



RAČUNSKO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE



Revizijsko poročilo

Poslovanje Mestne občine Nova Gorica v delu,
ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč

Poslanstvo

Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih odkritjih revizij poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi porabniki javnih sredstev izboljšajo svoje finančno poslovanje.

Revizijsko poročilo

Poslovanje Mestne občine Nova Gorica v delu,
ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč



Računsko sodišče je revidiralo *pravilnost poslovanja Mestne občine Nova Gorica v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč v letih od 2007 do 2010.*

Cilj revizije je bil izrek mnenja o pravilnosti poslovanja Mestne občine Nova Gorica v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč.

Računsko sodišče je o pravilnosti dela poslovanja Mestne občine Nova Gorica v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč izreklo *mnenje s pridržkom*, ker občina ni poslovala v skladu s predpisi v naslednjih primerih:

- za devet postopkov prodaje oziroma menjave zemljišč ni sp posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem;
- v štirih postopkih prodaje oziroma menjave zemljišč pred sklenitvijo neposredne pogodbe ni objavila namere o sklenitvi neposredne pogodbe;
- v štirih primerih prodaje zemljišč je bila uporabljena cenitev starejša od šestih mesecev;
- v 17 primerih prodaje oziroma menjave zemljišč je na izstavljenih računih za plačilo kupnine določila predolg rok plačila;
- v dveh primerih prodaje zemljišč kupcem ni obračunala zakonskih zamudnih obresti v skupni vrednosti 7.445 evrov za prepozno plačilo kupnine;
- ni vzpostavila popolne evidence o zemljiščih v njeni lasti.

Računsko sodišče je Mestni občini Nova Gorica podalo *priporočila* za izboljšanje poslovanja, *odzivnega poročila* pa ni zahtevalo, ker so bile že med revizijskim postopkom, če je bilo to mogoče, odpravljene razkrite nepravilnosti oziroma sprejeti ustrezni popravljalni ukrepi.

KAZALO

1. UVOD	7
2. PREDSTAVITEV REVIDIRANCA IN PREDMETA REVIZIJE	8
2.1 PREDSTAVITEV OBČINE.....	8
2.1.1 Osnovni podatki o občini.....	8
2.1.2 Informacije o sprejetih in realiziranih proračunih.....	9
2.1.3 Podatki o prihodkih od prodaje stavbnih in kmetijskih zemljišč.....	10
2.2 PREDSTAVITEV PREDMETA REVIZIJE.....	10
2.3 OBRAZLOŽITEV REVIZIJE.....	11
3. UGOTOVITVE	13
3.1 PRODAJE IN MENJAVE ZEMLJIŠČ.....	13
3.1.1 Posamični program.....	14
3.1.2 Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe	15
3.1.3 Cenitve zemljišč	15
3.1.4 Določitev plačilnih rokov.....	16
3.1.5 Plačilo kupnine.....	17
3.2 EVIDENCA ZEMLJIŠČ	17
3.3 NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ.....	18
4. MNENJE	19
5. ODZIVNO POROČILO	20
6. PRIPOROČILA	21

1. UVOD

Revizijo pravilnosti poslovanja Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica (v nadaljevanju: občina) v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč, smo izvedli na podlagi Zakona o računskem sodišču¹ (v nadaljevanju: ZRacS-1) in Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije². Sklep o izvedbi revizije³ je bil izdan 7. 5. 2010, sklep o spremembi sklepa o izvedbi revizije⁴ pa 23. 3. 2011.

Naša pristojnost je, da izrečemo mnenje o pravilnosti dela poslovanja na podlagi revizije. Revidiranje smo izvedli v skladu z mednarodnimi revizijskimi standardi, ki jih določa Napotilo za izvajanje revizij⁵. Revizija je vključevala izvajanje postopkov za pridobivanje revizijskih dokazov o pravilnosti poslovanja. Izbrani postopki vključujejo tudi ocenjevanje tveganj za nastanek nepravilnosti. Pri ocenjevanju teh tveganj smo proučili notranje kontroliranje, povezano z zagotavljanjem pravilnosti poslovanja, da bi določili okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazili mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja občine. Revizijo smo načrtovali in izvedli tako, da smo pridobili zadostna in ustrezna zagotovila za izrek mnenja.

Cilj revizije je bil izrek mnenja o pravilnosti poslovanja občine v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč.

Podlago za revidiranje so predstavljali realizirani proračuni občine za leta od 2007 do 2010.

Za pravilnost poslovanja v občini je odgovoren župan. Ta odgovornost vključuje tudi vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pravilnostjo poslovanja.

V letih 2007, 2008, 2009 in do 11. 11. 2010 je bil odgovorna oseba Mirko Brulc, župan občine, od 11. 11. 2010 in med izvajanjem revizije pa je bil odgovorna oseba Matej Arčon, župan občine.

¹ Uradni list RS, št. 11/01.

² Uradni list RS, št. 91/01.

³ Št. 324-6/2010/2.

⁴ Št. 324-6/2010/16

⁵ Uradni list RS, št. 41/01.

2. PREDSTAVITEV REVIDIRANCA IN PREDMETA REVIZIJE

2.1 Predstavitev občine

2.1.1 Osnovni podatki o občini

Podatki o velikosti in organih občine so prikazani v tabeli 1.

Tabela 1: Podatki o velikosti in organih občine na dan 31. 12. 2010

Število prebivalcev ⁶	32.089
Ustanovitev	1994
Premoženjskoppravna razmerja	urejena
Organi občine:	
• župan	poklicno opravljanje funkcije
• podžupan ⁷	2 (nepoklicno opravljanje funkcije)
• občinski svet	32 članov
• nadzorni odbor	5 članov
• občinska uprava	95 sistemiziranih/81 zasedenih delovnih mest

Občina ima 19 krajevnih skupnosti, ki so pravne osebe javnega prava. Območje občine obsega 43 naselij.

Občina je ustanoviteljica dvajsetih javnih zavodov, treh javnih podjetij in dveh javnih skladov.

⁶ Statistične informacije, št. 15/10 (stanje na 1. 1. 2010).

⁷ Podžupan v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10) ni organ občine, a zaradi popolnosti predstavitve občine navajamo tudi ta podatek.

2.1.2 Informacije o sprejetih in realiziranih proračunih

Informacije o sprejetih proračunskih aktih za leta od 2007 do 2010 so predstavljene v tabeli 2.

Tabela 2: Sprejeti proračunski akti za leta od 2007 do 2010

Akt	Sprejeto	Veljavno od	Objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije
Leto 2007			
Odlok o proračunu	29. 3. 2007	11. 4. 2007	št. 32/07
Rebalans 1	27. 9. 2007	13. 10. 2007	št. 93/07
Rebalans 2	23. 10. 2007	14. 11. 2007	št. 103/07
Rebalans 3	18. 12. 2007	28. 12. 2007	št. 120/07
Zaključni račun	22. 5. 2008	6. 6. 2008	št. 56/08
Leto 2008			
Odlok o proračunu	29. 3. 2007	11. 4. 2007	št. 32/07
Rebalans 1	20. 3. 2008	5. 4. 2008	št. 33/08
Rebalans 2	9. 10. 2008	18. 10. 2008	št. 99/08
Zaključni račun	9. 4. 2009	30. 4. 2009	št. 33/09
Leto 2009			
Odlok o proračunu	18. 12. 2008	25. 12. 2008	št. 122/08
Rebalans 1	14. 5. 2009	23. 5. 2009	št. 38/09
Rebalans 2	24. 9. 2009	3. 10. 2009	št. 77/09
Zaključni račun	22. 4. 2010	8. 5. 2010	št. 37/10
Leto 2010			
Odlok o proračunu	22. 10. 2009	11. 11. 2009	št. 90/09
Rebalans 1	22. 4. 2010	8. 5. 2010	št. 37/10
Zaključni račun	21. 4. 2011	4. 5. 2011	št. 33/11

2.1.3 Podatki o prihodkih od prodaje stavbnih in kmetijskih zemljišč

Prihodki od prodaje stavbnih in kmetijskih zemljišč v letih od 2007 do 2010 ter njihovi deleži v kapitalskih prihodkih in vseh prihodkih občine so prikazani v tabeli 3.

Tabela 3: Prihodki od prodaje stavbnih in kmetijskih zemljišč v letih od 2007 do 2010 ter njihovi deleži v kapitalskih prihodkih in vseh prihodkih občine

Vrsta prihodkov	Leto 2007	Leto 2008	Leto 2009	Leto 2010	Skupaj
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (v evrih)	148.369	2.035.096	69.287	11.957	2.264.709
Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč (v evrih)	4.582	90.307	24.063	111.481	230.433
Skupaj prihodki od prodaje zemljišč (v evrih)	152.951	2.125.403	93.350	123.438	2.495.142
Skupaj kapitalski prihodki (v evrih)	208.769	2.178.034	113.226	228.435	2.728.464
Delež prihodkov od prodaje zemljišč v kapitalskih prihodkih (v odstotkih)	73,3	97,6	82,4	54,0	91,4
Vsi prihodki (v evrih)	30.247.481	34.796.727	33.450.576	37.400.918	135.895.702
Delež prihodkov od prodaje zemljišč v vseh prihodkih (v odstotkih)	0,5	6,1	0,3	0,3	1,8

Viri: Odlok o zaključnem računu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2007, Odlok o zaključnem računu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2008, Odlok o zaključnem računu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2009, Sklep o potrditvi zaključnega računa proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2010.

V bilancah prihodkov in odhodkov zaključnih računov proračuna za leta od 2007 do 2010 so prihodki od prodaje in menjave zemljišč izkazani v skupni vrednosti 2.495.142 evrov (90,8 odstotka predstavljajo prihodki od prodaje in menjave stavbnih zemljišč ter 9,2 odstotka prihodki od prodaje in menjave kmetijskih zemljišč) in predstavljajo 91,4 odstotka kapitalskih prihodkov občine oziroma 1,8 odstotka vseh prihodkov občine v navedenih letih.

2.2 Predstavitev predmeta revizije

Prodaje in menjave zemljišč so del ravnanja s stvarnim premoženjem. Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja. Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to

pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali na drugačen način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava.

V obdobju, na katero se nanaša revizija, je ravnanje s stvarnim premoženjem občin urejalo več predpisov. Temeljni predpis, ki je bil v uporabi v pretežnem delu obdobja, na katero se nanaša revizija, je bil Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin⁸ (v nadaljevanju: ZSPDPO). ZSPDPO je bil v uporabi⁹ od 3. 9. 2007 do 16. 11. 2010, ko ga je nadomestil Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹⁰ (v nadaljevanju: ZSPDSLS). Podrobneje je ravnanje s stvarnim premoženjem urejala Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin¹¹ (v nadaljevanju: uredba o stvarnem premoženju), sprejeta na podlagi ZSPDPO. Pred začetkom uporabe ZSPDPO je ravnanje z nepremičnim premoženjem občine urejal Zakon o javnih financah¹² (v nadaljevanju: ZJF) in podrobneje Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin¹³ (v nadaljevanju: uredba o razpolaganju).

ZSPDPO v prvem odstavku 2. člena določa, da se ZSPDPO uporablja za vse stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejeno drugače. Enako določilo v prvem odstavku 2. člena vsebuje ZSPDSLS.

Zakona, ki urejata posebnosti razpolaganja s stvarnim premoženjem, sta:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih¹⁴ ureja posebnosti pri razpolaganju s kmetijskimi zemljišči v poglavju III – Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami;
- Zakon o urejanju prostora¹⁵ (v nadaljevanju: ZUreP-1) ureja posebnosti pri prodaji nepremičnin, ki jih je občina pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice¹⁶ ali z razlastitvijo (90. in 91. člen ter tretji razdelek).

2.3 Obrazložitev revizije

Pravilnost poslovanja občine v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč, smo revidirali tako, da smo preverili pravilnost izvršitve proračunov za leta od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč.

⁸ Uradni list RS, št. 14/07.

⁹ Z izjemo 11. in 12. člena, ki sta se začela uporabljati 3. 3. 2007.

¹⁰ Uradni list RS, št. 86/10.

¹¹ Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 100/09, 49/10.

¹² Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 109/08, 49/09, 107/10.

¹³ Uradni list RS, št. 12/03, 77/03.

¹⁴ Uradni list RS, št. 55/03-UPB1.

¹⁵ Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popr.

¹⁶ Občina lahko v skladu s 85. členom ZUreP-1 z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni s tem zakonom določeno drugače.

Podroben revizijski program smo uporabili na nestatistično določenem vzorcu vplačil. V vzorec so bili vključeni poslovni dogodki, ki so se začeli v letih od 2007 do 2010, ter tudi poslovni dogodki, ki so se začeli pred leti, na katera se nanaša revizija, in so vplivali na poslovanje občine v obdobju, na katero se nanaša revizija. V revizijskem programu za preizkus posameznega zneska so bila vplačila obravnavana kot zadnje dejanje v zaporedju med seboj povezanih dejanj. Če je bilo v zaporedju dejanj, ki se je končalo s preizkušenim vplačilom, kakšno dejanje v nasprotju s predpisi, smo preizkušeno vplačilo šteli za nepravilno.

3. UGOTOVITVE

Preverili smo kapitalske prihodke od prodaje in menjave stavbnih in kmetijskih zemljišč v letih od 2007 do 2010, evidenco zemljišč v lasti občine ter namensko rabo zemljišč.

3.1 Prodaje in menjave zemljišč

Prihodki od prodaje in menjave zemljišč so v bilancah prihodkov in odhodkov zaključnih računov proračuna občine za leta od 2007 do 2010 izkazani v skupni vrednosti 2.495.142 evrov in predstavljajo 1,8 odstotka vseh prihodkov občine v teh letih (povezava s tabelo 3).

Uporabljene metode prodaje in menjave zemljišč v letih od 2007 do 2010 so prikazane v tabeli 4.

Tabela 4: Uporabljene metode prodaje in menjave zemljišč po sklenjenih pogodbah v letih od 2007 do 2010

Metoda razpolaganja		Leto				
		2007	2008	2009	2010	Skupaj
javna dražba	število	0	4	0	1	5
	delež ¹⁷	0	23,5	0	5	6,6
	pogodbena vrednost ¹⁸	0	2.417.428	0	22.760	2.440.188
	delež ¹⁹	0	94,9	0	20,4	83,1
javno zbiranje ponudb	število	2	0	0	0	2
	delež	15,4	0	0	0	2,6
	pogodbena vrednost	144.548	0	0	0	144.548
	delež	82,5	0	0	0	4,9
neposredna pogodba	število	11	13	26	19	69
	delež	84,6	76,5	100	95	90,8
	pogodbena vrednost	30.745	129.097	102.771	88.662	351.275
	delež	17,5	5,1	100	79,6	12,0
skupaj v letih 2007–2010	število	13	17	26	20	76
	pogodbena vrednost	175.293	2.546.525	102.771	111.422	2.936.011

Vir: podatki občine.

Po podatkih občine je bilo od skupno 76 izvedenih postopkov prodaje in menjave zemljišč v letih od 2007 do 2010 z metodo javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb izvedenih sedem postopkov v skupni pogodbeni vrednosti 2.584.736 evrov, kar predstavlja 88 odstotkov vrednosti vseh sklenjenih pogodb. Preostalih 69 postopkov prodaje in menjave zemljišč v letih od 2007 do 2010 v skupni pogodbeni vrednosti 351.275 evrov je bilo izvedenih s sklenitvijo neposredne pogodbe.

3.1.1 Posamični program

ZSPDPO v 13. členu določa, da je posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: posamični program) akt upravljavca, s katerim se določi

¹⁷ Od vseh sklenjenih pogodb (v odstotkih).

¹⁸ V evrih.

¹⁹ Od celotne vrednosti prodaj in menjav (v odstotkih).

zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim nepremičnim premoženjem ter ocenjena vrednost. Posamični program je treba sprejeti tudi za nepremično premoženje.

3.1.1.a Občina za devet postopkov prodaje oziroma menjave zemljišč v letih 2009 in 2010 ni sprejela posamičnega programa, kar je v neskladju s 13. členom ZSPDPO.

3.1.2 Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe

Uredba o stvarnem premoženju v četrtem odstavku 48. člena določa, da se namera o sklenitvi neposredne pogodbe objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe.

3.1.2.a Občina v štirih postopkih prodaje oziroma menjave zemljišč pred sklenitvijo neposredne pogodbe ni objavila namere o sklenitvi neposredne pogodbe, kar je v neskladju s četrtem odstavkom 48. člena uredbe o stvarnem premoženju.

Ukrep občine

Občina v letu 2011 na spletni strani občine objavlja namere o sklenitvi neposrednih pogodb.

3.1.3 Cenitve zemljišč

Občina je po postopku javnega zbiranja ponudb prodala dve zemljišči v Obrtni coni Solkan, in sicer je:

- 15. 10. 2007 s kupcem MM Biro, d. o. o., Nova Gorica, sklenila kupoprodajno pogodbo, s katero je prodala 528 kvadratnih metrov zemljišča v vrednosti 60.804 evrov;
- 17. 10. 2007 s kupcem Advansys, d. o. o., Nova Gorica, sklenila kupoprodajno pogodbo, s katero je prodala 518 kvadratnih metrov zemljišča v vrednosti 59.653 evrov.

Sodni cenilec je izdelal cenitev vseh zemljišč v Obrtni coni Solkan 17. 1. 2002. Mestni svet Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: mestni svet) je 7. 6. 2007 sprejel sklep o sprejemu posameznega programa prodaje stvarnega premoženja za navedeni zemljišči, s katerim je potrdil enako izhodiščno ceno zemljišč, kot je veljala za prodajo ostalih zemljišč v Obrtni coni Solkan od leta 2002. Občina je poziv za oddajo ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb za navedeni zemljišči objavila 22. 6. 2007, torej več kot pet let po izdelavi cenitve.

3.1.3.a Občina je v teh dveh primerih prodaje zemljišč v skupni vrednosti 120.457 evrov kot izhodiščno ceno v postopku javnega zbiranja ponudb uporabila ocenjeno vrednost zemljišč iz cenitve, ki je bila ob objavi poziva za oddajo ponudb starejša od šest mesecev, kar je v neskladju s tretjim odstavkom 35. člena uredbe o razpolaganju, ki je določala, da cenitev premoženja, ki je predmet razpolaganja, na dan objave javne dražbe oziroma ponudbe oziroma na dan poziva za oddajo ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb ne sme biti starejša od šestih mesecev.

Pojasnilo občine

Odločitev občinske uprave in mestnega sveta, da se izklicna cena za prodajo zemljišč v Obrtni coni Solkan v letu 2007 ne spreminja in se uporabi cena iz cenitve iz leta 2002, je bila sprejeta, da bi se s tem vzpodbudilo male podjetnike in obrtnike, da si pridobijo poslovni prostor po sprejemljivi ceni in začnejo svojo gospodarsko dejavnost, pri čemer so bile prednostne dejavnosti visoko- in srednjetehtnološko zahtevne proizvodne, razvojne in raziskovalne dejavnosti, predvsem tiste z večjim vložkom znanja. S tako strategijo bi imela cona velik pomen za nadaljnji gospodarski razvoj občine.

3.1.3.b Občina je 26. 8. 2010 s fizično osebo sklenila kupoprodajno pogodbo za prodajo dveh zemljišč v izmeri 1.112 kvadratnih metrov v skupni vrednosti 19.460 evrov. Sodni cenilec je izdelal cenitev zemljišč 3. 11. 2009. Občina za zemljišči ni sprejela posamičnega programa, 1. 7. 2010 pa ju je vključila v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem v letu 2010, kar pomeni, da je bila cenitev že na dan sprejema dopolnitve letnega načrta razpolaganja stara skoraj osem mesecev.

Občina je 15. 1. 2010 s fizično osebo sklenila tudi kupoprodajno pogodbo za prodajo dveh zemljišč v izmeri 135 kvadratnih metrov v skupni vrednosti 8.100 evrov. Sodni cenilec je izdelal cenitev zemljišč 27. 2. 2009. Občina za zemljišči ni sprejela posamičnega programa, vključila pa ju je v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem v letu 2010, ki ga je sprejela 22. 10. 2009, kar pomeni, da je bila cenitev že na dan sprejema letnega načrta razpolaganja stara skoraj osem mesecev.

V obeh primerih prodaje zemljišč v skupni vrednosti 27.560 evrov je bila kršena določba 29. člena uredbe o stvarnem premoženju, ki določa, da cenitev na dan sprejema posamičnega programa ne sme biti starejša od šestih mesecev.

3.1.3.c Uredba o stvarnem premoženju v 28. členu določa, da se vrednost stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti ugotovi po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti²⁰ navajajo med načini ocenjevanja vrednosti, ki so zasnovani na tržnih primerjavah, tudi način primerljivih prodaj, pri katerem se premoženje, ki se ocenjuje, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu.

Občina je v 14 primerih prodaje oziroma menjave zemljišč kot izhodiščne vrednosti uporabila ocenjene vrednosti zemljišč iz cenitev, ki so po naši oceni premalo utemeljene. Iz 12 cenilnih poročil izhaja, da so cenilci ocenjevali vrednost zemljišč po načinu primerljivih prodaj, vendar pa konkretni primerljivi posli prodaje niso navedeni, iz dveh cenilnih poročil pa ni razvidno, kateri način ocenjevanja vrednosti sta cenilca uporabila. Obstaja dvom, ali so bile ocenjene vrednosti zemljišč najboljši približek dejanski vrednosti zemljišč na trgu. Uporaba takšnih cenitev za določitev izhodiščne vrednosti zemljišč kaže na pomanjkljivo delovanje notranjih kontrol občine.

3.1.4 Določitev plačilnih rokov

Uredba o razpolaganju je v prvem odstavku 38. člena določala, da rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši od osmih dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa. Uredba o stvarnem premoženju je do 8. 12. 2009 v prvem odstavku 37. člena določala, da rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši od osmih dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa, od 9. 12. 2009 pa je določala, da rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši od 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa. V vseh primerih prodaje in menjave zemljišč, vključenih v preveritev, je bil v pogodbah določen rok plačila kupnine osem dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa.

3.1.4.a Občina je v petih primerih prodaje oziroma menjave zemljišč na izstavljenih računih za plačilo kupnine določila rok plačila, daljši od osmih dni (od 13 do 28 dni), kar je v neskladju s pogodbenimi določili, v 12 primerih pa je določila rok plačila, daljši od osmih oziroma 30 dni (od 11 do 58 dni), kar je v

²⁰ Osma izdaja, 2007.

neskladju s pogodbenimi določili in prvim odstavkom 38. člena uredbe o razpolaganju oziroma prvim odstavkom 37. člena uredbe o stvarnem premoženju.

3.1.5 Plačilo kupnine

Občina je 15. 7. 2008 z družbo Euroinvest, d. o. o., Kromberk, sklenila kupoprodajno pogodbo za prodajo 11.298 kvadratnih metrov zemljišč v vrednosti 600.491 evrov, in 21. 7. 2008 izstavila račun za plačilo kupnine; kupec je kupnino plačal s štirimi nakazili od 22. 8. do 26. 8. 2008, torej od 24 do 28 dni prepozno.

Občina je 21. 3. 2009 s fizičnima osebama sklenila kupoprodajno pogodbo za prodajo 276 kvadratnih metrov zemljišč v vrednosti 16.560 evrov in tega dne izstavila račun za plačilo kupnine; kupca sta kupnino plačala 23. 9. 2009, torej 178 dni prepozno.

Uredba o stvarnem premoženju je do 8. 12. 2009²¹ v prvem odstavku 37. člena določala, da rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši od osmih dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa. V obeh kupoprodajnih pogodbah je določeno, da plača kupec kupnino v roku osmih dni od izstavitve računa, drugače mu občina zaračuna zakonske zamudne obresti.

3.1.5.a Občina v dveh primerih prodaje zemljišč kupcem ni obračunala zakonskih zamudnih obresti v skupni vrednosti 7.445 evrov za prepozno plačilo kupnine, kar je v neskladju s pogodbenimi določili.

Ukrep občine

Občina je 30. 3. 2011 kupcem poslala obračuna zakonskih zamudnih obresti za prepozno plačilo kupnine.

3.2 Evidenca zemljišč

ZSPDPO v četrtem odstavku 35. člena določa, da samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so. Vsebina evidenc je določena v 71. členu uredbe o stvarnem premoženju. Evidenca zemljišč mora vsebovati tudi podatke o lastništvu, upravljavcu, šifri in imenu katastrske občine, parcelni številki, vrsti rabe in velikosti parcele, okrajnem sodišču, pri katerem je zemljišče vpisano v zemljiško knjigo, vrsti dejanske rabe zemljišča, knjigovodski vrednosti, inventarni številki, solastniškem deležu, stavbni pravici in služnosti.

3.2.a Občina ima vzpostavljeno evidenco zemljišč, ki vsebuje le podatke o lastništvu, šifri in imenu katastrske občine ter parcelni številki, ne vsebuje pa podatkov o upravljavcu, vrsti rabe in velikosti parcele, okrajnem sodišču, pri katerem je zemljišče vpisano v zemljiško knjigo, vrsti dejanske rabe, knjigovodski vrednosti, inventarni številki, solastniškem deležu ter podatka o morebitni služnosti ali stavbni pravici.

Občina ni vzpostavila popolne evidence o zemljiščih v njeni lasti, kar je v neskladju z 71. členom uredbe o stvarnem premoženju.

²¹ Od 9. 12. 2009 rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši od 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa.

Ukrep občine

Župan občine je 21. 11. 2011 sprejel akcijski načrt ukrepov za vzpostavitev registra nepremičnin, v katerem so opredeljene ključne aktivnosti, njihovi nosilci ter roki za izvedbo. Občina je v oktobru in novembru 2011 že začela izvajati aktivnosti za vzpostavitev popolne evidence nepremičnin v njeni lasti (zaprošilo zemljiški knjigi za pripravo seznama nepremičnin v lasti občine, iskanje zunanjega izvajalca za pripravo evidence nepremičnin v elektronski obliki).

3.3 Namenska raba zemljišč

Po podatkih občine se občinski planski prostorski akti v letih od 2007 do 2010 niso spreminjali, zato je ostala namenska raba tudi kmetijskih zemljišč, ki jih je občina v tem obdobju prodala oziroma zamenjala, do 31. 12. 2010 enaka, kot je bila v času prodaje oziroma menjave.

4. MNENJE

Revidirali smo pravilnost poslovanja Mestne občine Nova Gorica v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč v letih od 2007 do 2010.

Mnenje s pridržkom

Ugotovili smo, da Mestna občina Nova Gorica pri poslovanju v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč, ni poslovala v skladu s predpisi v naslednjih primerih:

- za devet postopkov prodaje oziroma menjave zemljišč ni sprejela posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem, kar je v neskladju z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – točka 3.1.1.a;
- v štirih postopkih prodaje oziroma menjave zemljišč pred sklenitvijo neposredne pogodbe ni objavila namere o sklenitvi neposredne pogodbe, kar je v neskladju z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – točka 3.1.2.a;
- v dveh primerih prodaje zemljišč v skupni vrednosti 120.457 evrov je bila cenitev na dan objave poziva za oddajo ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb starejša od šestih mesecev, kar je v neskladju z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin; v dveh primerih prodaje zemljišč v skupni vrednosti 27.560 evrov je bila cenitev že na dan sprejema letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem oziroma njegove dopolnitve starejša od šestih mesecev, kar je v neskladju z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – točki 3.1.3.a in 3.1.3.b;
- v petih primerih prodaje oziroma menjave zemljišč je na izstavljenih računih za plačilo kupnine določila rok plačila, daljši od osmih dni, kar je v neskladju s pogodbenimi določili, v 12 primerih pa je določila rok plačila, daljši od osmih oziroma 30 dni, kar je v neskladju s pogodbenimi določili in z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin oziroma Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – točka 3.1.4.a;
- v dveh primerih prodaje zemljišč kupcem ni obračunala zakonskih zamudnih obresti za prepozno plačilo kupnine v skupni vrednosti 7.445 evrov, kar je v neskladju s pogodbenimi določili – točka 3.1.5.a;
- ni vzpostavila popolne evidence o zemljiščih v njeni lasti, kar je v neskladju z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – točka 3.2.a.

Razen vpliva ugotovljenih nepravilnosti na pravilnost poslovanja v letih od 2007 do 2010 v delu, ki se nanaša na prodaje in menjave zemljišč, ki jih navajamo v prejšnjem odstavku, menimo, da je Mestna občina Nova Gorica v vseh pomembnih pogledih poslovala v skladu s predpisi in usmeritvami.

5. ODZIVNO POROČILO

Odzivno poročilo ni potrebno, ker so bile že med revizijskim postopkom, če je bilo to mogoče, odpravljene razkrite nepravilnosti, oziroma sprejeti ustrezni popravljalni ukrepi (tretji odstavek 29. člena ZRacS-1), ki jih v nadaljevanju na kratko povzemamo:

- občina v letu 2011 na svoji spletni strani objavlja namere o sklenitvi neposrednih pogodb – točka 3.1.2.a;
- občina je marca 2011 kupcem poslala obračuna zakonskih zamudnih obresti za prepozno plačilo kupnine – točka 3.1.5.a;
- župan je novembra 2011 sprejel akcijski načrt ukrepov za vzpostavitev registra nepremičnin – točka 3.2.a.

6. PRIPOROČILA

Mestni občini Nova Gorica priporočamo, naj:

- pripravi opis poslovnega procesa razpolaganja z nepremičnim premoženjem in opredeli pristojnosti in odgovornosti zaposlenih pri izvajanju posameznih aktivnosti;
- nameni večjo pozornost preveritvi ustreznosti cenitev zemljišč;
- nameni večjo pozornost določitvi plačilnih rokov v pogodbah o prodaji oziroma menjavi nepremičnega premoženja in na izdanih računih za plačilo kupnine ter spremljanju pravočasnosti plačil in ukrepanju ob zamudah.

Pravni pouk

Tega poročila na podlagi tretjega odstavka 1. člena ZRacS-1 ni dopustno izpodbijati pred sodišči ali drugimi državnimi organi.

Številka: 324-6/2010/44
Ljubljana, 5. marca 2012

Dr. Igor Šoltes,
generalni državni revizor

Poslano:

1. Mestni občini Nova Gorica, priporočeno;
2. Mirku Brulcu, priporočeno;
3. Državnemu zboru Republike Slovenije, priporočeno;
4. arhivu, tu.

Bdimo nad potmi javnega denarja

Računsko sodišče Republike Slovenije / The Court of Audit of the Republic of Slovenia
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija • tel.: +386 (0) 1 478 58 00 • fax: +386 (0) 1 478 58 91
sloaud@rs-rs.si • www.rs-rs.si

Enota Maribor / Maribor Office
Ulica heroja Bračiča 6, 2000 Maribor, Slovenija • tel.: +386 (0) 2 250 58 80 • fax: +386 (0) 2 250 58 96

