. 7. 2024
- Dopis z namero o sklenitvi neposredne prodajne pogodbe za navedeni parceli, poslan s strani Šolskega centra Kranj z dne 11. 9. 2025.
- Poročilo o vrednosti nepremičnine, izdano s strani Sodnega cenilca za gradbeništvo - nepremičnine in stavbna zemljišča, Urška Čebular, mag. prav. in manag. neprem., z dne 12. 5. 2025.
- Izpis iz evidence vrednotenja za parcelo 2122 173/1, izdan s strani Ministrstva za naravne vire in prostor z dne 3. 11. 2025.

Po pregledu zgoraj navedene dokumentacije so bili uslužbenci MOK pozvani, da z namenom boljšega razumevanja razvoja situacije in poteka posla, dostavijo še vso preostalo korespondenco, ki je na to temo v zadnjih petih letih potekala med MOK in Republiko Slovenijo. Naknadno so predstavniki MOK predložili še:

- Korespondenca s strani mestne uprave Ministrstvu za izobraževanje, znanost in šport v zvezi predloga za zamenjavo zemljišč z dne:
 - 30. 7. 2021
 - 12. 7. 2022
- Korespondenca s strani Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport (povratna korespondenca) z dne:
 - 9. 8. 2021
 - 21. 10. 2022
- Korespondenca s strani mestne uprave Ministrstvu za vzgojo in izobraževanje, v zvezi predloga za zamenjavo zemljišč z dne:
 - 26. 10. 2023
 - 14. 7. 2025
- Korespondenca s strani Ministrstva za vzgojo in izobraževanje (povratna korespondenca) z dne:
 - 20. 11. 2023

5. Ugotovitve

Med izvedbo nadzora so člani NO MOK preverili smotrnost porabe sredstev za nakup obravnavanih parcel s strani MOK na osnovi dokumentov in podatkov, ki so jim bili na razpolago v času opravljanja nadzora. Člani NO MOK so se seznanili z vsebino pogodbe o brezplačni služnosti, prodajno pogodbo (ki je nasledila predhodno), ostalimi relevantnimi dokumenti in korespondenco iz katere je razviden potek dogodkov do sklenitve prodajnega posla.

Predstavniki MOK so utemeljili, da MOK za izvedbo predvidenih izobraževalnih programov v sklopu Šolskega centra Kranj ta zemljišča neobhodno potrebuje, najpomembneje je, da ima na njih zakonito stavbno pravico, saj le tako lahko zagotovi gradnjo vseh potrebnih objektov, v tem primeru otroškega igrišča, ki so nujno potrebni za celovito opravljanje načrtovanih izobraževalnih dejavnosti. Ob seznanitvi s temi dejstvi, so se člani NO MOK strinjali, da je pridobitev teh nepremičnin oziroma zemljišč v pravno posest MOK potreben.

Kot izhaja iz pogodbe o brezplačnem prenosu nepremičnine in ustanovitvi brezplačne služnosti uporabe nepremičnin nekdanje trgovske šole v Kranju z dne 22. 9. 2020, s katero je Republika Slovenija na MOK za obdobje 5 let brezplačno prenesla služnostne pravice na obravnavanih parcelah, sta se morali stranki ob preteku tega obdobja dogovoriti za odkup dotičnih parcel s strani MOK. Vendar pa 10. člen te iste pogodbe dodaja, da se stranki, v primeru, da MOK ne more zagotoviti sredstev za odkup, lahko dogovorita tudi za drugačno opcijo uporabe teh parcel, kot je najem.

Iz prejete korespondence in pojasnil predstavnikov MOK je bilo razvidno, da je MOK vedela že vsaj eno leto, v resnici pa je tako predvidevala že precej dlje (kar je razvidno iz korespondence), da denarja za nakup teh parcel iz rednih proračunskih virov ne bo mogla zagotoviti. S tem namenom je Republik Sloveniji že 30. 7. 2021 predlagala vsaj delno kompenzacijo posla in sicer tako, da se v zameno ponudi zamenjava parcel v

lastništvu MOK, ki bi se preneslo na Republiko Slovenijo ter bi se tako znižala kupnina za osnovni posel, vsaj v višini vrednosti zamenjanih parcel.

Kot je razvidno iz korespondence, ponujena rešitev za Republiko Slovenijo ni bila sprejemljiva, zato so njeni predstavniki vztrajali na dogovorjeni rešitvi, so se pa zavezali, da bo država prejeta sredstva iz naslova osnovnega posla vložila kot v investicijo v Šolski center Kranj.

Nadalje so predstavniki MOK pojasnili, da je bila MOK deležna tudi subvencije projekta prenove objekta stare Trgovske šole in nakupa dotičnih parcel v višini 15%, ki jo je prejela s strani Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj, pod pogojem, da se predvideni projekti realizirajo. Nadalje je razvidno, da je bila končna prodajna cena skladna z uradno ceno, zato je po tem kriteriju ni možno ugotoviti kakršne koli nepravilnosti. S tega vidika člani NO MOK ugotavljajo, da so bile odločitve MOK smiselne.

Vseeno pa so člani NO MOK ugotovili, da MOK ni preučila vseh možnosti za pridobitev teh parcel v svojo posest. Glede na dejstvo, da je MOK najkasneje 22. 7. 2024 v dopisu Ministrstvu za vzgojo in izobraževanje izrazila dejstvo, da sredstev iz proračuna ne bo mogla zagotoviti, bi bilo smiselno državi predlagati, da stranki zadevo uredita drugače, torej ne z nakupom ali zamenjavo zemljišč, za katero Republika Slovenija ni bila zainteresirana, marveč z najemom parcel, kot izhaja iz 10. člena pogodbe o brezplačnem prenosu nepremičnine in ustanovitvi brezplačne služnosti uporabe nepremičnin nekdanje trgovske šole v Kranju z dne 22. 9. 2020.

NO MOK na podlagi prejete korespondence in izjav predstavnikov MOK ugotavlja, da MOK slednje možnosti ni izrabila in da je ni predlagala kot alternativne možnosti za zadovoljivo ureditev statusa obravnavanih parcel. Iz tega naslova pogajanja o višini najemnine in ostalih morebitnih nadomestil med MOK in Republiko Slovenijo niso bila izvedena. Člani NO MOK ugotavljajo, da zato ne morejo kvantitativno presoditi gospodarnosti nakupa v smislu finančnih učinkov na proračun MOK, saj alternativni finančni izračuni niso bili pripravljani.

NO MOK sprejema končno ugotovitev, da je bila pridobitev obravnavanih parcel s strani MOK nujna. Nadalje ugotavlja, da so bili vsi postopki izpeljani korektno, predvsem v smislu zakonitosti in upoštevanja realnih vrednosti na trgu. Hkrati pozdravlja večletne napore MOK, da zniža kupnino tako, da v zameno ponudi druga zemljišča. Z vidika dejanske presoje finančne gospodarnosti posla pa sprejema ugotovitev, da tega ne MOK ni zagotovila, saj vodstvo MOK ni izkoristilo vseh pogodbeno določenih možnosti za pridobitev dotičnih parcel v svojo pravno posest, torej alternativni finančni izračuni niso bili izdelani. Prav tako v naravi ni bilo možno najti nobene druge gospodarne možnosti, ki bi lahko predstavljala celovito alternativno rešitev situacije.

Dne 5. 2. 2026 je župan MOK podal odziv na poročilo o izvedbi nadzora posla nakupa zemljišč ob bivši trgovski šoli v Kranju, NRP 40621034, v katerem navaja, da je MOK delovala v skladu z interpretacijo pogodbenega določila, s katero sta se stranki dogovorili, da je po koncu izteka najemnega obdobja odkup obvezen v primeru, da ni drugih tehtnih argumentov, citiram: »Iz pogodbe izhaja primarno zaveza za odkup predmetnih nepremičnin, zato se je MOK pokušala s pristojnim ministrstvom najprej dogovoriti glede zamenjave nepremičnin zaradi znižanja kupnine. Ker za ministrstvo

ponujena rešitev ni bila sprejemljiva in so vztrajali na odkupu, kot izhaja iz sklenjene pogodbe, je MOK zagotovila sredstva in nepremičnini odkupila ter tako izpolnila zavezo iz drugega odstavka 10. člena Pogodbe o brezplačnem prenosu in ustanovitvi brezplačne služnosti uporabe nepremičnin nekdanje trgovske šole v Kranju, sklenjene dne 22. 9. 2020.«

NO zadržuje mnenje iz devetega odstavka pete točke (5. Ugotovitve) tega poročila.


6. Priporočila in predlogi

NO MOK na osnovi izvedenega nadzora priporoča in predlaga MOK, da s svojimi sredstvi za delovanje ravna odgovorno in gospodarno in da pri uporabi svojih sredstev ravna skladno s pravili dobrega gospodarjenja, oziroma da v takšnih primerih bolj zavzeto zasleduje javni finančni interes.


NO MOK priporoča in predlaga, da v prihodnje pri podobnih poslih izkoristi vse možnosti, ki so ji na voljo, preuči vse alternativne situacije in se na koncu odloči za najbolj smotrno rešitev za občane MOK.

št. 002-15/2025-251

Kranj, 8. april 2026



mag. Primož Terplan, član NO MOK



Andrej Žerovc, član NO MOK



mag. Primož Česen, član NO MOK

