

**OBČINA KRANJSKA GORA
NADZORNI ODBOR
OBČINE KRANJSKA GORA**

Datum: 11.5.2017

Številka: 032-0014/2014-99

Na podlagi 41. in 42. člena Statuta Občine Kranjska Gora (UGSO, NPB – 1 št. 43/14, 7/15) in 31. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora (Ur. List RS, št.90/2015), je Nadzorni odbor Občine Kranjska Gora na svoji 26. redni seji, dne 11.5. 2017 sprejel

POROČILO

**O opravljenem letnem nadzoru načrta ravnanja z občinskim premoženjem Občine
Kranjska Gora v letu 2016**

(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora)

1. Nadzorni odbor v sestavi:

1. Robert Plavčak, predsednik odbora in vodja nadzora
2. Marija Zupančič Falak, članica
3. Lorna Resman, članica
4. Špela Vovk, članica
5. Jože Lavtižar, član

2. Poročevalec: vodja nadzora

3. Izvedenci: v postopku nadzora niso sodelovali.

4. Ime nadzorovanega organa: Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora.

Predmet nadzora: Letni načrt razpolaganja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2016.

5. Čas nadzora: Nadzor je bil opravljen v času od dne 20.4.2017 do 5.5.2017

I. Kratek povzetek

Nadzorni odbor je pregledal pravilnost poslovanja in realizacijo načrta ravnanja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2016. Cilj nadzora je bil preveriti realizacijo letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za leto 2016 in skladnost poslovanja s sklenjenimi pogodbami in veljavnimi predpisi.

Pri pregledu je bila ugotovljeno, da je nadzorovana oseba poslovala v skladu z veljavnimi predpisi.

Pri opravljanju nadzora je NO ugotovil, da je bila dokumentacija vodena vzorno in ažurno, plačila pa so bila izvedena v pogodbenih rokih.

Iz poročila o realizaciji je razvidno, da je nadzorovana oseba načrtovala bistveno večjo realizacijo na prihodkovni in odhodkovni strani, kot pa je bila ta dejansko realizirana. Zaradi različnih potreb je bil načrt še trikrat dopolnjen v skladu z določili zakona in uredbe. Končna realizacija pa je bila na prihodkovni strani 105.609,00 EUR in odhodkovni strani 33.925,70 EUR.

Nadzorni odbor meni, da je bila realizacija letnega načrta ravnanja z občinskim premoženjem zadovoljiva glede na obseg in zahtevnost postopkov, predvsem pa bistveno boljša kot v preteklih obdobjih.

II. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Nadzorovani organ je Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b in odgovorna oseba župan Janez Hrovat. Občina Kranjska Gora (v nadaljevanju občina) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naselij: Belca, Dovje, Gozd Martuljek, Kranjska Gora, Log, Mojstrana, Podkoren, Rateče, Srednji vrh in Zgornja Radovna.

Občino sestavlja pet krajevnih skupnosti: KS Dovje-Mojstrana, KS Kranjska Gora, KS Podkoren, KS Rute-Gozd Martuljek in Srednji vrh, KS Rateče-Planica. Organi občine so: občinski svet, župan, nadzorni odbor. Število zaposlenih: 15. Občina je ustanoviteljica treh javnih zavodov in javnega podjetja ter soustanoviteljica dveh javnih zavodov.

Sodelovali pri nadzoru: Egidija Košir Mrovlje, vodja službe za splošne in premoženjsko pravne zadeve in Monika Jakelj, vodja službe za finance in proračun ter sodelavci iz občinske uprave odgovorni za proračunske postavke. Sodelovanje z nadzornim odborom je bilo vzorno.

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Statut Občine Kranjska Gora, 41. člen, 37. člen Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora, Program dela za leto 2016. Področje urejajo:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011-UPB4)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/207-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10)
- Statut Občine Kranjska Gora (UGSO, NPB-1 št. 43/14 in 7/15)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU1G, 50/14)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14)
- Poslovník o delu Nadzornega odbora Občine Kranjske Gore (Ur. list RS, št.90/15)

Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora: 29.03.2017, št.: 032-0014/2014-93.

- 3. Namen in cilj pregleda:** Podati ugotovitve o realizaciji in pravilnosti poslovanja Občine v delu, ki se nanaša na razpolaganje z občinskim premoženjem.
- 4. Način dela:** Uporabljena je bila metoda skupnega sestanka in pregled naročene dokumentacije na preskok, zaprosila za dodatno dokumentacijo v fazi priprave osnutka poročila ter razgovor z odgovorno osebo. Nadzor je bil opravljen na podlagi izvedbenega načrta nadzora in predhodno predloženih kontnih kartic. V času nadzora je bila predložena vsa zahtevana dokumentacija.

5. Pregledana dokumentacija:

- Načrt ravnanja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2016, sprejet dne 11.11.2015 na 8. redni seji (Dopolnitev 30.3.2016 na 11.redni seji, dopolnitev 22.6.2017 na 12. redni seji in dopolnitev 28.9.2017 na 13. redni seji).
- Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2016.
- Predmetne proračunske postavke po kontnih karticah.
- Cenitveni elaborati.
- Izvlečki posameznih pogodb in ostala pripadajoča dokumentacija.

III. UGOTOVITVENI DEL

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju ZSPDSLS, v 15. členu opredeljuje poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem. V tretjem odstavku tega člena je določeno, da poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine predloži organ, ki je pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.

Občinski svet Občine Kranjska Gora je na podlagi 11. člena ZSPDSLS Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – v nadaljevanju ZSPDSLS in določb Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju Uredbe SPDSLS, na 8. redni seji dne 11.11.2015 sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2016. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je vseboval načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Zaradi potreb in sprememb je občinski svet na 11. redni seji dne 22.6.2016 sprejel prvo dopolnitev načrta razpolaganja, drugo dopolnitev na 12. redni seji dne 22.6.2016 in še treje dopolnitev na 13. redni seji dne 28.9.2016.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2016 je sprejel občinski svet na 16. redni seji dne 29.3.2017, na kateri je sprejel tudi zaključni račun občine za leto 2016.

Za nakup zemljišč so bila v letu 2016 porabljena sredstva v skupni višini 33.925,70 EUR. Od prodaje zemljišč je bilo v letu 2016 prejeto 105.609,00 EUR.

Nadzorni odbor je v okviru nadzora podrobneje pregledal vsebino spodaj navedenih pogodb.

Načrt pridobivanja premoženja – nakup več nepremičnin

Zemljišča za kolesarsko pot na relaciji Rateče – Planica – projekt v sodelovanju občine in DRSI sredstva pod proračunsko postavko: 130221/ kolesarske poti – investicije.

Občina Kranjska Gora je po projektu PZI št. 1493 za objekt: kolesarska povezava ob regionalni cesti RT-901, odsek 100, Rateče-Planica sklenila kupoprodajne predpogodbe z lastniki zemljišč za izvedbo projekta kolesarska pot Rateče-Planica.

Cenitev zemljišč ni bila posebej naročena, ker so lastniki zemljišč izrazili zahtevo, da se odkupijo zemljišča po enaki ceni, kot so se odkupila zemljišča za izgradnjo športnih objektov v Planici in sicer po 18,00 EUR / m², kar je v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izrecno zahteva izdelavo cenitev za razpolaganje-prodajo občinskih nepremičnin, ne pa tudi za pridobivanje oz. nakup nepremičnin.

Do konca leta 2016 je bilo lastnikom zemljišč izplačano po sklenjenih kupoprodajnih predpogodbah 30% vrednosti zemljišč po projektu kar zneso 31.174,20 EUR. Preostalih 70% pa se bo lastnikom izplačalo kupnino v letu 2017, kar je Občina tudi planirala v okviru letnega plana.

Ugotovitve NO:

Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.

Načrt pridobivanja premoženja –nakup nepremičnie s par. št. 1292/0 k.o. Dovje

Predmet pregleda je bila prodajna pogodba za nepremičnino s parc. št. 1292/0 k.o. Dovje. Iz informativnega sistema elektronske zemljiške knjige Vrhovnega sodišča Republike Slovenije izhaja, da sta prodajalki, vsaka v deležu do ½, lastnici nepremičnine s parc. št. 1292/0 k.o. 2171 Dovje. Ta nepremičnina po podatkih zemljiškega katastra meri 3.240 m² in predstavlja zazidano stavbno zemljišče. V naravi na tej nepremičnini stojijo tri večstanovanjske stavbe (bloki), z naslovom: Ulica Alojza Rabiča 15, 17, 18, Mojstrana.

To zemljišče je bilo po vojni nacionalizirano v zvezi z zazidalnim načrtom za gradnjo stanovanjskih blokov v Mojstrani. Ker pa na podlagi nacionalizacije ni bilo urejeno stanje v zemljiški knjigi, je ostala lastnica vse do njene smrti v letu 2014. Po njeni smrti sta nepremičnino po stanju zemljiške knjige podedovali njeni hčerki.

Dedinje so pripravljene urediti zemljiškoknjižno stanje po pogoju, da za zemljišča prejmejo pravično odškodnino, ker v postopku nacionalizacije njihova mama kot lastnica zemljišča tega ni prejela.

V izogib dolgemu pravnemu postopku in plačilu stroškov v zvezi s tem ter zaradi urejanja etažne lastnine in vpisa lastninske pravice na stanovanjih, ki se nahajajo v stavbah, med katerimi so tudi stanovanja, last Občine Kranjska Gora, so se pogodbene stranke sporazumele, da Občina Kranjska Gora izplača odškodnino za zemljišče, lastnici pa bosta nato zemljišče prenesli v zemljiškoknjižno last Občine Kranjska Gora. Občina se zaveže, da bo kot zemljiškoknjižna lastnica sodelovala pri urejanju etažne lastnine s posameznimi lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah na tem zemljišču.

Pogodbene stranke so se sporazumele, da odškodnina za zemljišče, ki je predmet pogodbe, znaša 30.000,00 EUR. Ta odškodnina je predstavljala kupnino po tej pogodbi. Občina Kranjska Gora je poravnalo kupnino vsaki lastnici po 1/2, v znesku 15.000,00 EUR v roku 30-ih dneh po podpisu te pogodbe.

Datum podpisa pogodbe je bil 23.11.2015. Priloženi so bili tudi dokumenti: kopija katastrskega načrta, prodajna pogodba, notarska listina, potrdilo o namenski rabi, izpiski zemljiške knjige, predlog za plačilo zemljišča odvetniške družbe, odločba nacionalizacije najemih zgradb in gradbenih zemljišč.

Ugotovljeno je bilo, da je bil postopek voden v skladu z veljavno zakonodajo. Plačilo kupnine je bilo izvedeno v roku. Vpis v zemljiško knjigo je bil izveden.

Ugotovitve NO:

Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.

Načrt razpolaganja premoženja – prodaja nepremičnine s parc. št. 847/2 k.o. Kranjska Gora

Predmet prodaje je bilo zemljišče s parc. št. 847/2, v naravi poslovna stavba 89 m² in dvorišče 68m², vse k.o. Kranjska Gora, kot pripadajoče zemljišče pri hotelu Lek.

Zaradi neurejenega lastništva in poslovnih potreb hotela je občina leta 2008 za predmetno zemljišče in stavbo sklenila pogodbo o stavbni pravici za dobo 10 let, z odškodnino v višini 3.899,28 EUR, določeno s cenitvenim poročilom št. OZ-2008 z dne 20.5.2008, ki ga je izdelal sodni cenilec Danilo Klinar. Zaznamba v zemljiško knjigo je bila izvedena.

Po preteku navedenega obdobja, je občina sklenila prodajno pogodbo z višino kupnine v višini 31.000,00 EUR. Slednje je predstavljalo le še del vrednosti predmetne nepremičnine, pri kateri je bil upoštevan že plačan del odškodnine za stavbno pravico v 10 letih, ki je znašal 29.284,62 EUR. V skladu z dopolnitvijo cenitve je bila izračunana vrednost za odkup v zgoraj navedeni višini.

Ugotovljeno je bilo, da je bil postopek voden v skladu z veljavno zakonodajo. Plačilo kupnine je bilo izvedeno v roku. Vpis v zemljiško knjigo je bil izveden.

Ugotovitve NO:

Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.

Načrt razpolaganja premoženja – prodaja nepremičnine s parc. št. 803/107 k.o. Kranjska Gora

Predmet nadzora je bila prodaja nepremičnine s parcela št.: 803/107, k.o. Kranjska Gora, v naravi zemljišče v izmeri 199m² za postavitev opornega zidu za razširitev obračališča pri privatnih stavbah v Jasni, vrednost 9.154,00 EUR.

Pregledana dokumentacija:

Cenitveno poročilo, z dne 30.6.2016, cenilec: Danilo Klinar.

Notarski zapisnik o prevzemu priloge notarskega zemljiškoknjižnega predloga, opr. št. E-ZK 647/2016, z dne 16.9.2017, sklenjen med kupcema in Občino Kranjska Gora kateri vključuje Prodajno pogodbo z dne 3.8.2016, sklenjeno med kupcema (vsak ½ parcele) ter Občino Kranjska Gora kot prodajalcem,

Račun št. 16311 z dne 16.9.2017 v vrednosti 4.577,00 EUR brez DDV izdan na ime prvega kupca,

Račun št. 16312 z dne 15.9.2016 v vrednosti 4.577,00 EUR brez DDV izdan na ime drugega kupca,

Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 20.4.2017, iz katerega je razvidno, da je prenos lastništva urejen skladno s pogodbo.

Ocenjena vrednost parcele 803/107 k.o. Kranjska Gora, je bila po cenitvenem poročilu 9.154,00 EUR, pri kateri je upoštevan korekcijski faktor v višini 20,00%. Korekcijski faktor naj bi bil na podlagi obrazložitve cenilca zaradi komunalne infrastrukture (20%).

Vrednost zemljišča je bila ocenjena na podlagi pristopa primerljivih prodaj v Kranjski Gori.

Oba računa sta bila poravnana dne 6.10.2016.

Ugotovitve NO:

Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.

Načrt razpolaganja premoženja – prodaja nepremičnine s parc. št. 803/3 k.o. Kranjska Gora

Predmet nadzora je bila prodaja nepremičnine s parc. št. 803/3 k.o. Kranjska Gora, zemljišče v izmeri 211m² za postavitev opornega zidu in razširitev obračališča pri privatnih stavbah v Jasni, vrednost 8.651,00 EUR.

Pregledana dokumentacija:

Cenitveno poročilo, z dne 30.6.2016, cenilec: Danilo Klinar.

Notarski zapisnik o prevzemu priloge zemljiškoknjižnega predloga, opr. št. E-ZK 647/2016 z dne 16.9.2017, sklenjen med Občino Kranjska Gora in dvema kupcema kateri vključuje Prodajno pogodbo z dne 18.7.2016, sklenjeno med kupcem ter Občino Kranjska Gora kot prodajalcem.

Potrdilo o namenski rabi.

RAČUN št. 16300 z dne 7.9.2016 v vrednosti 8.651,00 EUR brez DDV izdan na ime kupca.

Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 20.4.2017 iz katerega je razvidno, da je prenos lastništva urejen skladno s pogodbo.

Ocenjena vrednost parcele 803/3 k.o. Kranjska Gora, je bila po cenitvenem poročilu 8.651,00 EUR, kjer je bil upoštevan korekcijski faktor v višini 30,00 %. Korekcijski faktor naj bi bil na podlagi cenilca zaradi komunalne infrastrukture (20%) ter zaradi predvidene služnosti za dostop na sosednjo parcelo (10%). Vrednost zemljišča je bila ocenjena na podlagi pristopa primerljivih prodaj v Kranjski Gori.

Za parcelo je predvidena služnost dostopa do parcele št 808/91 k.o. Kranjska Gora, kot edini možni dostop, ki je v lasti občine Kranjska Gora. Račun je bil poravnal 16.9.2016.

Ugotovitve NO:

Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.

IV. ZAKLJUČEK

NO je v času izvajanja nadzora in priprave osnutka poročila o opravljenem nadzoru od nadzorovane osebe na dodatna vprašanja pridobil vsa potrebna pojasnila in dokazila, zato odzivno poročilo ni bilo potrebno in poročilo sprejel kot dokončni akt NO.

Končno poročilo vsebuje vse potrebne sestavine v skladu z zakonodajo in se pošlje nadzorovani osebi v seznanitev.

Predsednik NO:
Robert Plavčak, univ.dipl.prav.

Vročiti:

1. Nadzorovanemu organu
2. Županu Občine