



**Datum: 13.4.2018**

**Številka: 032-0014/2014-139**

Na podlagi 41. in 42. člena Statuta Občine Kranjska Gora (UGSO, NPB – 1 št. 43/14, 7/15) in 31. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora (Ur. List RS, št.90/2015) je Nadzorni odbor Občine Kranjska Gora na svoji 37. redni seji, dne 12.4.2018 sprejel

## **POROČILO**

### **O opravljenem letnem nadzoru načrta ravnanja z občinskim premoženjem Občine Kranjska Gora v letu 2017**

**(Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora)**

#### **1. Nadzorni odbor v sestavi:**

1. Robert Plavčak, predsednik odbora in vodja nadzora
2. Marija Zupančič Falak, članica
3. Lorna Resman, članica
4. Špela Vovk, članica
5. Jože Lavtižar, član

#### **2. Poročevalec:** vodja nadzora

#### **3. Izvedenci:** v postopku nadzora niso sodelovali.

#### **4. Ime nadzorovanega organa:** Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora.

**Predmet nadzora:** Letni načrt razpolaganja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2017.

#### **5. Čas nadzora:** Nadzor je bil opravljen v času od dne 5.3.2018 do 12.4.2018.

### **I. Kratek povzetek**

Nadzorni odbor je pregledal pravilnost poslovanja in realizacijo načrta ravnanja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2017. Cilj nadzora je bil preveriti realizacijo letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za leto 2017 in skladnost poslovanja s sklenjenimi pogodbami in veljavnimi predpisi.

Pri pregledu je bila ugotovljeno, da je nadzorovana oseba poslovala v skladu z veljavnimi predpisi.

Pri opravljanju nadzora je NO ugotovil, da je bila dokumentacija vodena vzorno in ažurno, plačila pa so bila izvedena v pogodbenih rokih, razen v enem primeru plačevanja na obroke. Zato v zvezi s tem NO priporoča, da se pri tem dosledno upoštevajo pravila, ki določajo možnosti plačevanja kupnine na obroke.

Iz poročila o realizaciji je razvidno, da je nadzorovana oseba sicer načrtovala bistveno večjo realizacijo na prihodkovni in odhodkovni strani, kot pa je bila ta dejansko realizirana. Zaradi različnih potreb je bil načrt še trikrat dopolnjen v skladu z določili zakona in uredbe. Končna realizacija pa je bila na prihodkovni strani za zgradbe 99.600,00 EUR in za zemljišča 101.109,79 EUR in odhodkovni strani 70.484,00 EUR.

Nadzorni odbor meni, da je bila realizacija letnega načrta ravnanja z občinskim premoženjem kljub temu zadovoljiva glede na obseg in zahtevnost postopkov in primerljiva z realizacijo v preteklih obdobjih.

## **II. UVOD**

### **1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu**

Nadzorovani organ je Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b in odgovorna oseba župan Janez Hrovat. Občina Kranjska Gora (v nadaljevanju občina) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom na območju naselij: Belca, Dovje, Gozd Martuljek, Kranjska Gora, Log, Mojstrana, Podkoren, Rateče, Srednji vrh in Zgornja Radovna.

Občino sestavlja pet krajevnih skupnosti: KS Dovje-Mojstrana, KS Kranjska Gora, KS Podkoren, KS Rute-Gozd Martuljek in Srednji vrh, KS Rateče-Planica. Organi občine so: občinski svet, župan, nadzorni odbor. Število zaposlenih: 15. Občina je ustanoviteljica treh javnih zavodov in javnega podjetja ter soustanoviteljica dveh javnih zavodov.

Sodelovali pri nadzoru: Egidija Košir Mrovlje, vodja službe za splošne in premoženjsko pravne zadeve iz občinske uprave. Sodelovanje z nadzornim odborom je bilo vzorno.

### **2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora**

Statut Občine Kranjska Gora, 41. člen, 37. člen Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora, Program dela za leto 2017. Področje urejajo:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011-UPB4)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10)
- Statut Občine Kranjska Gora (UGSO, NPB-1 št. 43/14 in 7/15)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU1G, 50/14)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14)
- Poslovnik o delu Nadzornega odbora Občine Kranjske Gore (Ur. list RS, št.90/15)

**Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora: 26.2.2018, št.: 032-0014/2014-133.**

**3. Namen in cilj pregleda:** Podati ugotovitve o realizaciji in pravilnosti poslovanja Občine v delu, ki se nanaša na razpolaganje z občinskim premoženjem.

**4. Način dela:** Uporabljena je bila metoda skupnega sestanka in pregled naročene dokumentacije na preskok, zaprosila za dodatno dokumentacijo v fazi priprave osnutka poročila ter razgovor z odgovorno osebo. Nadzor je bil opravljen na podlagi izvedbenega načrta nadzora in predhodno predloženih kontnih kartic. V času nadzora je bila predložena vsa zahtevana dokumentacija.

### **5. Pregledana dokumentacija:**

- Načrt ravnanja s premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2017, sprejet dne 9.11.2016 na 14. redni seji (Dopolnitev 29.3.2017 na 16.redni seji in dopolnitev 13.9.2017 na 18. redni seji),

- Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2017,
- Predmetne proračunske postavke po kontnih karticah,
- Cenitveni elaborati,
- Izvlečki posameznih pogodb in ostala pripadajoča dokumentacija.

### **III. UGOTOVITVENI DEL**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju ZSPDSLS, v 15. členu opredeljuje poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem. V tretjem odstavku tega člena je določeno, da poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine predloži organ, ki je pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.

Občinski svet Občine Kranjska Gora je na podlagi 11. člena ZSPDSLS Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – v nadaljevanju ZSPDSLS in določb Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju Uredbe SPDSLS, na 14. redni seji dne 9.11.2016 sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2017. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je vseboval načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Zaradi potreb in sprememb je občinski svet na 16. redni seji dne 29.3.2017 sprejel prvo dopolnitev načrta razpolaganja in drugo dopolnitev na 18. redni seji dne 13.9.2017.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2017 je sprejel občinski svet na 22. redni seji dne 28.3.2017, na kateri je sprejel tudi zaključni račun občine za leto 2017.

Za nakup zemljišč so bila v letu 2017 porabljena sredstva za zgradbe v višini 99.600,00 EUR in za zemljišča v višini 101.109,79 EUR. Od prodaje zemljišč je bilo v letu 2016 prejeto 70.484,00 EUR.

Nadzorni odbor je v okviru nadzora podrobneje pregledal vsebino spodaj navedenih pogodb.

#### **A: Načrt pridobivanja premoženja:**

##### **1. PP130221 – Izgradnja kolesarske steze Rateče – Planica- pregled pogodbe**

V Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2017, je bil predviden nakup nepremičnin na PP130221 v k.o. Rateče za potrebe kolesarske poti Rateče – Planica v znesku 80.000 EUR, realizacija je bila 65.822,40 EUR. Preostanek se bo realiziral v letu 2018, kar je razvidno v Poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2017 ter v Zaključnem proračunu Občine Kranjska Gora za leto 2017, kjer so zajeti tudi ostali stroški ter so tako porabljena sredstva skupaj 71.205,72 EUR.

Za namen izgradnje kolesarske poti oz. povezave Rateče – Planica sta Občina Kranjska Gora ter RS, Ministrstvo za infrastrukturo sklenili Sporazum o sofinanciranju, kjer sta pogodbeni stranki opredelili, da nosi vsaka del stroškov za izvedbo projekta kolesarska pot Rateče - Planica. Občina Kranjska Gora se je zavezala zagotoviti sredstva za odkup potrebnih zemljišč, investicijsko tehnično dokumentacijo ter morebitne komunalne naprave v kolikor bi bilo to

potrebno. Sredstva, ki jih je Občina Kranjska Gora že vložila v omenjen projekt, so bila upoštevana v Sporazumu o sofinanciranju ter se skladno s tem odštejejo od deleža občine Kranjska Gora v tripartitni gradbeni pogodbi z izbranim izvajalcem del.

Za izvedbo del, je bila sklenjena 4-partitna pogodba med Občino Kranjska Gora kot sofinancerjem, Ministrstvom za infrastrukturo kot naročnikom ter izvajalcema Gorenjska gradbena družba d.d. in MAPRI PROASFALT d.o.o..

Občina Kranjska Gora je že v letu 2016 pričela s sklepanjem predpogodb z lastniki zemljišč, kjer naj bi potekala kolesarska pot Rateče-Planica, v letu 2017 so bile z lastniki zemljišč sklenjene končne pogodbe ter aneksi, kateri so bili potrebni zaradi sprememb parcelnih števil v času po sklenitvi pogodb.

Z nekaterimi lastniki zemljišč v letu 2017 še niso bile sklenjene končne pogodbe, zato je del sredstev ostal nerealiziran in bo realiziran predvidoma v letu 2018.

**Ugotovitve NO:**

**Sporazum o sofinanciranju Številka investitorja 2431-17-001433/0 je bil sklenjen 6.12.2017, predpogodbe z lastniki zemljišč pa že v letu 2016, kar pa je pri teh primerih običajen postopek.**

**Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

## **2. Odkup zemljišč za pločnik – pregled pogodbe**

Predmet pregleda je bila pogodba o odkupu nepremičnine št. 650/3 k.o. 2170 Gozd, sklenjena med RS, Direkcijo za ceste in Občino kot sofinancerjem, za potrebe pridobitve zemljišč za izgradnjo pločnika za pešce v Gozd Martuljku. Površina odkupa je bila določena približno, oziroma na podlagi katastrskega elaborata. Točna izmera bo ugotovljeno po dokončni odmeri po končani investiciji. V zvezi s tem bosta stranki po potrebi sklenili aneks k tej pogodbi, kar je običajna praksa v teh primerih.

Odkupna cena je bila določena na podlagi cenitve sodnega izvedenca in cenilca stvarnega premoženja, vse stroške pogodbe pa sta prevzela Direkcija in Občina, v skladu s sporazumom o sofinanciranju investicije med njima. Pregledane so bile ostale listine, ugotovljeno je bilo, da je bila kupnina nakazana v dogovorjenem roku.

**Ugotovitve NO:**

**Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

## **3. Izgradnja pločnika in komunalne infrastrukture na Belci**

Na osnovi naročila Občine Kranjska Gora je bilo s strani cenilca izdelano »cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnin« za nepremičnine, ki predstavljajo zemljišče ob cesti skozi naselje Belca od stanovanjske hiše št. 5 do 12A. Predmet cenitve je bilo stavbno zemljišče ob severni

strani državne ceste skozi naselje Belca, predvideno za odkup v smislu obnove ceste z izgradnjo pločnika. Cenitev je bila izvedena v februarju 2017.

Podlaga vrednosti je bila tržna vrednost, ki je po MSOV 2013 opredeljena kot znesek, izražen v denarju, na določen datum, za katerega se upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec sprejeti, ki je enako pomemben za oba, pri tem pa niti eden niti drug ni prisiljen prodajati oziroma kupovati in sta oba povsem seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi. Ocenjena vrednost je bila izdelana v skladu z mednarodnimi standardi za ocenjevanje vrednosti MSOV 2013.

S strani odgovorne osebe nadzorovane osebe je bilo pojasnjeno, da je Občina sklenila z imetniki zemljišč kupoprodajne predpogodbe in predpogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, po kateri je kupec Občina plačala prodajalcu kupnino za del zemljišča, predvidenega za pločnik po projektu po tej predpogodbi, po zaključku del gradnji pločnika pa bo sklenila Občina s prodajalcem glavno kupoprodajno pogodbo, s katero se bo poračunalo morebitno razliko v površini in uredilo stanje lastništva v zemljiški knjigi.

S strani odgovorne osebe nadzorovane osebe je bilo še pojasnjeno, da bo Občina po končanju del naročila geodetsko odmero zemljišč, na katere je posegel zgrajeni pločnik.

S parcelacijo bo del zemljišča, ki je bil uporabljen za pločnik dobil svoj identifikacijski znak-svojo parcelno številko, ki bo omogočila, da pogodbeni stranki skleneta kupoprodajno pogodbo, s katero bosta poračunali morebitno razliko v površini in v kateri bo prodajalka podala zemljiškoknjižno dovolilo za vpis spremembe lastništva v zemljiško knjigo.

#### **Ugotovitev NO:**

**Nakup zemljišč za gradnjo pločnika v naselju Belca je bil vključen v načrt pridobivanja nepremičnin za leto 2017, sredstva za nakup pa zagotovljena v proračunu Občine za leto 2017.**

**Po sklenjenih predpogodbah je bil izplačan del kupnin v znesku 3.400,00 EUR in del odškodnin za služnost v znesku 5.400,00 EUR v letu 2017. Po izvedbi del se bo izvedla odmera in poračun, predvidoma v letošnjem letu.**

**Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

#### **4. Odkup stanovanjske stavbe – pregled pogodbe**

Kupoprodajna pogodba je bila sklenjena 25.4.2017 med prodajalko nepremičnine s parc. št. 1276/7 k.o. 2171- Dovje in Občino Kranjska Gora. Po podatkih zemljiškega katastra ta nepremičnina obsega zemljišče v površini 670 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stanovanjska stavba z naslovom Delavska ulica 32, 4281 Mojstrana, ki je v kataster stavb vpisana s številko 291.

Pri nepremičnine parc. št. 1276/7 k.o. Dovje je, na podlagi notarskega zapisa pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij ter sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ, z dne 17.1.2014, vpisana prepoved obremenitve in odtujitve in hipoteka za terjatev v višini glavnice 49.474,76 EUR z zapadlostjo 31.5.2016, od tega datuma dalje z zakonskimi zamudnimi obrestmi, v korist Občine Kranjska Gora.

Terjatev, zavarovana z vpisom hipoteke v zemljiški knjigo, je nastala iz naslova plačila socialnovarstvenih dajatev prodajalkine mame in deloma tudi za plačilo stroškov bivanja prodajalke v Stanovanjski skupnosti Ozara Jesenice. Prodajalka se je zavezala, da bo do

31.5.2016 nepremičnino parc. št. 1276/7 k.o. Dovje prodala in iz kupnine poplačala zavarovano terjatev ter sebi kupila manjše stanovanje na Jesenicah. Ker pa prodajalka nepremičnine v dogovorjenem času ni uspela prodati, sta se stranki dogovorili, da nepremičnino kupi upnica – Občina Kranjska Gora. Iz Cenitvenega poročilo št 28-OZ-2017 z dne 23.3.2017, ki ga je pripravil cenilec stvarnega premoženja »nepremičnine« Danilo Klinar, je bila ocenjena vrednost 99.600 EUR.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da kupec del kupnine v znesku 49.000 EUR nakaže direktno za nakup stanovanja na Jesenicah. Preostala kupnina v znesku 50.600 EUR pa se poračuna – kompenzira za stroške notarskega zapisa Pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij in sporazumu o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 SPZ z dne 17.1.2014, zakonske zamudne obresti in glavnico po tem sporazumu.

Pogodbeni stranki sta se tudi sporazumeli, da se razlika oziroma del neplačane glavnice s stroški pogodbe, novo nastalimi stroški – doplačevanje občine za stroške bivanja prodajalke v Domu upokojencev v Idriji ter stroški v zvezi s kupoprodajno pogodbo za nakup stanovanja, zavaruje s terjatvijo na kupljenim stanovanje, nepremičnini z identifikacijskim znakom 2175-141-13, za kar skleneta notarski zapis sporazuma o zavarovanju terjatve takoj po overitvi kupoprodajne pogodbe za nakup stanovanja pri notarki na Jesenicah.

Priloge k kupoprodajni pogodbi:

- Notarski zapis med Občino Kranjska Gora in prodajalko
- Pregled plačil oskrbnin Doma upokojencev Idrija
- Kupoprodajna pogodba za nakup novega stanovanja z ID znakom: 2175-141-13
- Potrdilo o overitvi podpisa z dne 7.6.2017
- Potrdilo o namenski rabi parcel z dne 21.4.2017

**Ugotovitve NO:**

**Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

**B: Načrt razpolaganja premoženja:**

### **1. Prodaja nepremičnine s parc. št. 468/19 k.o. Kranjska Gora – pregled pogodbe**

Predmet nadzora je bila prodaja nepremičnine s parcelo št.: 468/19 k.o. 2169 Kranjska Gora, v naravi predstavlja pas zemljišča v Kranjski Gori pri stanovanjski hiši Kolodvorska ul. št. 8. v izmeri 56 m<sup>2</sup>, vrednost 4.648,00 EUR.

Pregledana dokumentacija:

- Cenitveno poročilo, z dne 6.11.2016, cenilec: Danilo Klinar.
- Prodajna pogodba z dne 6.6.2017, sklenjeno med Dušanom ter Antonijo Čeč kot kupcema (vsak ½ parcele) ter Občino Kranjska Gora kot prodajalcem.
- Račun št.17286 z dne 26.7.2017 v vrednosti 4.648,00 EUR brez DDV izdan na ime Čeč Dušan Smrekarjeva ulica 17 1000 Ljubljana.
- Kartica finančnega knjigovodstva. Konto: 12 -KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV, Partner: 5792- ČEČ DUŠAN

Ocenjena vrednost parcele 468/19 k.o. Kranjska Gora, je bila po cenitvenem poročilu 4.648,00 EUR in je bila izdelana v skladu z mednarodnimi standardi za ocenjevanje vrednosti MSOV 2013. Prodaja nepremičnine je bila vključena v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2017, ki ga je sprejel občinski svet na 14. redni seji dne 9.11.2016.

Kupca sta se zavezala poravnati kupnino, pogodbene stranke pa so se sporazumele, da se kupnina na željo kupcev poravna v več mesečnih obrokih v mesecu avgustu, septembru, oktobru in novembru 2017. Prvi obrok je znašal 648,00 EUR, vsak nadaljnji pa 1.000,00 EUR (4 x 1.000,00 EUR) Zadnji plačan obrok za omenjeno parcelo je bil plačan 19.1.2018 in s tem je bila kupnina poravnana v celoti.

**Ugotovitve NO:**

**Kljub temu, da so bili na računu jasno navedeni datumi zapadlosti obrokov: dne 31.7.2017 v višini 648,00 EUR, dne 31.8. 2017 v višini 1.000,00 EUR, dne 30.9.2017 1.000,00 EUR, dne 31.10.2017 v višini 1.000,00 EUR in dne 30.11.2017 v višini 1.000,00 EUR je iz kartice jasno razbrati, da so plačila zamujala od 14 – 50 dni!**

**Nadzorovana oseba, je razloge za zamudo obrazložila.**

**Morebitne druge nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

**Priporočilo nadzornega odbora:**

**NO priporoča, da se ob morebitni odločitvi plačevanja na obroke dosledno upoštevajo pravila, ki določajo pravila poslovanja in ravnanja nadzorovane osebe v teh primerih.**

**2. Prodaja funkcionalnega zemljišča – pregled pogodbe:**

Predmet prodaje sta bili nepremičnini s parc.št. 455/14 v izmeri 156 m<sup>2</sup> in 455/13, v izmeri 261m<sup>2</sup>, obe k.o. 2170 Gozd. Iz pogodbe izhaja, da gre za nepremičnine, ki v naravi predstavljata del funkcionalnega zemljišča k prizidku stanovanjske hiše na predmetnem naslovu. Pregledane so bile listine, cenitev pooblaščenega cenilca, iz katere izhaja, da gre dejansko za zemljišči, ki sta po prostorskih aktih del opuščene vodnega zemljišča in ju občina ne potrebuje.

Prodaja nepremičnin je bila vključena v letni načrt prodaje za leto 2016, pogodba podpisana 5.12.2016, plačilo pa izvedeno na podlagi računa, ki je bil izdan v roku. Vse stroške pogodbe, razen cenitve, je kril kupec.

Ugotovljeno je bilo, da je bil postopek voden v skladu z veljavno zakonodajo. Plačilo kupnine je bilo izvedeno v roku. Vpis v zemljiško knjigo je bil izveden.

**Ugotovitve NO:**

**Morebitne nepravilnosti niso bile ugotovljene.**

**IV. ZAKLJUČEK**

NO je v času izvajanja nadzora in priprave osnutka poročila o opravljenem nadzoru od nadzorovane osebe na dodatna vprašanja pridobil vsa potrebna pojasnila in dokazila, zato odzivno poročilo ni bilo potrebno in poročilo sprejel kot dokončni akt NO.

Poročilo vsebuje vse potrebne sestavine v skladu z zakonodajo in se pošlje nadzorovani osebi v seznanitev.

Vročiti:

1. Nadzorovanemu organu
2. Županu Občine



**Predsednik NO:**  
**Robert Plavčak, univ.dipl.prav., l.r.**