Povzetek revizijskega poročila
Učinkovitost poslovanja Mestne občine Ptuj
z nepremičnim premoženjem

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost poslovanja **Mestne Občine Ptuj** 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 **delno učinkovito.**

Občina ni vodila ustrezne obvezne evidence nepremičnega premoženja oziroma je v ta namen uporabljala obvezni register osnovnih sredstev, vodila je tudi nekatere pomožne evidence. Tako obvezne kot nekatere pomožne evidence so bile pomanjkljive (med drugim register osnovnih sredstev ni zajemal pomembnega dela nepremičnin, ki jih ima občina v lasti) 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 je poskrbela za določitev odgovornih oseb v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, saj so bile naloge določene in med oddelki ustrezno razmejene, vendar pa občina 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 nekatere 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 letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v načrtu ni predstavila tako vsebinskih razlogov kot tudi v kakšnem razmerju so spremembe glede na predhodni veljavni načrt. Občina tudi ni vključila obrazložitev razlik med skupnimi načrtovanimi odhodki oziroma prihodki v proračunu za nakup oziroma prodajo nepremičnin in skupnimi načrtovanimi vrednostmi nepremičnin v načrtu pridobivanja oziroma razpolaganja.

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).

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 v več primerih občina nepremičnin ni vključila v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, v 2 primerih ni izkazala, da je izvedla aktivnosti za preveritev in utemeljitev primernosti nakupne cene, postopkov nakupov v teh 2 primerih ni vodila komisija, prav tako tudi odločitve niso bile dokumentirane. Postopki prodaj in menjav so bili ustrezno izvedeni. Pri najemih občina v 2 primerih ni jasno opredelila cene najema, saj v pogodbah ni določila cene in obenem obdobja najema. Pri oddajanjuposlovnih prostorov v najem so bile v 3 primerih pogodbe pomanjkljive (brez določila o možnosti odpovedi brez razloga), za oddajanje neprofitnih stanovanja, katerih upravitelj je zasebna družba, občina ni izvajala zadostnega nadzora nad upravljanjem. Za nepremičnine, dane v upravljanje, je občina sprejela cenike za nadaljnjo uporabo prostorov, ki so v upravljanju pri javnih zavodih, vendar pa 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, navedla je tudi nerealizirane posle, ni pa navedla razlogov za odstopanja od načrtovane realizacije. Občina v zaključnem računu ni predstavila realizacije ciljev, poveznih z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, in ni obrazložila razlik med izkazanimi realiziranimi vrednostmi v zaključnem računu in vrednostmi v poročilu o ravnanju z nepremičnim premoženjem.

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, 19. decembra 2024