Povzetek revizijskega poročila
Učinkovitost poslovanja Občine Sevnica z nepremičnim premoženjem

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost poslovanja **Občine Sevnica** 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 je vodila obvezno evidenco nepremičnega premoženja, register osnovnih sredstev in nekatere pomožne evidence. Tako obvezne kot pomožne evidence so bile pomanjkljive 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 je le v nekaj primerih pogodb o oddaji v najem in o prenosu nepremičnin v upravljanje določila skrbnika.

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 letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, v katerem so bile navedene nepremičnine, ki jih je prodajala ali kupovala. Občina je ob dopolnitvah načrta ravnanja nekatere pomembnejše spremembe obrazložila, ni pa izločala tistih nepremičnin, za katere je vedela, da ne bodo predmet pridobivanja v tem letu. Dopolnitve načrta so bile v manjši meri izkazane v proračunu oziroma rebalansih proračuna, kjer pa načrtovana sredstva niso bila enaka vrednostim, načrtovanim v načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. Občina 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 je občina ravnanja z nepremičninami vključila v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, vendar pa v nekaj primerih pred nakupom ni pridobila cenitve, postopkov nakupov ni vodila komisija, prav tako tudi odločitve niso bile dokumentirane. Postopki prodaj so bili ustrezno izvedeni. Pri eni najemni pogodbi postopek najema ni vključeval aktivnosti za dosego najugodnejše cene, občina tega postopka najema ni vodila s komisijo, prav tako tudi odločitve v tem primeru niso bile dokumentirane. Pri oddajah nepremičnin v najem je občina postopke oddaje vodila v skladu s predpisi in načeli smotrnosti, razen glede usklajevanja najemnin z rastjo cen, saj v več primerih višine najemnine ni usklajevala z rastjo cen na trgu in v nekaterih primerih v pogodbe ni vključila določil o uskladitvi cen. 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 in pri približno polovici nerealiziranih ravnanj tudi razlog za nerealizacijo. Občina je v zaključnem računu predstavila realizacijo ciljev, poveznih z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, vendar navedb ni mogla podpreti, saj cilji že v fazi načrtovanja niso bili določeni merljivo. Občina tudi ni obrazložila razlik med izkazanimi realiziranimi vrednostmi v zaključnem računu in vrednostmi v poročilu o ravnanju z nepremičnim premoženjem, je pa obrazložila nekatere pomembnejše nakupe in prodaje.

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