

NADZORNI ODBOR

OBČINE PIVKA

Kolodvorska cesta 5

6257 Pivka

Datum: 8.11.2023

Številka zadeve: 90001-0001-2023-7

Na podlagi 38. in 42. člena Statuta Občine Pivka Uradni list RS, št. 58/99, 77/00, 24/01, 110/05, 52/07, 54/10 in 111/13) ter 12., 13. in 14. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Pivka z dne 3.2.2016 je Nadzorni odbor Občine Pivka na seji dne 8.11.2023 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

Razpolaganje z nepremičninami v IOC Neverke v letih 2021 in 2022

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Pivka

Nadzorni odbor – člani nadzora v sestavi::

1. Urška Krebelj, vodja nadzora
2. Martin Nadoh, član
3. Sonja Vodopivec, član

Ime nadzorovanega organa:

OBČINA PIVKA

Kolodvorska cesta 5

6257 PIVKA

1. Pravna podlaga za izvedbo pregleda

Pregled se je opravil na podlagi podanega in sprejetega Letnega programa dela na 2. redni seji nadzornega odbora občine Pivka, dne 20.4.2023. Letni načrt aktivnosti nadzornega odbora za leto 2023 je bil sprejet v skladu z 6. in 7. členom Poslovnika nadzornega odbora Občine Pivka, (UR. List RS, št. 19/16)

2. Cilji in namen nadzornega pregleda

Namen nadzora je pregled namenskosti in smotrnosti porabe proračunskih sredstev Občine Pivka za razpolaganja z nepremičninami v IOC Neverke v letih 2021 in 2022, ugotoviti skladnost poslovanja s predpisi in podati koristna priporočila in predloge za nadaljnje ravnanje s premoženjem občine.

3. Potek nadzornega pregleda

V skladu z 38. in 42. členom statuta Občine Pivka smo zaprosili nadzorovano osebo Občino Pivka za pripravo naslednje dokumentacije, ki je omogočala izvedbo nadzornega pregleda

1. Seznam nakupov in prodaj, zemljišč po parcelnih številkah, planskih postavkah in vrednostih v letih 2021 in 2022.
2. Sprejeti plan nakupa in prodaj zemljišč za leti 2021 in 2022.
3. Seznam morebiti sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnine znotraj IOC Neverke
3. Navedba posebnih občinskih predpisov, ki urejajo to področje.
4. Morebitne sklenjene pogodbe oz. izdane naročilnice za izvedbo cenitev odkupljenih in prodanih zemljišč.

Konec meseca maja nam je bila s strani Občine Pivka posredovana naslednja dokumentacija, zaradi obsega dokumentacije je bila le-ta predana na digitalnem nosilcu v elektronski obliki:

1. Seznam nakupov in prodaj nepremičnin v IOC v letih 2021 in 2022
2. Sprejet plan nakupa in prodaj zemljišč za leti 2021 in 2022 v IOC Neverke
3. Najemne pogodbe v IOC (z najemniki Anito Urbančič s.p., Mihaelo Mitrović s.p., e-LOGIS d.o.o., Matjaž Kosmač s.p.)
4. Predpisi, ki so podlaga za oddajo poslovnih prostorov ter sofinanciranje stroškov najemnin v Podjetniškem inkubatorju Neverke
5. Cenitve odkupljenih in prodanih zemljišč v IOC v letih 2021 in 2022
6. Zapisniki o dražbah za prodajo nepremičnin v IOC v letih 2021 in 2022

Dodatno smo nadzorovano osebo dne 7.6.2023 pozvali še k posredovanju naslednje dokumentacije oziroma naslednjih pojasnil:

1. razpisne dokumentacije za prodajo nepremičnin D znak: 2496 3534/35, 2496 3561/122 in 2496 3561/125;
2. dokazila in pojasnila v zvezi s pravočasnim plačilom varščine s strani podjetja Vascotrans d.o.o. kot izhaja iz Zapisnika o javnem odpiranju ponudb z dne 24.1.2022;
3. navedbo razlogov oziroma pojasnil za sprejeto odločitev o izdaji sklepa o ustavitvi postopka prodaje nepremičnin št. 478-67/2021-2 z dne 27.01.2022, po tem, ko je bilo,

kot izhaja iz zgoraj navedenega Zapisnika o javnem odpiranju ponudb z dne 24.1.2022, za najugodnejšega ponudnika za nepremičnine ID znak: 2496 3534/35, 2496 3561/122 in 2496 3561/125 po metodi javnega zbiranja ponudb z določeno izhodiščno ceno že izbrano podjetje Meditrans d.o.o. za ceno 51.001,00 € (brez ddv), kar je tudi bistveno višja cena od kasneje izposlované cene v okviru prodaje navedenih nepremičnin podjetju Vascotrans d.o.o. na javni dražbi.

Dne 14.6.2023 nam je bila s strani Občine Pivka posredovana naslednja dodatna dokumentacija:

1. Razpis o javnem zbiranju ponudb za prodajo stvarnega premoženja glede nepremičnin z ID znaki: 2496 3534/32, 2496 3534/33, 2496 3534/34, 2496 3534/35, 2496 3561/122, 2496 3561/125 in 2496 3534/37 z dne 15.11.2021
2. Zapisnik o javnem odpiranju ponudb za prodajo zgoraj navedenih nepremičnin z dne 6.12.2021
3. Razpis o javnem zbiranju ponudb za prodajo stvarnega premoženja glede nepremičnin z ID znaki: 2496 3534/35, 2496 3561/122, 2496 3561/125 in 2496 3534/37 z dne 3.1.2022
4. Dokazilo o vplačanih varščinah
5. Zapisnik o javnem odpiranju ponudb za prodajo nepremičnin v IOC Neverke z dne 24.1.2022
6. Sklep o ustavitvi postopka prodaje nepremičnin št. 478-67/2021-2 z dne 27.1.2022
7. Objavo javne dražbe za prodajo nepremičnin z ID znaki: 2496 3534/35, 2496 3561/122, 2496 3561/125 z dne 9.2.2022
8. Zapisnik o javni dražbi za prodajo nepremičnin z ID znaki_ 2496 3534/35, 2496 3561/122, 2496 3561/125 z dne 2.3.2022

Nadzorni odbor je pregledal posredovano dokumentacijo v celoti.

Na osnovi pregleda celotne posredovane dokumentacije je nadzorni odbor pripravil osnutek poročila, ki ga je pregledal in sprejel na seji dne 17.7.2023.

Osnutek poročila je bil nadzorovani osebi posredovan v izjasnitev 27.7.2023, z zaprosilom, da nadzorovana oseba na posredovan osnutek poročila poda svoje odzivno poročilo.

Odzivno poročilo nadzorovane osebe je nadzorni odbor prejel 4.8.2023. V odzivnem poročilu je nadzorovana oseba podala pojasnila na ugotovitve nadzornega odbora iz osnutka poročila o opravljenem nadzoru, ki jih nadzorni odbor v tem končnem poročilu povzema in odgovarja nanje v točkah 6 in 7.

Po prejemu odzivnega poročila je nadzorni odbor sprejel končno poročilo o opravljenem nadzoru, ki je bilo potrjeno na seji nadzornega odbora dne 8.11.2023.

4. Povzetek posredovanih podatkov s strani nadzorovanega organa

4.1. Izvedene prodaje nepremičnin v IOC v letu 2021 in 2022

Občina Pivka je nadzornemu odboru posredovala naslednji seznam izvedenih prodaj nepremičnin v IOC v letu 2021 in 2022:

Upravljal-ec	Št. zadeve	Samouprav-na lokalna skupnost	Šifra in ime kat. občin-e	Parceln-a št.	Površin-a parcele v m ²	Realizacij-a /datum pogodbe	Metoda razpolagan-ja	Vrsta pravnega posla	Pogodbe na vrednost v EUR
Občina Pivka	478-52/2021	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/30	1368	19.11.2021	Javno zbiranje ponudb, št. 478-52/2021	Pogodba o prodaji nepremičnin in ustanovitvi stvarne služnosti	50.081,00 z DDV
Občina Pivka	478-67/2021-1	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/32	1500	06.01.2022	Javno zbiranje ponudb	Kupoprodaj na pogodba	54.900,00 EUR z DDV
Občina Pivka	478-67/2021-2	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/33	2000	30.12.2021	Javno zbiranje ponudb	Kupoprodaj na pogodba	73.200,00 EUR z DDV
Občina Pivka	478-67/2021-3	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/34	2000	26.01.2022	Javno zbiranje ponudb	Kupoprodaj na pogodba	73.810,00 EUR z DDV
Občina Pivka	478-67/2021-4	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/37	3843	30.12.2021	Javno zbiranje ponudb	Kupoprodaj na pogodba	140.653,80 EUR z DDV
Občina Pivka	478-9/2022-2	Občina Pivka	2496 Stara Sušica	3534/35, 3561/12, 3561/125	1414	23.03.2022	Javna dražba	Kupoprodaj na pogodba	52.972,40 EUR z DDV

4.2. Izvedeni nakupi v območju IOC v letu 2021 in 2022

Občina Pivka je nadzornemu odboru posredovala naslednji seznam izvedenih nakupov nepremičnin v IOC v letu 2021 in 2022:

Vrsta nepremičnine	(m ²)	Sprejeti proračun (EUR)	Veljavni proračun (EUR)	REALIZACIJA (EUR)
0412032 Širitev IOC Neverke II faza		185.000,00	60.374,00	60.000,00
Zemljišče s parc. št. 5488, 5484, 5489, 5504/4, 5483, 5480/1, 5504/3 vse k.o. Košana	14667			60.000,00

4.3. Najemne pogodbe za površine v Podjetniškem inkubatorju IOC Neverke

Občina Pivka je s pomočjo sofinancerskih sredstev v okviru Dogovora za razvoj Primorsko notranjske razvojne regije, z namenom vzpostavitve podpornega okolja za rast in razvoj podjetij, zgradila Podjetniški inkubator v IOC Neverke, namenjen mladim podjetjem. Podjetniški

inkubator, kjer je 960 m² novih površin za potrebe delovanja proizvodnih podjetij v inkubatorju, so razdeljene na 8 proizvodnih hal ter cca. 500 m² novih površin za potrebe skupnih ter pisarniških prostorov. Izvajalec del je bilo podjetje Makro 5 gradnje d.o.o.. Dela so bila zaključena v letu 2022.

Površine v Podjetniškem inkubatorju v IOC Neverke občina kot najemodajalec v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/1879/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) in z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št.: 31/1879/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) dne 12.6.2023 oddaja v najem najemnikom, ki so oddali vlogo za vključitev v Mrežni podjetniški inkubator Perspektiva ter prejeli pozitiven Sklep o vključitvi v Mrežni podjetniški inkubator Perspektiva, Podjetniškega inkubatorja Neverke na naslovu Neverke 70, 6256 Košana.

Izbira najemnika se izvede na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo proizvodnih in pisarniških poslovnih prostorov ter javnega razpisa za sofinanciranje stroškov najemnin in vključitev v Podjetniški inkubator Neverke, na osnovi katerega se dodeljuje pomoč za subvencioniranje stroškov najemnin za poslovne prostore v Podjetniškem inkubatorju Neverke. Subvencija najemnine oziroma sredstva se dodeljujejo po pravilu »de minimis« v skladu z Uredbo Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči »de minimis« (Uradni list EU L 352, 24.12.2013),

5. Zakonodaja

Ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 z dne 23. 2. 2018) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

24. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) določa, da Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za lokalne samoupravne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje:

1. načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v katerega so vključena zemljišča, stavbe, deli stavb in zemljišča s stavbo,
2. načrt pridobivanja nepremičnega premoženja.

Občina Pivka je na 13. seji Občinskega sveta, dne 17.12.2020 sprejela Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Pivka za leto 2021 (ki je bil dopolnjen na 17. seji dne 30.09.2021) skupaj s prilogami:

1. Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb za leto 2021,
2. Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2021,
3. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2021.

V prilogah so skladno z ZSPDSLS-1 poimensko določene nepremičnine na katere se načrt nanaša. V Načrtu razpolaganja z zemljišči za leto 2021 je vsebovana tudi nepremičnina z ID znakom 2496 3534/30, ki se tiče predmeta tega nadzora, v Načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2021 pa so navedene tudi nepremičnine parc. št. 5488, 5484, 5489, 5504/4, 5483, 5480/1, 5504/3, 5473, 5508, 5480/2, vse k.o. Košana, ki se prav tako tičejo predmeta tega nadzora, in sicer s predvideno vrednostjo 25.000,00 € za odkup.

Rebalans načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Pivka za leto 2021 s potrebnimi prilogami je bil sprejet na 17. seji občinskega sveta, dne 30.09.2021. Na seji je bil sprejet tudi Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim in s premožnim premoženjem Občine Pivka za leto 2021, ki lahko znaša največ 20% skupne vrednosti posameznega načrta.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Pivka za leto 2022 s prilogami:

1. Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb za leto 2022,
2. Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2022,
3. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2022,

je bil sprejet na 19. seji Občinskega sveta, dne 22.12.2021 ter dopolnjen na 20. seji dne 03.02.2022 ter 22. seji 12.05.2022.

V prilogah so skladno z ZSPDSLS-1 poimensko določene nepremičnine na katere se načrt nanaša. V Načrtu razpolaganja z zemljišči za leto 2022 so vsebovane tudi nepremičnine z ID znaki 2496 3534/32, 2496 3534/33, 2496 3534/34, 2496 3534/35, 2496 3561/122, 2496 3561/125 in 2496 3534/37, ki se tičejo predmeta tega nadzora, v načrtu pridobivanja pa nepremičnine parc. št. 5488, 5484, 5489, 5504/4, 5483, 5480/1, 5504/3, 5473, 5508, 5480/2, vse k.o. Košana, ki se prav tako tičejo predmeta tega nadzora ter morebitne druge nepremičnine, glede na interes lastnikov, in sicer s predvideno vrednostjo 185.000,00 € za odkup.

6. Ugotovitve

6.1. Glede izvedenih prodaj nepremičnin v IOC v letih 2021 in 2022

Po pregledu dokumentacije glede izvedenih prodaj nepremičnin v IOC v letih 2021 in 2022 nadzorni odbor ugotavlja, da so te potekale skladno s sprejetima načrtoma razpolaganja z zemljišči, pri čemer so bile vse nepremičnine, z izjemo nepremičnin ID znak: 2496 3534/35, 3561/122, 3561/125, ki so se sicer prodajale v paketu in so bile prodane na javni dražbi, prodane po metodi javnega zbiranja ponudb, in sicer že v okviru prve prodaje oziroma prvega postopka prodaje po metodi javnega zbiranja ponudb.

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin ID znak: 2496 3534/35, 3561/122 in 3561/125 pa je bilo še pred izvedbo javne dražbe razpisano dvakrat. Prvič z javnim razpisom z dne 15.11.2021, z določeno izhodiščno ceno 42.420,00 € brez ddv, kjer za navedene nepremičnine ni bilo ponudnika.

Javno zbiranje ponudb je bilo ponovljeno z javnim zbiranjem ponudb z dne 03.01.2022, z določeno isto izklicno ceno, 42.420,00 €, pri čemer tudi tokrat navedena izklicna cena ni vsebovala 22 % ddv, ki ga plača kupec. Do roka, to je do 19.01.2022, so bile na račun občine vplačane 3 varščine - Čeh Andreja s.p., Vasco trans d.o.o. in Meditrans d.o.o.. Iz zapisnika o javnem odpiranju ponudb z dne 24.1.2022 nadalje izhaja, da je najvišjo ceno za nakup navedenih nepremičnin ponudil Vasco trans d.o.o., in sicer v višini 53.000,00 €, podjetje Meditrans je podalo ponudbo v višini 51.001,00 €, Marzit Čeh Andreja s.p. pa je podala ponudbo v višini 42.600,00 €, vse brez ddv.

Vendar pa je komisija v postopku odpiranja ponudb na zapisnik ugotovila, da ponudba Vasco trans d.o.o. ni popolna, saj je manjkalo potrdilo o vplačani varščini. Kasneje je bilo sicer ugotovljeno, da je bila varščina plačana, vendar je komisija kljub temu na zapisnik ugotovila, da je najugodnejšo ponudbo za nakup omenjenih nepremičnin podal ponudnik Meditrans d.o.o. v višini 51.001,00 € brez ddv.

V nadaljevanju pa občina kupoprodajne pogodbe s podjetjem Meditrans d.o.o. ni sklenila, pač pa je izdala sklep o ustavitvi navedenega postopka ter se odločila z ponovitev prodaje, tokrat z metodo javne dražbe, z določeno izklicno ceno v višini 42.420,00 € brez ddv, znesek višanja je bil določen na 500,00 €. Na javni dražbi sta sodelovala dva ponudnika, in sicer podjetji Meditrans d.o.o. in Vasco trans d.o.o.. Ceno nepremičnin na javni dražbi je prvič zvišalo podjetje Meditrans d.o.o., in sicer na 42.920,00 €. Drugič je potem ceno nepremičnin višalo podjetje Vasco trans d.o.o., in sicer na 43.420,00 € (navedbi obeh cen sta brez ddv). Drugih višanj v postopku javne dražbe ni bilo, zato so bile nepremičnine prodane ponudniku Vasco trans d.o.o. za ceno 43.420,00 € (brez ddv).

V osnutku poročila o opravljenem nadzoru je nadzorni odbor poudaril ugotovitev, da so bile nepremičnine v postopku javne dražbe prodane podjetju Vasco trans d.o.o. za nižjo ceno (43.420,00 € brez ddv) od tiste, ki jo je v postopku drugega javnega zbiranja ponudb ponudil isti ponudnik (53.000,00 € brez ddv) oziroma podjetje Meditrans d.o.o. (51.001,00 € brez ddv), kar se mu z vidika načela gospodarnosti zdi vprašljivo.

V obrazložitvi, ki jo je podala dne 13.6.2023, je občina svojo odločitev glede izdaje sklepa o ustavitvi postopka drugega javnega zbiranja ponudb, v okviru katerega je že imela veljavno ponudbo za prodajo omenjenih nepremičnin za ceno 51.001,00 € (brez ddv), utemeljila s tem, da se je za izvedbo javne dražbe za prodajo navedenih nepremičnin odločila zato, *ker naj bi bila ponudba najugodnejšega ponudnika, glede katerega je bilo ugotovljeno, da njegova ponudba ni popolna, za 2.000 EUR višja od druge najugodnejše ponudbe in, ker je bilo za prodajo teh nepremičnin izkazano precejšnje zanimanje.* Podobno je nadzorovana oseba odločitev o ustavitvi navedenega postopka javnega zbiranja ponudb in o razpisu javne dražbe za prodajo istih nepremičnin obrazložila tudi v odzivnem poročilu, v katerem je, citiramo, zapisala:

»Ker je komisija na podlagi zbiranja ponudb dejansko prejela višjo ponudbo, kot bi bila vrednost sklenjene pogodbe z drugim najugodnejšim ponudnikom Meditrans d.o.o. je bil izdan sklep o ustavitvi navedenega postopka.

Dejstvo namreč je, da v kolikor bi se komisija odločila sprejeti ponudbo Meditrans d.o.o. v višini

51.001 € brez DDV, bi dejansko zavestno sklenila pogodbo za nižjo vrednost, čeprav je bilo jasno, da je mogoče dobiti višjo iztrženo ceno. Torej je komisija (občina) v tem primeru delovala gospodarno in se odločila da postopek ustavi in v novem postopku prodaje poskuša dobiti enako oziroma še višjo ponudbo. S tem je bil drugi postopek zaključen.»

V odzivnem poročilu nadzorovana oseba tudi dodaja, da sta imela oba ponudnika na javni dražbi še možnost višati ponudbeno ceno, za kar pa se nista odločila in je zato pogodbo za prodajo nepremičnin sklenila z najugodnejšim ponudnikom, tj. podjetjem Vasco trans d.o.o.. Dodaja, da je bil s tem je bil tretji postopek, tj. postopek javne dražbe, zaključen.

Ugotovitve nadzornega odbora so, da svojo odločitev o ustavitvi postopka drugega javnega zbiranja ponudb, v okviru katerega je bila ponujena cena višja od tiste, ki jo je na koncu iztržila od prodaje navedenih nepremičnin, občina temelji na 49. členu ZSPDSLS-1, kar je sicer pravnoformalno pravilno. Vendar je z vidika načela gospodarnosti po prepričanju nadzornega odbora takšna odločitev, kot prej navedeno, vprašljiva. Takšnega zaključka nadzornega odbora, ki je bil zavzet že v osnutku poročila, podana pojasnila nadzorovanega organa v odzivnem poročilu, ne spreminjajo. V odzivnem poročilu zavzeto stališče nadzorovane osebe, da je potrebno nadzor v konkretnem primeru *izvesti za vsak postopek posebej in pri tem ugotavljati zakonitost in gospodarnost vsakega posameznega postopka in nanj podati strokovno mnenje ter da je povezovanje tretjega postopka prodaje z drugim postopkom neustrezno*, po mnenju nadzornega odbora z vidika funkcije, ki jo nadzorni odbor opravlja, ne zdrži. Posledično nadzorni odbor tudi ne more slediti mnenju nadzorovane osebe, da v kolikor bi v drugem postopku sklenila pogodbo s podjetjem Meditrans d.o.o. bi zavestno sklenila pogodbo s ponudbo, ki je bila v času postopka nižja kot jo je bil trg pripravljen podati (pri tem nadzorovana oseba izpostavlja, da je bila ponudba Vasco trans d.o.o. višja, da je bila varščina dejansko plačana in je manjkalo samo pisno potrdilo o plačilu varščine) in gre pri takšnem navajanju tudi za nejasna pojasnila nadzorovane osebe. Po prepričanju nadzornega odbora bi takšna pojasnila vzdržala le v primeru, da bi občina na javni dražbi kot izklicno ceno določila vsaj tisto ceno, za katero je, kot sama navaja v odzivnem poročilu, tudi sama vedela, da jo je trg pripravljen plačati. To je cena v višini 53.000,00 € (brez ddv), ki jo je ponudnik Vasco trans d.o.o. podal v okviru ustavljenega postopka za prodajo nepremičnin v okviru javnega zbiranja ponudb.

Nadzorovana oseba bi torej s tem, da bo od prodaje nepremičnin iztržila enako ali višjo ceno kot je bila ponujena v drugem postopku, tj. postopku javnega zbiranja ponudb, lahko upravičeno računala le v primeru, da bi, kot zgoraj navedeno, kot izklicno ceno v postopku javne dražbe, določila enako ceno kot je bila že ponujena v postopku javnega zbiranja ponudb, nikakor pa ne nižjo, kar je dejansko storila.

Stališče nadzorovane osebe, da je za podajo mnenja o gospodarni izpeljavi postopka prodaje obravnavanih nepremičnin treba pregledati tudi vse ostale ponudbe oziroma sklenjene pogodbe za prodajo zemljišč, ki so predmet tega poročila, pri čemer po mnenju občine izračun pokaže, da je bila prodajna cena na m² za nepremičnine ID znak: 2496 3534/35, 2496 3561/122 in 2496 3561/125, najvišja, sicer ni napačno, vendar za podajo mnenja nadzornega odbora v tem postopku ni bistveno. Kot prvo je namreč dejstvo, da za nakup preostalih nepremičnin ni bilo izkazano tolikšnega interesa kot za nakup obravnavanih nepremičnin. Vse preostale nepremičnine so bile prodane že v okviru prvega postopka prodaje, za nakup vsake od

preostalih nepremičnin pa je bil samo en ponudnik. Ekonomski učinki pa kažejo, da večje kot je povpraševanje, višja je cena. Kot drugo pa, glede na doseženo ponujeno ceno nepremičnin v drugem postopku javnega zbiranja ponudb, na strani nadzornega odbora obstaja prepričanje, da bi lahko občina v postopku prodaje navedenih nepremičnin zagotovljeno iztržila višjo ceno od končne, za katero so bile nepremičnine prodane.

Načelo gospodarnosti je eno izmed temeljnih načel Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem se morajo voditi na način, da se doseže čim boljši rezultat za državo oz. samoupravno lokalno skupnost. V konkretnem primeru je občina navkljub dejstvu, da je v okviru postopka drugega javnega zbiranja ponudb že imela ponudnika, ki je ponudil bistveno višjo ceno (51.001,00 € brez ddv) za obravnavne nepremičnine od določene izklicne cene (42.420,00 € brez ddv), v razpisu javne dražbe ponovno določila isto izklicno ceno (42.420,00 €) ter nato iz navedene prodaje iztržila 43.420,00 € (brez ddv), kar je bistveno manj od tistega, kar bi iztržila od prodaje v okviru postopka drugega javnega zbiranja ponudb, ki ga je pred tem po lastni odločitvi ustavila. Nadzornemu odboru bi bila, kot že zgoraj navedeno, odločitev občine o ustavitvi navedenega postopka in razpisu (nove) javne dražbe razumljiva, v kolikor bi bila izklicna cena na javni dražbi vsaj tolikšna kot je bila tista, kot bi jo občina zanesljivo lahko iztržila iz ustavljenega postopka (51.001,00 € brez ddv), vendar pa občina v obravnavanem primeru ni tako ravnala.

6.2 Glede izvedenih nakupov nepremičnin v IOC v letih 2021 in 2022

V navedenem obdobju je bil realiziran samo en nakup nepremičnin v IOC, in sicer za potrebe širitve IOC Neverke II faza, konkretno glede nepremičnin, ki so bile tudi v načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. V prvotnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2021 je bilo za pridobivanje nepremičnin parc. št. 5488, 5484, 5489, 5504/4, 5483, 5480/1, 5504/3, 5473, 5508, 5480/2, vse k.o. Košana v skupni izmeri 14667 m² predvidenih 25.000,00 EUR, v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2022 pa je bil ta znesek popravljen na 185.000,00 €, kar pa je vključevalo sredstva tudi za nakup morebitnih drugih nepremičnin. Nepremičnine so se nato odkupile po ceni 60.000,00 €, torej po ceni 4,09 na m², kar nadzorni odbor ocenjuje kot primerno in ustrezno.

6.3 Glede najemnih pogodb za površine v Podjetniškem inkubatorju IOC Neverke

Posebnih ugotovitev glede najemnih pogodb za površine v Podjetniškem inkubatorju IOC Neverke nadzorni odbor nima.

7. Zaključek, priporočilo in predlog

Ugotavljamo, da so prodaje in odkupi zemljišč v Občini Pivka v letu 2021 potekali skladno s sprejetim načrtom pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2021 in 2022.

Nepravilnosti, ki bi pomenile kršenje zakonodaje, v postopku pregleda nismo ugotovili, kot navedeno v točki 6.1 tega poročila pa je mnenje nadzornega odbora, da so bile odločitve občine v zvezi s prodajo nepremičnin ID znak: : 2496 3534/35, 3561/122, 3561/125 z vidika načela gospodarnosti vprašljive.

Sklep, s katerim občina ustavi postopek za sklenitev pogodbe o nakupu oziroma prodaji zemljišč s ponudnikom iz javnega razpisa, ni upravni akt, ki bi bil podvržen presoji njegove pravilnosti in zakonitosti, ampak akt poslovanja občine, s katerim občina razpolaga s svojim premoženjem. Ravno zato in ob upoštevanju načela preglednosti kot enega izmed temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, je po prepričanju nadzornega odbora potrebno, da se navedeni institut v praksi uporabi posebej preudarno. Priporočilo nadzornega odbora je, da se v bodoče občina pri odločanju o uporabi navedenega instituta v okviru dejansko izkazanih okoliščin ravna tudi po načelu gospodarnosti, smoter katerega je, da se postopke ravnanja s stvarnim premoženjem vodi učinkovito, s ciljem doseči čim boljši rezultat za samoupravno lokalno skupnost.

Nadzorni odbor v sestavi:

Urška Krebelj, vodja nadzora

Sonja Vodopivec, član nadzora

Martin Nadoh, član nadzora

Pripravila:

Urška Krebelj

Predsednik NO Pivka

Martin Nadoh



VROČITI:

1. Občina Pivka

2. Županu Občine

3. Občinskemu svetu Občine