Povzetek revizijskega poročila
Učinkovitost poslovanja Občine Trbovlje z nepremičnim premoženjem

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost poslovanja **Občine Trbovlje** 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 in objekte ob prilagoditvi zapisov omogočal primerjavo z zemljiško knjigo, občina pa vzrokov za razlike v podatkih ni predstavila.

Občina je le delno poskrbela za določitev odgovornih oseb v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem, saj naloge med oddelki niso bile ustrezno razmejene. Prav tako je le v nekaj primerih pogodb o oddaji v najem in pogodb 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, razlogov za izločitev nepremičnin iz načrtov ravnanja pa ni navedla. Dopolnitve načrta so bile delno izkazane tudi v proračunu oziroma rebalansih proračuna, kjer pa načrtovana sredstva niso bila povsem 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 tudi ni pojasnila in ni predložila dokumentacije, iz katere bi bil v celoti razviden način načrtovanja sredstev na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Glede **izvajanja poslovanja občine z nepremičnim premoženjem** je računsko sodišče ugotovilo neučinkovitosti pri izvedbi postopkov nakupov, saj v 1 primeru občina ni ustrezno dokumentirala razlogov za nevključitev nepremičnine v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, v več primerih pa pred nakupom ni pridobila cenitve, postopkov nakupov ni vodila komisija, prav tako tudi odločitve niso bile dokumentirane. Postopki prodaj so bili večinoma ustrezno izvedeni, razen načrtovanja prodaje stanovanj, saj v načrtu ni bilo točno določeno, katera so namenjena prodaji. Pri eni najemni pogodbi se je občina dogovorila za dinamiko plačila, ki ni skladna z javnofinančnimi predpisi, pri eni oddaji ob podaljšanju pogodbe ni preverila možnosti določitve višje najemnine, v več pogodbah o oddaji za nedoločen čas višine najemnine ni usklajevala z rastjo cen na trgu in v nekaterih primerih starejših oddaj neprofitnih stanovanj ni razpolagala z dokumentacijo o postopku oddaje. Za nepremičnine, dane v upravljanje, občina ni sprejela cenikov za nadaljnjo uporabo prostorov oziroma so jih 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 le o skupno realizirani vrednosti nakupov in prodaj, ni pa navedla posameznih poslov in ni obrazložila 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, 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