



Številka: 032-13/2019-188

Datum: 19. 12. 2022

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 48 .seji dne 19. 12. 2022 sprejel sledeči akt:

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJE MESTNE OBČINE KRANJ V LETU 2021 –

(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Kranj)

1. Povzetek

Nadzorni odbor Mestne Občine Kranj je pregledal urejenost področja ravnanja (razpolaganja) s stvarnim premoženjem MOK v letu 2021. V postopku izvedbe nadzora, po metodi naključno pregledanih postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem ni ugotovil kršitev področne zakonodaje in predpisov MOK, podaja pa nekaj priporočil in predlogov. Revizija je vključevala izvajanje postopkov za pridobivanje revizijskih dokazov o pravilnosti poslovanja. Izbrani postopki vključujejo tudi oceno tveganja za nastanek nepravilnosti. Pri ocenjevanju teh tveganj smo preučili notranje kontroliranje povezano z zagotavljanjem pravilnosti poslovanja, da bi določili okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazili mnenje o uspešnosti (neuspešnosti) notranjega kontrolinga.

Osnutek poročila z dne 17. 10. 2022 je bil posredovan nadzorovanemu organu, ki je v predpisanem roku dne 28. 10. 2022 posredoval odzivno poročilo. Odzivno poročilo je obravnaval Nadzorni odbor Mestne občine Kranj na svoji seji 19. 12. 2022, vendar v odzivnem poročilu ni našel elementov na podlagi katerih bi lahko zavzel drugačna stališča oz. ugotovitve, kot jih je navedel v osnutku poročila, saj ugotovitve izhajajo iz posamičnih naključno izbranih primerov iz prejete dokumentacije ter pojasnil, katere sta člana nadzornega odbora prejela s strani vodje oddelka za pravne in kadrovske zadeve na uvodnem sestanku dne 16.8.2022. Nadzorni odbor ugotavlja, da nadzorovani organ, v svojem odzivnem poročilu v večjem delu pravzavprav pojasnjuje priporočila in

predloge nadzornega odbora. Nadzorovanemu organu pojasnujemo določbo šestega odstavka 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, ki določa: »Nadzorni odbor o svojih ugotovitvah, ocenah in mnenjih izdelava poročilo s priporočili in predlogi. Občinski svet, župan ter organi porabnikov občinskih proračunskih sredstev so dolžni obravnavati poročilo nadzornega odbora ter upoštevati njegova priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.«

2. Osnovni podatki o organu 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

Jelena Vidović, namestnica predsednika odbora

Andraž Ušlakar, član odbora

Dušan Josevski, član odbora

Viktor Mohorič, član odbora

Nadzor sta izvedla:

Dušan Josevski

Viktor Mohorič

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:

Julij – september 2022

Predmet nadzora:

Pregled postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem (nepremičnim) mestne občine Kranj v letu 2021 s posebnim poudarkom na spoštovanju določil zakona o stvarnem premoženju in uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem, predvsem v delu vključenosti v načrt razpolaganja, objave namer o razpolaganju, določitev skrbnika v pogodbah, opravljenih cenitev in upoštevanju protikorupcijske klavzule.

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 2021.

NO MOK je s sklepom, št. 032-13/2019-166 obvestil župana o pričetku postopka izvajanja nadzora. Nadzor se je izvajal v obdobju od julija do septembra 2022, 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 razpolaganja v letu 2021 in 5 dopolnitev načrta
- Poročilo o realizaciji ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2021
- 38 posamičnih zadev razpolaganja z nepremičnim premoženjem (namere, cenitve, pogodbe)

4. Ugotovitveni del

Ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti 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 2021 NO MOK ugotavlja, kakor sledi:

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 izvirmih 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

Na podlagi 92. člena statuta MOK je premoženje MOK finančno in stvarno premoženje v lasti občine. Stvarno premoženje so premoženja 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.

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 začel 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.

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

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, stvarnopravnih 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, 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. 1:

MOK je za leto 2021 imela sprejet načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem ter ga v letu 2021 večkrat dopolnjevala ter sprejela poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem. Namere o razpolaganju so bile ustrezno objavljene, v pogodbah je bil naveden skrbnik pogodbe, ter vključena protikorupcijska klavzula.

UGOTOVITEV ŠT. 2:

Na podlagi predložene in pregledane dokumentacije, nepravilnosti v naključno izbranih postopkih razpolaganja s stvarnim premoženjem, niso bile ugotovljene, se pa ugotavlja, da se je MOK v primerih razpolaganja večinoma posluževala metode neposredne pogodbe. Ugotavljamo, da občina navaja v posameznih načrtih razpolaganja, kot vrednost razpolaganja dosedanje najvišje kupnine in pri tem izberejo metodo neposredne pogodbe, pri čemer kupnina ni preverjena na trgu, kar pa zagotavlja javna dražba oziroma javno zbiranje ponudb in sklenitev pogodbe z najboljšim ponudnikom.

5. Priporočila in predlogi

- NO MOK priporoča MOK naj se v obrazložitev letnega načrta razpolaganja ter dopolnitve letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem vključijo tudi informacije o načinu, ter ciljih in razlogih razpolaganja na podlagi katerih bo mestni svet odločil o sprejemu oz. dopolnitvah načrta razpolaganja oz. bo lahko župan določil ustrezno metodo razpolaganja
- Pred izbiro postopka razpolaganja naj se preveri, ali bi lahko večji ekonomski učinek bil dosežen s predhodno parcelacijo posameznih parcel oz. združitvijo posameznih manjših parcel v večjo parcelo
- Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem naj pravni pregled stvarnega premoženja vsebuje tudi neposredni fizični ogled nepremičnine na kraju samem, ki naj ga opravijo uslužbenci MOK
- 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.
- Priporočamo okrepitev notranje kontrole za zagotavljanje smotrnosti in pravilnosti postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem občine

VROČITI:

1. Nadzorovani osebi
2. Župan
3. Mestni svet



Ivo Bajec
Predsednik NO

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Ivo Bajec', written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the printed name and title.