



# 7

Na podlagi 37. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica ter 28. člena Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Nova Gorica je Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju NO MONG) na seji dne 9.10.2019 sprejel

## KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD IZVEDBO PRORAČUNSKE POSTAVKE – 07.122 – NAKUPI ZEMLJIŠČ

### Nadzorni odbor v sestavi:

1. Tjaša Harej Pavlica, predsednica;
2. Miloš Pavlica, član;
3. Aljoša Cej; član;
4. Andrej Pelicon, član
5. Vojko Krševan, član

### Poročevalec:

1. Tjaša Harej Pavlica

### Nadzorovani organ:

Občinska uprava

### Predmet nadzora:

izvedba proračunske postavke – 07.122 – odkupi zemljišč

### UVOD

Nadzorni odbor je na podlagi Programa dela za leto 2019 na 3. redni seji, dne 26.4.2019 sprejel sklep, da opravi nadzor nad izvedbo proračunske postavke 07.122 – nakupi zemljišč.

Župan je z dopisom št. 900-25/2019-8 z dne 8.5.2019 ga. Silvano Matelič odredil za kontaktno osebo za izvedbo nadzora nad izvedbo proračunske postavke – 07.122 – nakupi zemljišč.

Namen nadzora je bil preveriti učinkovitost in gospodarnost porabe sredstev nadzorovane proračunske postavke.

Na podlagi dogovora s kontaktno osebo je Tjaša Harej Pavlica dne 6.6.2019 ter dne 13.6.2019 opravila pogovor s kontaktno osebo ga. Silvano Matelič, ki je tudi vodja Službe za javno infrastrukturo in nepremičnine, ki je neposredni porabnik nadzorovane proračunske postavke ter celotne dokumentacije naključno izbranih šestih izvedenih nakupov oz. prodaj zemljišč, kjer so nakupi oz. prodaje potekale v letu 2018. Ob tem je potrebno poudariti, da prodaje nepremičnin MONG ne spadajo v nadzorovano proračunsko postavko, saj gre v primeru prodaj za prihodek MONG. Kljub temu so bili

zaradi pregleda dela oddelka in ker gre za povezane postopke v pregled vključeni tudi naključno izbrani postopki prodaj posameznih nepremičnin, Pregled je bil opravljen v pisarni kontaktne osebe.

#### Pregledana dokumentacija

1. v zadev prodaje parc. 437/20, k.o. Rožna dolina:
  - vloga za izdajo potrdila o namenski rabi z dne 7.1.2019,
  - poziv za izjasnitev v zvezi z nameravano prodajo zemljišča z dne 7.1.2019,
  - zapisnik komisije z dne 13.1.2016,
  - potrdilo o namenski rabi z dne 18.1.2016,
  - soglasje KS z dne 29.1.2016,
  - ponudba za cenitev z dne 4.2.2016,
  - naročilnica z dne 10.6.2016,
  - cenitveno poročilo z dne 27.6.2016,
  - ponudba za novelacijo cenitve z dne 6.2. 2018,
  - naročilnica z dne 13.2.2018,
  - potrdilo o namenski rabi z dne 13.2.2018,
  - cenitveno poročilo z dne 15.2.2018,
  - objava na oglasni deski upravne enote,
  - kupoprodajna pogodba z dne 23.4.2018,
  - sklep o vpisu v zemljiško knjigo z dne 8.6.2018.
2. nakup parc. 5462/2, k.o. Šempas (nekategorizirana javna cesta):
  - ponudba za nakup nepremičnine z dne 14.6.2017 (ponudba je vsebovala cenitev),
  - kupoprodajne pogodba namesto razlastitve z dne 12.2.2018,
  - sklep o vpisu v zemljiško knjigo dne 27.3.2018.
3. nakup parc. 983/7, 983/11, 986/1, vse k.o. Lokovec (kategorizirana občinska cesta):
  - ponudba za prodajo zemljišča zaradi predkupne pravice z dne 3.7.2018,
  - izjava o sprejemu ponudbe z dne 9.7.2018,
  - potrdilo o namenski rabi z dne 8.11.2018,
  - prodajna pogodba namesto razlastitve z dne 28.11.2018,
  - sklep o vpisu v zemljiško knjigo z dne 27.5.2019.
- 4- nakup parc. 2481/0, k.o. 2303 Solkan (kategorizirana občinska lokalna cesta):
  - pobuda za odkup z dne 12.1.2018,
  - povpraševanje za cenitev z dne 5.2.2018,
  - ponudba za cenitev z dne 7.2.2018,
  - naročilnica z dne 12.2.2018,
  - cenitveno poročilo z dne 22.2.2018,
  - vloga za izdajo potrdila o namenski rabi z dne 15.3.2018,
  - naročilnica za pomoč pri izvedbi postopka odkupa zemljišča Sonji Mozetič s.p. za 305,00 EUR,
  - naročilnica za prevod listin za 109,80 EUR,
  - kupoprodajna pogodba namesto razlastitve z dne 11.9.2018,
  - sklep o vpisu v zemljiško knjigo z dne 13.2.2019.
5. prodaja parc. \*325, k.o. Bate:
  - dopis z dne 21.6.2018,
  - odgovor MONG z dne 30.7.2018,
  - odgovor stranke z dne 3.8.2018,
  - povpraševanje za cenitev z dne 3.8.2018,
  - ponudba za cenitev z dne 3.8.2018,
  - poziv za mnenje o prodaji na KS z dne 3.8.2018

- naročilnica za cenitev z dne 7.8.2018,
  - ocena izkustvene vrednosti z dne 21.8.2018,
  - soglasje KS z dne 16.8.2018,
  - objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe z dne 6.9.2018,
  - potrdilo o namenski rabi z dne 26.10.2018,
  - prodajna pogodba z dne 27.11.2018,
  - sklep o vpisu v zemljiško knjigo z dne 4.2.2019.
6. prodaja parc. 4909/5, 4697/14, 4695/2, 4642/6 in 4642/4, k.o. Lokve z ukinitvijo javnega dobra:
- zapisnik z dne 21.7.2016,
  - vloga za izdajo potrdila o namenski rabi z dne 17.3.2017,
  - povpraševanje za cenitev z dne 14.3.2017,
  - ponudba za cenitev z dne 16.3.2017,
  - naročilnica z dne 10.4.2017,
  - ocena izkustvene vrednosti zemljišč z dne 20.4.2017,
  - dopisi strankam z dne 9.5.2017, 19.10.2017, 25.10.2017, 4.12.2017.

## ANALIZA

Potek nakupa oz. prodaje nepremičnin s strani MONG poteka na način, da se bodisi na podlagi predloga zainteresirane stranke (praviloma občanov MONG) bodisi na podlagi odločitve znotraj uprave MONG ali pa na podlagi poziva za uveljavljanje predkupne pravice preko sodišč sestane neformalna interna komisija, ki o podanih predlogi predlaga odločitve o tem, ali je posamezen predlog za MONG zanimiv, pri čemer je pri nakupih nepremičnin pomembno dejstvo, da mora biti zadevna nepremičnina v prostorskih načrtih predvidena kot nepremičnina, ki jo bo MONG v prihodnosti potrebovala zaradi izvedbe planiranih projektov. V prodajo nepremičnin, ki so v lasti MONG, pa občina gre v primeru, da gre za nepremičnino, ko je MONG ne potrebuje več, ni v javnem interesu ter se s prodajo le-te strinja krajevna skupnost, na območju katere se nepremičnina nahaja. V primeru, da pride do dogovora med strankami, se sklene kupoprodajna pogodba, ki jo v imenu MONG vedno sklene župan, tako da je končna odločitev o nakupu oz. prodaji nepremičnin, vedno v pristojnosti župana.

Po sprejetju odločitve, da je MONG za nakup določene nepremičnine zainteresirana, je potrebno nakup le-te dati v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja MONG, ki je sestavni del vsakoletnega proračuna oz. finančnega plana MONG. Le ta se pripravlja ob pripravi vsakoletnega proračuna, čez leto pa se le-ta dopolnjuje. Ker v praksi velikokrat prihaja do tega, da posamezni postopki nakupov nepremičnin zastanejo (iz najrazličnejših razlogov), se lahko v plan uvrsti kakšno drugo nepremičnino, ki sicer ni bila v planu ob sprejetju proračuna. Bistvo je, da nakupi nepremičnin v enem letu ne smejo preseči zneska predvidene proračunske postavke, razen v kolikor se sprejme rebalans proračuna, ko je potrebno letni plan prilagoditi spremenjeni proračunski postavki. Predlog dopolnitev sprejme mestni svet.

Prispele vloge (zunanje ali interne) za nakupe oz. prodaje nepremični obravnavajo tedensko. Če v postopku ni potrebna parcelacija oz. pri nakupu večja finančna sredstva, se predlaga dopolnitev na prihodnji seji mestnega sveta. S sprejetjem dopolnitve se pridobi podlaga za začetek postopka.

Ob tem je potrebno poudariti tudi to, da nakupi nepremičnin, ki jih MONG potrebuje za izvedbo posameznih projektov, kjer ne gre za ceste ter druge infrastrukturne projekte, ne spadajo v zadevno proračunsko postavko, temveč se zanje praviloma oblikuje posebna proračunska postavka.

Analiza posameznih naključno izbranih postopkov kaže na to, da so bili postopki strokovno in zakonito vodeni, pri čemer pa med posameznimi postopki obstajajo razlike predvsem v času trajanja le-teh.

Tako je prodaja nepremičnine v Rožni dolini, katere dokumentacija je bila pregledana v tem nadzoru, potekala vse od začetka leta 2016, kupoprodajna pogodba pa je bila sklenjena šele aprila 2018, pri čemer se na zadevi več kot leto in pol ni delalo nič. Da je oddelek, pod katerega spada zadevna proračunska postavka, močno kadrovsko podhranjen, je opozorila tudi njegova vodja. Občani oz. druge zainteresirane stranke lahko na zaključke postopkov čakajo tudi nerazumno dolgo. Ob tem je potrebno poudariti, da zaradi navedenega dejstva, t.j. kadrovske podhranjenosti, ostaja neporabljen del finančnih sredstev, ki je planiran v proračunu, saj zadev, ki so sicer postavljene v letni plan, nima kdo voditi ter jih pripeljati do zaključka.

Po besedah ga. Silvane Matelič zadevno situacijo rešujejo z zunanjimi izvajalci, kot izhaja tudi iz pregledane dokumentacije (naročilnica Sonji Mozetič s.p.), kar pa je za MONG občutno dražje, kot bi bila redna zaposlitev dodatne osebe v oddelku. Kadrovska podhranjenost pa tudi sicer povzroča dodatno finančno škodo MONG, saj je potrebno vse cenitve, v zadevah, kjer niso bile kupoprodajne pogodbe sklenjene v pol leta od kar so bile le-te opravljene, novelirati.

## **SKLEPI IN PREDLOGI**

- 1. Pri pregledu dokumentacije, ki spada pod proračunsko postavko 07-122 – nakupi zemljišč zaključnega računa proračuna MONG za leto 2018 niso bile ugotovljene nepravilnosti oz. poraba, ki bi bila v nasprotju z zakonodajo in sprejetim proračunom MONG.**
- 2. Nadzorni odbor MONG predlaga, da ustrezno prilagodi število zaposlenih, ki delajo na zadevah, ki spadajo pod pregledano proračunsko postavko, da ne bo prihajalo do nerazumno dolgih postopkov ter bodo s tem prihranjena sredstva, ki jih je sicer MONG primorana porabiti za zunanje izvajalce.**

## **ZAKLJUČEK**

Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica je Osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad izvedbo proračunske postavke 07.122 – Nakupi zemljišč poslal županu in direktorici občinske uprave, v vednost pa tudi Oddelku za okolje, prostor in javno infrastrukturo.

Uprava mestne občine je na osnutek poročila pripravila ustrezen odgovor in dopolnila, kar je nadzorni odbor upošteval pri pripravi končnega poročila, ki ga je sprejel na svoji seji dne 9.10.2019.

V skladu s 37. členom Statuta Mestne občine Nova Gorica so Mestni svet in župan ter nadzorovani organ dolžni obravnavati poročilo nadzornega odbora.

**Številka: 060-5/2019-5**

**Datum: 9.10.2019**

**PRESEDNICA  
Tjaša Harej Pavlica**