Povzetek revizijskega poročila  
Učinkovitost poslovanja Mestne občine Nova Gorica   
z nepremičnim premoženjem

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost poslovanja **Mestne občine Nova Gorica** v letu 2021 v delu, ki se nanaša na nepremično premoženje. Pregledalo je načrtovanje, izvajanje in poročanje pri ravnanju z nepremičnim premoženjem. Računsko sodišče meni, da je občina ravnala neučinkovito.

Občina je vodila obvezno evidenco nepremičnega premoženja, register osnovnih sredstev in nekatere pomožne evidence. Tako obvezne kot pomožne evidence so bile pomanjkljive (med drugim evidenca nepremičnega premoženja za stavbe in dele stavb v pomembnem delu ni bila usklajena z vpisi v zemljiški knjigi) in niso zagotavljale neposredne medsebojne povezljivosti in povezljivosti z zemljiško knjigo. Sistem vodenja evidence nepremičnega premoženja je za zemljišča ob prilagoditvi zapisov omogočal primerjavo z zemljiško knjigo, za objekte pa ne.

Občina ni ustrezno poskrbela za določitev odgovornih oseb v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, saj ni imela jasno razdelanih nalog oziroma pristojnosti za področje nepremičnega premoženja. Prav tako ni bila povsem dosledna pri določanju skrbnika posameznih pravnih poslov.

Glede **načrtovanja poslovanja občine z nepremičnim premoženjem** je računsko sodišče ugotovilo, da občina ni imela dolgoročnega dokumenta, ki bi se nanašal na celotno poslovanje občine z nepremičnim premoženjem. V proračunskih dokumentih je opisno opredelila dolgoročne cilje, ki pa niso bili določeni na merljiv način.

Občina je za leto 2021 pripravila in med letom dopolnjevala načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem oziroma je sprejela novega, v katerem so bile navedene nepremičnine, ki jih je prodajala ali kupovala. Občina v primerih sprejema novega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v načrtu ni predstavila niti vsebinskih razlogov niti v kakšnem razmerju so spremembe glede na predhodni veljavni načrt. Občina tudi ni obrazložila razlik med načrtovanimi proračunskimi sredstvi in vrednostmi v načrtu ravnanja.

Občina ni pripravila načrta o najemih, oddajah, vzdrževanju in nepremičninah, ki niso v uporabi, za nekatere od teh ravnanj pa tudi ni imela popolnega pregleda stanja (ni imela popolnega pregleda o stanju objektov in popolnega pregleda nepremičnin, ki niso v uporabi).

Občina je sicer pojasnila način načrtovanja sredstev na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem, ni pa predložila dokumentacije, iz katere bi bil v celoti razviden način načrtovanja teh sredstev.

Glede **izvajanja poslovanja občine z nepremičnim premoženjem** je računsko sodišče ugotovilo neučinkovitosti pri izvedbi postopkov nakupov, saj nepremičnin v nekaj primerih ni vključila v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, v 1 primeru nakupa večje vrednosti, kjer se je nakupna cena razlikovala od ocenjene, primernosti nakupne cene ni dodatno utemeljila, postopkov nakupov večjih vrednosti tudi ni vodila komisija, prav tako tudi odločitve niso bile dokumentirane. Postopki prodaj in menjav so bili ustrezno izvedeni, v nekaj primerih pa je občina določila predolg plačilni rok. Pri najemih občina v 1 primeru ni pridobila cenitve, ni zabeležila referenčnih cen primerljivih najemov oziroma ni pridobila drugih ponudb za najem prostorov. Pri oddajanjuposlovnih prostorov v najem v več primerih teh oddaj ni vodila v skladu s predpisi in z načeli o smotrnosti poslovanja (najemnine se niso usklajevale z rastjo cen, neizpolnjeni pogoji za brezplačno oddajo, pogodbe brez določila o možnosti odpovedi brez razloga). Pri oddaji poslovne nepremičnine, namenjene nadaljnji neprofitni oddaji prostorov v najem, je občina s subvencioniranjem najemnine financirala delovanje družbe, za kar ni imela podlage v javnofinančnih predpisih. Za nepremičnine, dane v upravljanje, občina v vseh primerih ni sprejela cenikov za nadaljnjo uporabo prostorov oziroma so jih v nekaterih primerih določali javni zavodi, prav tako pa tudi ni pridobivala prihodkov od najemnin in uporabnin, ki so jih javni zavodi realizirali.

Glede **poročanja občine v zvezi z nepremičnim premoženjem** je računsko sodišče ugotovilo, da je občina ob koncu leta poročala o realiziranih poslih in vrednosti teh poslov, ni pa navedla nerealiziranih poslov in tudi ni navedla razlogov za nepopolno realizacijo načrtovane realizacije. Občina v zaključnem računu ni predstavila realizacije ciljev, poveznih z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, navedla je le, da so cilji doseženi, vendar navedb ni mogla podpreti, saj cilji že v fazi načrtovanja niso bili določeni merljivo. Občina v zaključnem računu za pomembnejše nakupe večinoma ni podala obrazložitev.

Računsko sodišče je občini podalo **priporočila** za izboljšanje poslovanja, ni pa zahtevalo predložitve odzivnega poročila, saj je občina med revizijskim postopkom, kjer je bilo mogoče, sprejela ustrezne popravljalne ukrepe za odpravo razkritih neučinkovitosti oziroma ukrepe, ki bodo zmanjšali možnost nastajanja istovrstnih neučinkovitosti v prihodnje. Izvedeni ukrepi občine se med drugim nanašajo na ureditev evidenc nepremičnega premoženja, dokument dolgoročnega načrtovanja, revalorizacijo pogodb za oddajo v najem in pri nepremičninah, danih v upravljanje, na prejemanje prihodkov od najemnin in uporabnin.

Ljubljana, 30. decembra 2024