



Številka: 032-13/2019-145

Datum: 20. 12. 2021

Na podlagi 51. člena Statuta Mestne Občine Kranj – UPB-3 (Uradni list RS, 134/2020) in 28. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne Občine Kranj (Uradni list RS, 37/2021) je Nadzorni odbor Mestne Občine Kranj na 37.seji dne 29. 11. 2021 sprejel sledeči akt:

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE KRANJ V LETU 2020

(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Kranj)

1. Povzetek

Nadzorni odbor Mestne Občine Kranj je pregledal urejenost področja ravnanja s stvarnim premoženjem MOK v letu 2020. V postopku izvedbe nadzora, po metodi naključno pregledanih postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem ni ugotovil kršitev področne zakonodaje in predpisov MOK, podaja pa nekaj priporočil in predlogov, kar je razvidno iz priporočil in predlogov na koncu tega poročila (točka 5).

Osnutek poročila je bil dne 2. 12. 2021 posredovan nadzorovanemu organu, ki je v predpisanem roku podal odzivno poročilo. Odzivno poročilo je obravnaval Nadzorni odbor Mestne občine Kranj na svoji seji dne 20. 12. 2021 vendar v odzivnem poročilu ni našel elementov na podlagi katerih bi lahko zavzel drugačna stališča, kot jih je navedel pri svojih ugotovitvah. Upoštevano je bilo le pojasnilo glede cenika oddaje poslovnih prostorov v najem iz leta 2014, saj je nadzorovani organ pojasnil, da je v času tega nadzora, v veljavo stopil nov cenik.

2. Osnovni podatki o organi nadzora, nadzorovanem organu, kraju, obdobju opravljanja nadzora ter predmetu nadzora

Organ nadzora:

Nadzorni odbor Mestne Občine Kranj (v nadaljevanju: NO MOK)

Naslov: Slovenski trg 1, 4000 Kranj

Nadzorni.odbor@mok.si

Nadzorni odbor v sestavi:

Ivo Bajec, predsednik odbora
Alenka Podbevšek, podpredsednica odbora
Dušan Josevski, član odbora
Jelena Vidović, članica odbora
Andraž Ušlakar, član odbora

Nadzor so izvedli:

Dušan Josevski
Jelena Vidović
Alenka Podbevšek

Ime nadzorovanega organa:

Mestna Občina Kranj (MOK)
Naslov: Slovenski trg 1, 4000 Kranj
E-mail: mok@kranj.si

Odgovorna oseba nadzorovanca:

Matjaž Rakovec, župan MOK

Izvedenec:

Izvedenec za navedeni nadzor ni bil imenovan.

Kraj opravljanja nadzora:

Prostori Mestne Občine Kranj in po elektronski poti.

Datum opravljanja nadzora:

Junij – november 2021

Predmet nadzora:

Ravnanje s stvarnim premoženje mestne občine Kranj v letu 2020 s posebnim poudarkom na spoštovanju določil zakona o stvarnem premoženju in uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem.

Temeljni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora:

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/
(Uradni list RS, št. 11/18)

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Statut Mestne občine Kranj (uradno prečiščeno besedilo – UPB3)(Uradni list RS, št. 134/2020

Poslovnik o delu Nadzornega odbora Mestne Občine Kranj (Uradni list RS, št. 37/2021)

3. Uvod

V skladu z 9. členom Poslovnika NO MOK, NO MOK ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja organov Mestne občine Kranj, uprave Mestne občine Kranj, svetov krajevnih skupnosti, javnih zavodov, javnih podjetij in skladov Mestne občine Kranj ter drugih porabnikov sredstev proračuna Mestne občine Kranj in pooblaščenih oseb z javnimi sredstvi in premoženjem Mestne občine Kranj ter ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe javnih sredstev Mestne občine Kranj.

Na podlagi 48. člena Statuta Mestne občine Kranj in v skladu z 12. členom Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Kranj (Ur. l. RS št. 37/2021) je Nadzorni odbor Mestne občine Kranj na 27. redni seji dne 25. 1. 2021 sprejel program dela za 2021 v okviru katerega je načrtoval pregled področja ravnanja s stvarnim premoženjem MOK v letu 2020.

NO MOK je s sklepom, št. 032-13/2019-118 obvestil župana o pričetku postopka izvajanja nadzora. Nadzor se je izvajal v obdobju od junija do novembra 2021, s strani zgoraj navedenih članov NO MOK. V postopku nadzora so sodelovali uslužbenci MOK, ki so članom nudili vso potrebno dokumentacijo ter pojasnila.

Tekom nadzora je bila NO predložena oz. pridobljena naslednja dokumentacija:

- Odlok o organizaciji in delovnem področju mestne uprave MOK
- Sklep o imenovanju komisije z dne 7.5.2021
- Načrt pridobivanja in razpolaganja v letu 2020 in 4 dopolnitve načrta
- Poročilo o realizaciji ravnanja s stvarnim premoženjem
- Dokumentacija o JN za izbiro cenilca ter pogodba o izvajanju cenilskih storitev z dne 21.4.2020
- Sklep o določitvi odškodnine za služnost
- 9 posamičnih zadev razpolaganja z nepremičnim premoženjem
- Pojasnilo glede določitve izkustvene cene
- Pojasnilo da v letu 2020 ni bilo primerov brezplačne odsvojitve nepremičnega premoženja
- Seznam 9 najemnih pogodb s cenikom najema
- Podatki o postopku javne dražbe
- Kartica finančnega knjigovodstva
- Pogodba za operativno, svetovalno in informacijsko podporo na področju upravljanja z nepremičninami v MOK št. 430-21/2019-13(48/18) z dne 3.10.2019

4. Ugotovitveni del

Ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti MOK in evidence nepremičnega premoženja MOK ureja Zakon o Stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/. Slednji se uporablja za vse stvarno premoženje MOK, če vsebine ZSPDSLS-1 niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti urejene drugače ali če uporaba določb ZSPDSLS-1 ni z zakonom izrecno izključena. Določbe ZSPDSLS-1, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, se smiselno uporabljajo tudi za vse stvarno premoženje v lasti ožjih delov samoupravnih lokalnih skupnosti, ki imajo pravno subjektiviteto, če zakon ne določa drugače. Določbe ZSPDSLS-1 se ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskih razmerij in drugih razmerij po javno-zasebnem partnerstvu,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja, in
- ravnanje s službenimi živalmi

zato NO v okviru tega nadzora teh področij posebej ni pregledoval.

Glede ravnanja s stvarnim premoženjem MOK v letu 2020 NO MOK ugotavlja, kakor sledi:

A) UPOŠTEVANJE NAČEL RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM S STRANI MOK

ZSPDSLS določa vrsto načel ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih morajo organi samoupravne lokalne skupnosti (občine) upoštevati pri ravnanju s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti (občine), ki obsega pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje premičnega in nepremičnega premoženja. Načela ravnanja so:

- načelo **gospodarnosti**: v skladu s tem načelom mora samoupravna lokalna skupnost (občina) stvarno premoženje, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali oddati v najem ali na drug način zagotoviti njegovo učinkovito rabo. Občina mora s svojim premoženjem ravnati tako, da zagotavlja izvajanje

izvirnih nalog občine v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo (5. člen ZSPDSLS-1).

- načelo **odplačnosti**: stvarno premoženje se lahko odsvoji ali se z njim upravlja odplačno, če zakon ne določa drugače
- načelo **enakega obravnavanja**: v skladu s tem načelom mora morajo biti vsi udeleženci v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem obravnavani enakopravno
- načelo **preglednosti**: v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem in pri sprejemanju odločitev se mora zagotavljati preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.
- načelo **javnosti**: v skladu z ZSPDSLS-1 je ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (občin) javno, če zakon ne določa drugače

B) NAČRTOVANJE RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MOK

Na podlagi 92. člena statuta MOK je premoženje MOK finančno in stvarno premoženje v lasti občine. Finančno premoženje so denarna sredstva, terjatve, dolžniški vrednostni papirji ter delnice in deleži na kapitalu pravnih oseb in druge naložbe v pravne osebe. Stvarno premoženje so premičnine in nepremičnine. Letni načrt pridobivanja in letni načrt razpolaganja z občinskim finančnim in stvarnim premoženjem ob izvedbi postopka sprejemanja proračuna sprejme mestni svet na predlog župana. Med izvrševanjem proračuna lahko mestni svet na predlog župana spremeni ali dopolni letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem. MOK mora s premoženjem gospodariti kot dober gospodar.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja s premoženjem. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem MOK sprejme mestni svet na predlog župana, v rokih, določenih za sprejetje proračuna občine za tekoče oziroma za prihodnje proračunsko leto.

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Na tem mestu moramo opomniti, da mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začet na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, na podlagi letnega načrta sklenjena najpozneje 31. marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja ali razpolaganja se šteje objava javne dražbe ali objava javnega zbiranja ponudb ali objava namere za sklenitev

neposredne pogodbe, če objava namere ni obvezna ali ni mogoča, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla ali posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

Skladno z določili 27. člena ZSPDSLS-1 lahko mestni svet MOK zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine, občinskemu svetu v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

UGOTOVITEV ŠT. 1:

MOK je v letu 2020 upošteval načela ravnanja s stvarnim premoženjem, imel sprejet načrt ravnanja s stvarnim premoženjem ter ga v letu ustrezno dopolnjeval ter sprejel poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, zato so v tem delu bila upoštevana določila ZSPDSLS-1 in ni bilo ugotovljenih neskladnosti s predpisi s področja ravnanja s stvarnim premoženjem.

C) UPRAVLJANJE PREMOŽENJA S STRANI MOK POSTOPKI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MOK

Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:

skrb za pravno in funkcionalno urejenost,

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine,
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster,
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja,
- urejen vpis nepremičnine v evidenco, ki ureja materialno in finančno poslovanje,
- urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki,
- urejena razmerja z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine in
- zavarovanje nepremičnine.

investicijska vzdrževalna dela,

nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika pri pridobivanju dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in pri pripravi, organiziranju in vodenju investicij v vseh fazah investicijskega procesa in podobno, oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev za nepremičnine v upravljanju in sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov,

oddajo v najem,

oddajo v občasno uporabo,

oddajo v brezplačno uporabo in

obremenjevanje s stvarnimi pravicami

O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem občin odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel. Ne glede na navedeno je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja občinskega sveta, so nični. Občinski svet o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti občinski svet na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom. Ob navedenem moramo še opomniti, da so pravni posli, ki jih sklene svet ali predsednik ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, brez predhodnega pisnega soglasja organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, nični.

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opravi upravljavec pregled stvarnega premoženja. Slednji obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopравnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti občine do tretjih ali tretjih do občine. pravni pregled obsega zlasti pregled: • zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja; • stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in • urejenosti evidenc stvarnega premoženja. Pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne in učinkovite izvedbe ravnanja s stvarnim premoženjem, mora biti urejen pred sklenitvijo pravnega posla.

V pravnih poslih ravnanja z nepremičnim premoženjem se nepremičnine opredelijo z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu ali solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, s podatki o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami in njihovem trajanju, z morebitno inventarno številko in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje predstojnik upravljavca (župan) skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen že v pogodbi. Skrbnik posameznega pravnega posla poskrbi za izpeljavo pravnega posla in ob kršitvah poskrbi za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

Za izvedbo pravnega in zakonitega postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem je odgovoren upravljavec. Vse stroške, ki nastanejo občini v zvezi z postopkom razpolaganja z nepremičnim premoženjem, nosi upravljavec nepremičnega premoženja, lahko pa jih prenese na nasprotno pogodbeno stranko (47. člen ZSPDSLS-1). Skladno z določilom 48. člena ZSPDSLS-1 rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe ali izdaje računa ali od odobritve pravnega posla s strani pristojnega organa. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestani del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

Metode razpolaganja z nepremičnin premoženja so:

- javna dražba;
- javno zbiranje ponudb in
- neposredna pogodba.

Po določilih zakona se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina. Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi 5 članska komisija, ki jo je imenoval župan. Župan lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

UGOTOVITEV ŠT. 2:

Na podlagi predložene in pregledane dokumentacije nepravilnosti v postopkih razpolaganja s stvarnim premoženjem niso bile ugotovljene, se pa ugotavlja, da se MOK v letu 2020 ni posluževala postopka razpolaganja z javno dražbo, razen v 1 primeru, pa še v tem primeru dražba ni uspela, ker ni bilo ponudnikov.

(D) EVIDENCE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA MOK

V skladu z določili 87. člena ZSPDSLS-1 občine vzpostavijo evidence nepremičnega premoženja v lasti občin. Evidence se z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, posodobljenosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora,

načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin. Povezovalni znak za vse evidence je identifikacijska oznaka nepremičnine. Evidence vsebujejo podatke o:

- parcelni številki in šifri katastrske občine,
- številki stavbe in številki dela stavbe ter šifri katastrske občine,
- lastniku,
- upravljavcu,
- lastniškem deležu,
- zaznambi javnega dobra,
- stvarnih pravicah,
- površini parcele,
- površini dela stavbe,
- naslovu stavbe ali dela stavbe in
- vrsti rabe dela stavbe.

UGOTOVITEV ŠT. 3:

NO MOK ugotavlja, da evidenca nepremičnega premoženja v lasti občine še ni dokončno in popolno vzpostavljena, kar je bilo tekom nadzora pojasnjeno **NO**, zato predlaga, da **MOK** pospešeno nadaljuje z aktivnostmi vzpostavitve informacijske podpore na področju upravljanja z nepremičninami v **MOK**, ter evidenco nepremičnega premoženja vzpostavi v najkrajšem možnem času.

5. Priporočila in predlogi

- **NO MOK** priporoča, da se v primerih razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma uporablja postopek javne dražbe oz. postopek javnega zbiranja ponudb, razen v posebej utemeljenih primerih, ko se uporabi metoda razpolaganja s sklenitvijo neposredne pogodbe.
- V postopkih razpolaganja s stvarnim premoženjem predlagamo **MOK**, da preuči možnost sprejema celovitega pravilnika o ravnanju s stvarnim premoženjem **MOK** oziroma vsaj posebnega pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem, posebej še iz razloga, ker je v letošnjem letu prenehal veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.
- **MOK** priporočamo da, z namenom povečanja prilivov proračunskih prihodkov od oddajanja poslovnih prostorov v najem, ažurno spremlja višino najemnin za poslovne prostore na območju **MOK**, z namenom ugotovitve, ali določene višine

najemnin, ki jih zaračunava MOK, ustrezajo »tržnim cenam« najemnin poslovnih prostorov na območju MOK, ter najemnino ustrezno in tekoče prilagaja.

- V postopkih razpolaganja s stvarnim premoženjem priporočamo, naj se v največji možni meri uporablja storitve pooblaščenih cenilcev, tudi v primerih če je posamična vrednost nepremičnine izkustveno nižja od 20.000 EUR, razen če bi strošek cenitve bistveno presegel posamično vrednost nepremičnine, kot tudi podrobno ureditev v pravilniku, navedenem v drugi alineji te točke.
- NO MOK priporoča MOK tudi v prihodnje dosledno upoštevanje načel gospodarnosti, odplačnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti.

Ivo Bajec
Predsednik Nadzornega odbora



VROČITI:

1. Nadzorovanemu organu
2. Župan MOK
3. Mestni svet