



REPUBLIKA SLOVENIJA
RAČUNSKO SODIŠČE

30
1994
2024
RS
RS

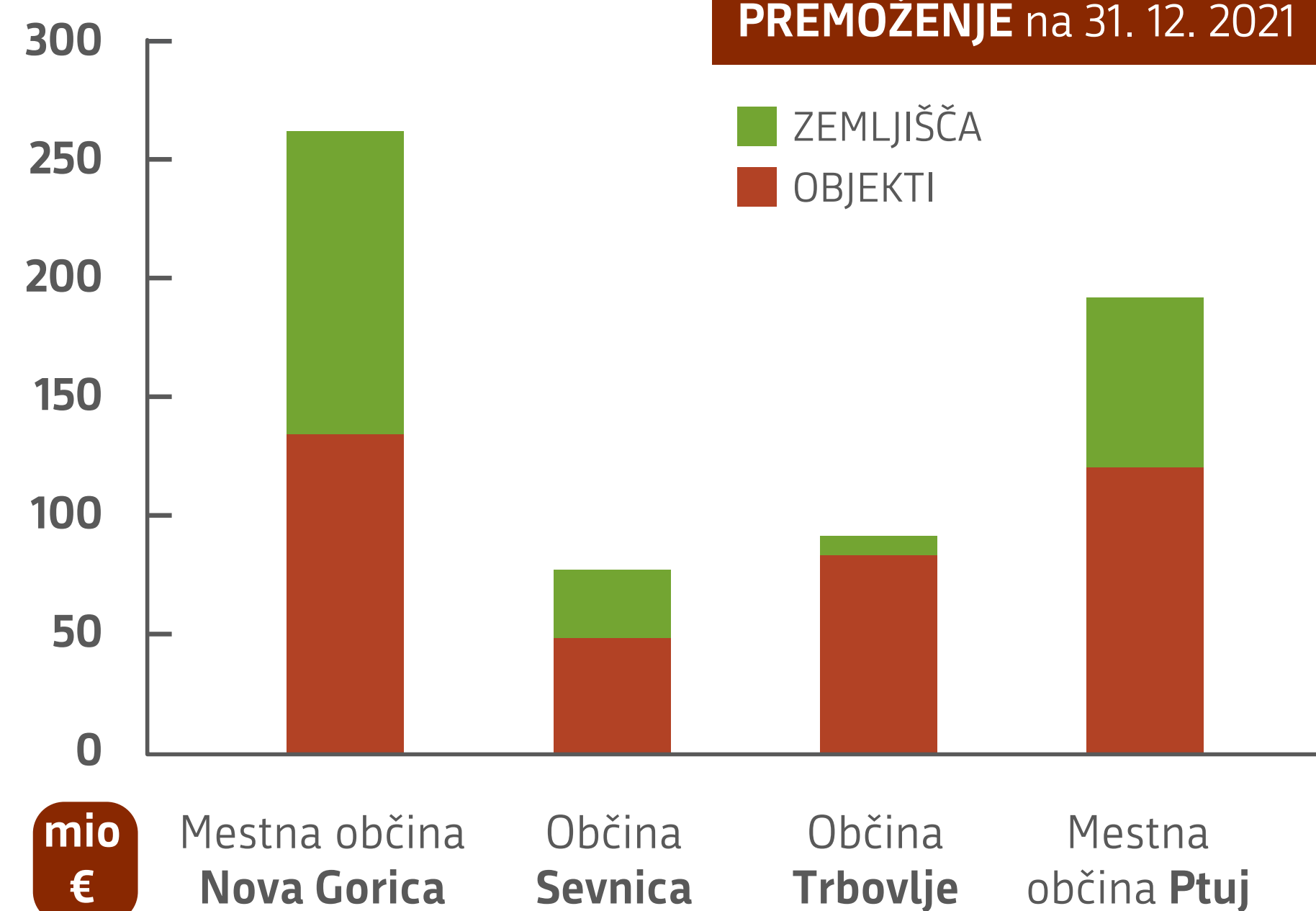
REVIZIJSKA POROČILA

Poslovanje z nepremičnim premoženjem v občinah: Mestna občina Nova Gorica, Občina Sevnica, Občina Trbovlje, Mestna občina Ptuj

Revizije smotrnosti poslovanja

Revizijsko obdobje: 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Pregled premoženja in poslov po občinah



Pri 4 občinah smo preverili, ali je bilo načrtovanje, izvajanje in poročanje o ravnanju z nepremičnim premoženjem učinkovito.

**Mnenje
računskega
sodišča**

- Občina **Sevnica**
- Občina **Trbovlje**
- Mestna občina **Ptuj**

● pri poslovanju z nepremičnim premoženjem **delno učinkovite**

Mestna občina **Nova Gorica**

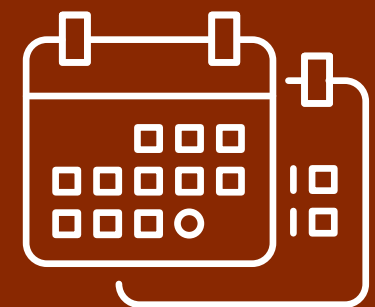
— pri poslovanju z nepremičnim premoženjem **neučinkovita**

Ukrepi občin za odpravo ugotovljenih nesmotrnosti se nanašajo na:



Ureditev občinskih evidenc nepremičnega premoženja na način, da se izboljša njihova popolnost, ažurnost, povezljivost in da omogočajo primerjavo z drugimi javnimi evidencami nepremičnin

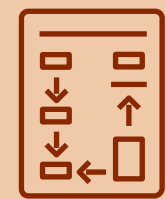
Ureditev vpisov lastnine občine v **zemljiški knjigi**



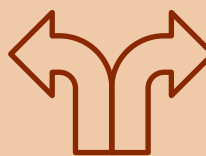
Ureditev načrtovanja in poročanja na način, da:



pripravijo **dokument dolgoročnega načrtovanja**, ki zajema celotno področje ravnanja z nepremičnim premoženjem



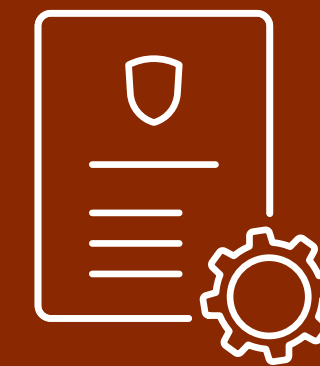
pri letnih načrtih ravnanja z nepremičninami z obrazložitvami zagotovijo **primerljivost in sledljivost sprememb**



v poročilu o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičninami **obrazložijo** razloge za **razlike med načrtom in realizacijo**



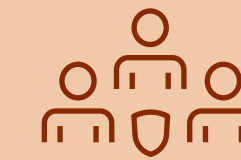
letno načrtovanje zajema tudi načrt najemov in oddaj, načrt vzdrževanja in načrt uporabe oziroma ravnanja z **nepremičninami, ki niso v uporabi**



Ureditev izvajanja na način, da:



pri vrednostno pomembnejših nakupih, oddajah in najemih izvajajo in dokumentirajo **aktivnosti za zagotovitev najboljše cene**



postopke vodijo z **občinsko komisijo**



se pri dolgoročni oddaji v najem **najemnine usklajujejo** z rastjo cen

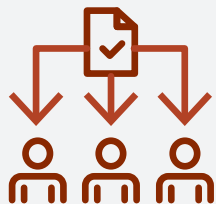


za **nepremičnine, ki so v upravljanju pri javnih zavodih** občine:

- nadzirajo **upravljanje**
- določajo **cenike** za nadaljnjo uporabo prostorov
- odločajo o **pogodbah** za oddajo v najem
- uredijo **prejemanje prihodkov v občinski proračun** od uporabnin in najemnin

Primerjava ugotovitev po občinah

DOLOČITVE NALOG IN ODGOVORNOSTI ZA RAVNANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

	Mestna občina Nova Gorica	Občina Sevnica	Občina Trbovlje	Mestna občina Ptuj
 Jasno določene naloge in odgovornosti v aktih občine				
 Določen skrbnik pravnega posla (oddaje v najem in prenosi v upravljanje)				

EVIDENCE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

	Evidenca po ZSPDSLS-1	Obstoj				
		Vsebuje ID oznako	 le za parcele			 le za parcele
	Pomožne evidence (nakupi, prodaje, najemi, oddaje, prenos v upravljanje, ni v uporabi, vzdrževanje)	Obstoj				
		Vsebuje ID oznako				

 Primeri nesmotrnosti

Mestna občina Nova Gorica je imela evidenco občine po ZSPDSLS-1, ki v delu, ki se nanaša na **stavbe ali dele stavb**, v pomembnem obsegu **ni bila usklajena z zemljiško knjigo**.

Občina Trbovlje ni preverila vzrokov za **razlike** med seznamom nepremičnin **v evidenci** občine in **zemljiško knjigo**.

Mestna občina Ptuj je za evidenco občine po ZSPDSLS-1 **uporabljala kar register osnovnih sredstev** in ta v pomembnem obsegu **ni bil usklajen z zemljiško knjigo**.

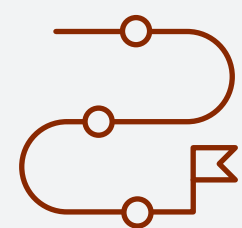
NAČRTOVANJE, SPREMLJANJE IN POROČANJE O RAVNANJU

Mestna občina Nova Gorica

Občina Sevnica

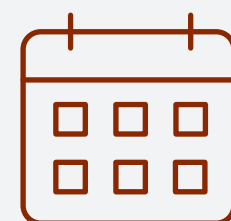
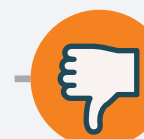
Občina Trbovlje

Mestna občina Ptuj



Dolgoročna strategija
s cilji in kazalniki

Obstoj

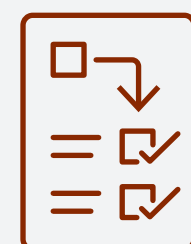


Letni načrt

Obstoj



Obrazložitve
sprememb načrta

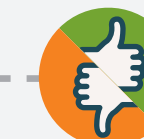


Poročilo o
realizaciji

Obstoj



Obrazložitve razlik
glede na načrtovano



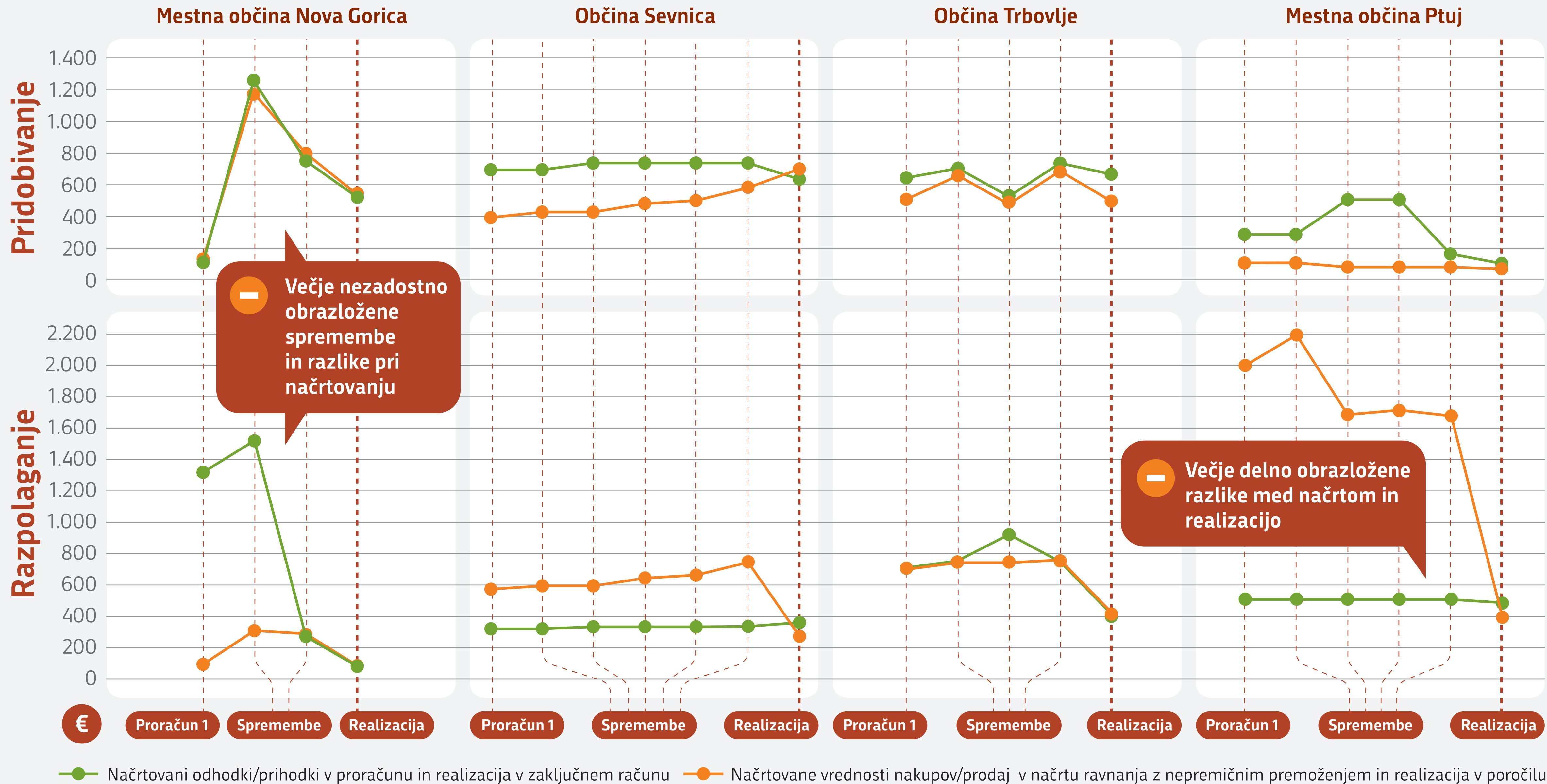
Primeri
nesmotrnosti

Mestna občina Nova Gorica pri **medletnih spremembah načrta** ravnanja z nepremičninami, ki so bile večkratne in obsežne (na primer povišanje načrtovanih nakupov za 6-kratnik vrednosti), **sprememb** v načrtu pridobivanja **ni obrazložila**.

Brez zadostnih obrazložitev je spreminjala tudi sredstva v proračunu ter **ni obrazložila razlik med načrtom ravnanja in proračunom** (na primer 1.500-odstotna razlika razlika med načrtovanimi vrednostmi prodaj v proračunu in v načrtu razpolaganja).

Občina Trbovlje v letnem poročilu o ravnanju z nepremičninami ni navedla realiziranih poslov, **navedla je le skupno vrednost poslov**.

NAČRTOVANE IN REALIZIRANE VREDNOSTI V LETU 2021



IZVAJANJE POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI

Mestna občina Nova Gorica

Občina Sevnica

Občina Trbovlje

Mestna občina Ptuj



Nakupi

Vključeno v načrt pridobivanja



Nakupi večjih vrednosti

Aktivnosti za zagotovitev najboljših cen in postopek vodi občinska komisija



Prodaje

Vključeno v načrt razpolaganja



Ustreznost postopka



predolg plačilni rok - 4 primeri



Najemi

Aktivnosti za zagotovitev najboljših cen

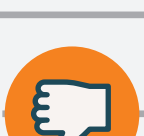
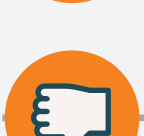
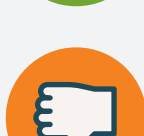
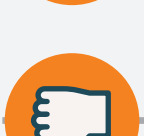
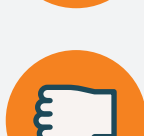
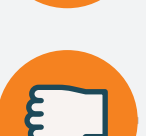


Primeri nesmotrnosti

Mestna občina Nova Gorica za nakup prostorov za javni zavod GO! 2025 pred sklenitvijo pogodbe v višji vrednosti od cenitve primernosti nakupne cene ni utemeljila; za večletni najem prostorov za center mobilnosti pa ni izkazala, da bi pridobila cenitev za te prostore ali referenčne cene drugih primerljivih prostorov.

Občina Sevnica za večletni najem prostorov za vrtec ni izkazala aktivnosti za zagotovitev najboljših cen.

Mestna občina Ptuj nakupa zemljišč za kolesarsko stezo ni vključila v letni načrt pridobivanja.

		Mestna občina Nova Gorica	Občina Sevnica	Občina Trbovlje	Mestna občina Ptuj
 Oddaje	Aktivnosti za zagotovitev najboljše cene				
	Usklajevanje najemnine z rastjo cen				
	Druge pomanjkljivosti oddaj (na primer neizpolnjevanje pogoja za brezplačno oddajo, ni dogovorjen način odpovedi in drugo)	10 primerov	/	6 primerov	4 primeri
 Nepremičnine v upravljanju	Sklenjene pogodbe				
	Pogodbe vsebujejo določila o nadzoru občine				
	Cenike za uporabo določila občina				
	O pogodbah o oddaji v najem je odločala občina				
	Občina je prejela prihodke				
 Primeri nesmotnosti		Mestna občina Nova Gorica je pri oddaji poslovne nepremičnine s subvencioniranjem najemnine financirala delovanje družbe, za kar ni imela podlage v javnofinančnih predpisih. Občina Trbovlje za podaljšanje oddaje v najem prostorov banki ni izvedla aktivnosti za preveritev možnosti določitve višje najemnine. Neprofitna stanovanja občine ima v upravljanju družba zasebnega prava, pri tem pa Mestna občina Ptuj ni izvajala nadzora nad upravljanjem.			