



Datum: 31. 3. 2016

Na podlagi 9. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 10/2015) in Sklepa o izvedbi izrednega nadzora Nadzornega odbora Občine Vodice (4. seja Nadzornega odbora Občine Vodice, 5.11.2015), kot pooblaščenka podajam

POROČILO O OPRAVLJENEM IZREDNEM NADZORU
»Pregled morebitnega oškodovanja premoženja
Občine Vodice
zaradi domnevno sporne menjave
nepremičnega premoženja v letu 2007«

Pooblaščenka Nadzornega odbora:

Kot pooblaščenka Nadzornega odbora Občine Vodice za izvršitev izrednega nadzora je bila s imenovana članica Nadzornega odbora Občine Vodice:

- Andreja Rahne

Organ, v katerem je bil opravljen izredni nadzor:

Občina Vodice, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice, odgovorna oseba župan Aco Franc Šuštar

Predmet nadzora:

Na podlagi sklepa Nadzornega odbora Občine Vodice je bil opravljen izredni nadzor nad morebitnim oškodovanjem premoženja Občine Vodice, zaradi domnevno sporne menjave nepremičnega premoženja v letu 2007. Občani Vodice so v juniju 2015 na Komisijo za preprečevanje korupcije (v nadaljevanju KPK) vložili prijavo kaznivega dejanja in oškodovanja družbenega premoženja in ostala kazniva dejanja. KPK je 17.6.2015 prijavo v pregled odstopila Nadzornemu odboru Občine Vodice.

Namen in cilj izrednega nadzora je bil preveriti ali je Občina Vodice ravnala v primeru menjave spornega nepremičnega premoženja skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Vodice. Pri izrednem nadzoru smo zasledovali tudi gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da Občina Vodice v tem primeru ni bila oškodovana.

Terminski okvir opravljanja nadzora:

Od novembra 2015 do februarja 2016, z vmesnimi prekinitvami. Usklajevanje poročila je potekalo v marcu 2016.

VSEBINA

1.	UVOD	3
1.1.	Predstavitve organa, ki je bil predmet nadzora.....	3
1.2.	Obrazložitev nadzora	3
2.	UGOTOVITVE.....	4
2.1.	Menjava nepremičnega premoženja	4
2.2.	Prodaja nepremičnega premoženja.....	6
3.	MNENJE.....	8

1. UVOD

Izredni nadzor nad morebitnim oškodovanjem premoženja Občine Vodice (v nadaljevanju OV), zaradi domnevno sporne menjave nepremičnega premoženja v letu 2007, je bil opravljen na podlagi sklepa Nadzornega odbora OV, z dne 5.11.2015. Osnova za izvedbo izrednega nadzora je odstop primera s strani KPK.

1.1. Predstavitev organa, ki je bil predmet nadzora

Nadzor je bil opravljen pri neposrednem proračunskem uporabniku OV, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice. OV samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, kot je določeno z akti občine in zakoni ter skrbi za gospodarski in družbeni razvoj na lokalni ravni.

Organi občine so:

- Župan
- Občinski svet
- Nadzorni odbor

Občinska uprava je v postopku nadzora omogočila vpogled v vso dokumentacijo, ki je bila zahtevana in je v nadaljevanju tudi našteta. Iskanje dokumentacije je bilo izredno zahtevno, saj gre za dokumentacijo iz let 2007, 2008 in 2009. Dokumentacija iz tega obdobja je bolj slabo urejena in je bilo zato potrebnega več časa pri pridobivanju dokumentacije. Skozi celotni nadzor je veliko pomagal Matjaž Gorčan, za kar se Nadzorni odbor OV zahvaljuje.

1.2. Obrazložitev nadzora

Skladno z zakonom, Statutom in Poslovníkom Nadzornega odbora OV ima Nadzorni odbor naslednje pristojnosti:

- opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine
- nadzoruje namenskost in smotrnost porabe proračunskih sredstev
- nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev
- ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe proračunskih sredstev

Namen in cilj izrednega nadzora je bil preveriti ali je Občina Vodice ravnala v primeru menjave nepremičnega premoženja skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Vodice. Pri izrednem nadzoru smo zasledovali tudi gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem in predvsem, da Občina Vodice v tem primeru ni bila oškodovana.

Za doseg tega cilja so bili pregledani naslednji dokumenti:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 s spremembami)
- Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni listi RS, št. 14/2007 s spremembami)

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99 s spremembami)
- Prijava Občanov Vodice na KPK
- Menjalna pogodba, sklenjena med Stanislavom Blažičem in OV, z dne 12.9.2007, za menjavo spornih parcel št. 85/7 in 85/9, in pripadajoči Aneks
- Kupoprodajna pogodba, sklenjena med podjetjem Magnum Veletrgovina in zastopstva, d.o.o., Ljubljana (kupec) in OV (prodajalec), z dne 22.11.2006
- Cenitveno poročilo zemljišč, ki so bile predmet javne dražbe v SŠ 14/1-1 del k.o. Vodice, ki ga je izvedel cenilec Branko Dolenc, z dne 7.3.2006
- Zapisnik o poteku javne dražbe za prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč v SŠ 14/1-1 del k.o. Vodice, z dne 15.9.2006,
- Cenitveno poročilo zemljišč (k.o. 1741 – Vodice), ki ga je izvedel cenilec gradbene stroke Dušan Kraigher, z dne 8.4.2009
- Izpis iz registra sodnih cenilcev
- Kupoprodajna pogodba za nakup zemljišč, sklenjena med Cestnim podjetjem Ljubljana (kupec) in OV (prodajalec), z dne 19.5.2009
- Dogovor o poravnavi obveznosti, sklenjen med OV in Cestnim podjetjem Ljubljana, z dne 20.4.2009
- Kartice finančnega knjigovodstva za leta 2006, 2007
- Odlok o proračunu OV za leto 2007 in Predlog programa razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007
- Poročilo o realizaciji letnega programa prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2007,
- Program razpolaganja z občinskim premoženjem za leti 2008 in 2009
- Druga dokumentacija

2. UGOTOVITVE

2.1. Menjava nepremičnega premoženja

Občani Vodice v prijavi KPK očitajo, da je bila OV oškodovana zaradi menjave parcel in sicer, da je g. Blažič z menjavo pridobil dve parceli, ki sta bili v lasti OV tako, da se ti dve pridobljeni parceli stikata, s čimer je dosežena meja skupne površine nad 500 m², kar posledično pomeni, da je na takšni površini možna gradnja stanovanjskega objekta. OV pa je z menjavo pridobila dve parceli, ki sta v naravi med seboj ločeni in posledično neuporabni za nadaljnjo prodajo, saj sta vsaka za sebe premajhni za gradnjo.

Predmet menjave sta parceli, ki sta bili v lasti OV:

Parc. št. 83/24, travnik, v izmeri 315 m²

Parc. št. 79/38, travnik, v izmeri 211 m²

in parceli, ki sta bili v lasti g. Blažiča:

Parc. št. 85/7, sadovnjak, v izmeri 242 m²

Parc. št. 85/9, sadovnjak, v izmeri 324 m²

Menjalna pogodba za omenjene parcele je bila sklenjena 12.9.2007. Vrednost zemljišč, ki so bile v lasti OV, so znašale 60.490 EUR (526 m² po ceni 115 EUR za m²), vrednost zemljišč, ki so bile v lasti g. Blažiča pa 65.090 EUR (566 m² po ceni 115 EUR za m²). Iz navedenega izhaja, da je bila OV dolžna g. Blažiču poravnati razliko, v višini 4.600 EUR. OV je nakazilo izvedla 11.10.2007, kar je skladno s pogodbenim določilom o plačilu kupnine, v 30 dneh od podpisa pogodbe.

Evidentiranje poslovnega dogodka v računovodskih izkazih je bilo napačno, ker je OV v poslovnih knjigah izkazovala neto efekt iz menjalne pogodbe, torej samo 4.400 EUR, in sicer z naslova nakupa zemljišč. Na podlagi 5. točke 2. člena ZJF se morajo vsi prihodki in odhodki izkazovati v polnem (bruto) obsegu, brez medsebojnega poračunavanja. Iz navedenega sledi, da bi morala OV evidentirati za 60.490 EUR prihodkov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja in za 65.090 EUR odhodkov za nakupa nepremičnega premoženja.

Pri pregledu dokumentacije (parcele, ki so predmet javne dražbe ŠS14/1-1 Javna dražba 1/20116, z dne 3.7.2006, 26. seja OS 11.7.2006, Program razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007 – sestavni del proračuna za leto 2007 – obravnavano na 5.seji OS 29.3.2007, Poročilo o realizaciji letnega programa prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2007, ki je sestavni del zaključnega računa OV za leto 2007, obravnavano na 15. seji OS 30.6.2008) je razvidno, da omenjene parcele, ki so v lasti OV, niso bile predmet javne dražbe. Omenjene parcele, razen parcele št. 85/9, so bile navedene v Programu razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007.

Na osnovi potrjenega Programa razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007 je Občinski svet pooblastil župana za odločanje o pridobitvi in odtujitvi nepremičnin. Parcele št. 85/9, sadovnjak, v izmeri 324 m² ni navedene v Programu razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007, s čimer se postavlja vprašanje ali je imel takratni župan ustrezna pooblastila za sklenitev menjalnega razmerja za omenjeno parcelo.

Prav tako OV ni poročala o pridobitvi omenjene parcele. V poročilu o realizaciji letnega programa prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2007 so navedene vse parcele, ki so bile predmet menjalne pogodbe, razen že prej omenjene parcele št. 85/9.

Program razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007 ni pripravljen skladno z zahtevami 10. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

Pojasnilo OV:

OV pojasnjuje, da gre za očitno napako pri navajanju parcel v Programu razpolaganja z občinskim premoženjem za leto 2007 in da gre zgolj za eno parcelno številko znotraj kompleksa 26 nepremičnin, ki so bile predmet prodaje. To trditev dalje pojasnjujejo, da je bila menjava potrebna, saj je omogočala zaokrožitev območja za pozidavo v skupni izmeri 5.725 m², sestavljeno iz 26 parcel. V Programu razpolaganja z nepremičninami za leto 2008 je zajeta tudi nepremičnina s parcelno št.85/9 k.o. Vodice.

2.2. Prodaja nepremičnega premoženja

OV je 19.5.2009 sklenila kupoprodajno pogodbo s cestnim podjetjem Ljubljana d.d. s katero OV prodaja 26 parcel, med katerimi sta tudi parceli št. 85/7 in 85/9, ki jih je OV pridobila s prej opisano menjalno pogodbo.

Cena zemljišča je bila enotna za vse parcele in sicer 105 EUR za 1 m².

Vrednost zemljišč ob menjavi (12.9.2007)

parcelna št.	m2	vrednost	vrednost za m2
85/7	242	27.830,00	115,00
85/9	324	37.260,00	115,00
Skupaj	566	65.090,00	115,00

Vrednost zemljišč ob prodaji (19.5.2009)

parcelna št.	m2	vrednost	vrednost za m2
85/7	242	25.410,00	105,00
85/9	324	34.020,00	105,00
Skupaj	566	59.430,00	105,00

Razlika		-5.660,00	-10,00
----------------	--	------------------	---------------

OV je v slabih dveh letih za omenjeni nepremičnini sicer iztržila 10 EUR manj za m², oz. 5.660 EUR manj za obe parceli. Iz podatkov, ki so bili na razpolago, pa ni možno ugotoviti, da je bilo to neposredno oškodovanje OV.

Omenjeni parceli je namreč OV potrebovala za zaokrožitev celotnega zazidalnega ozemlja, znotraj katerega je bilo več zazidljivih parcel. Prav tako je znan podatek, da so v omenjenem obdobju cene nepremičnin padale, kar priča tudi o neuspeh javnih dražbah.

Cenitveno poročilo

Vrednost 105 EUR za m² je bila sicer določena na osnovi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal cenilec gradbene stroke Dušan Kraigher – Cenitveno poročilo, ocenitev tržne vrednosti zemljišča, Zazidalne parcele k.o. Vodice, z dne 8.4.2009. Cenitveno poročilo se je izdelalo za parcele, ki so bile predmet prodaje Cestnemu podjetju Ljubljana d.d.

Vrednost nepremičnin se ugotovi po metodah, ki jih uporabljajo cenilci nepremičnin – stroškovna, dohodkovna in primerjalna metoda (skladno s Pravilnikom o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Uradni list RS, št. 7/02, 75/03,). Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo je 30. 9. 2005 sprejel Pojasnilo 6 (ocenjevanje vrednosti stvarnega premoženja države in občin), po katerem mora pooblaščen ocenjevalec vrednosti pri ocenjevanju vrednosti stvarnega premoženja občine upoštevati tako uredbo iz leta 2003 kot tudi mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Skladno s tem mora ocenjevalec v poročilu o ocenjevanju vrednosti, pripravljenem v skladu z mednarodnimi standardi, opredeliti naslednje ključne sestavine projekta za ocenitev vrednosti nepremičnega premoženja občine:

- namen ocenjevanja vrednosti;
- izbrana vrsta vrednosti in njena definicija: ocenjena vrednost, definirana kot vrednost, ki je izhodiščna cena pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje uredba iz leta 2003;
- načini ocenjevanja vrednosti: nabavno-vrednostni način, ki po vsebini ustreza stroškovni metodi, na donosu zasnovan način, ki po vsebini ustreza dohodkovni metodi in način primerljivih prodaj, ki po vsebini ustreza primerjalni metodi;
- sklepna ugotovitev ocenjene vrednosti, ki temelji na povprečju vrednosti, dobljenih po posameznih metodah, in razkritjih-predpostavkah, ki jih je ocenjevalec upošteval pri ocenjevanju vrednosti, ter vseh omejevalnih okoliščinah, ki so mu onemogočale uporabo vseh z uredbo iz leta 2003 predpisanih metod ocenjevanja vrednosti.

Cenitveno poročilo sicer vsebuje metodo cenitve: na podlagi cen primerljivih parcel v letu 2008 na območju Vodice, na osnovi dejanske prodaje v letu 2008. V primerljive cene so zajete tudi prodaje v Komendi (Žeje pri Komendi) in v Cerkljah na Gorenjskem, kar ni v Vodicih. Cenitev ne vsebuje pa vseh elementov, ki jih zahteva Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, ter mednarodni standardi.

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin v 16. členu določa, da lahko vrednost premoženja oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča. Pooblaščen ocenjevalci nepremičnin so vpisani v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, sodni cenilci pa v imenik izvedencev oziroma cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje (14. člen Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, v nadaljevanju: pravilnik o sodnih izvedencih).

Na dan priprave tega poročila cenilec Dušan Kraigher ni vpisan v imenik sodnih cenilcev, niti v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, vendar OV razpolaga z izpisom iz imenika sodnih cenilcev, da je v času priprave cenitvenega poročila omenjeni cenilec bil vpisan v imenik – rubrika Gradbeništvo.

Na podlagi vseh ugotovitev je možno sklepati, da je cenitev bila izdelana zaradi izpolnitve zakonskih zahtev, ne pa, ker bi OV želela ugotoviti vrednost premoženja.

Kupoprodajna pogodba, sklenjena med OV in podjetjem Magnum

Poleg zgoraj navedenega, Občani Vodice v prijavi očitajo tudi t.i. negospodarno ravnanje OV pri prodaji zazidljivih parcel, ker naj bi se parcele prodajale po 240 EUR za m² in podatek o podjetju (podjetje Magnet), ki naj bi te parcele kupilo po takšnih cenah.

Podjetje Magnum, ki ga zastopa direktor Albert Erman (opomba: isti zastopnik kot podjetje Magnet), ki ga občani Vodice omenjajo v prijavi je 22.11.2006 (datum pogodbe) kupil od OV 30 parcel, ki se smiselno združujejo v 16 zazidljivih parcel, ki pa niso komunalno urejene. Parcele

je kupil po ceni od 115 eur za m² do 132,25 eur za m². Cena parcel je skladna s cenitvijo, ki jo je za OV opravil cenilec nepremičnin pri Agenciji republike Slovenije in sodni cenilec in sodni izvedenec gradbene stroke mag. Branko Dolenc (Cenitveno poročilo, z dne 7.3.2006). Omenjeni cenilec je vpisan v imenik sodnih izvedencev. Tudi ostale zazidljive parcele, ki so bile v sklopu javne dražbe so se prodajale po ceni 115 eur za m². Zemljišča so bila predmet javne dražbe. Za omenjene parcele dražba ni bila uspešna (Zapisnik o poteku javne dražbe 15.9.2006), zato je OV te parcele prodala. Parcele so bile prodane po enaki ceni ali celo višji, kot pa je bila določena cena za javno dražbo, zato s tega naslova ni bilo nobenega oškodovanja ali negospodarnega ravnanja OV.

OV ne razpolaga s podatkom o tem po kakšni ceni je podjetje Magnum (ali Magneti) te parcele prodajalo naprej oz. ali so bile dejansko dosežene tako visoke prodajne cene. Treba je še poudariti, da je omenjeno podjetje kupilo komunalno neurejene parcele. Po vsej verjetnosti je podjetje za te parcele pridobilo gradbena dovoljenja in tudi komunalno opremljenost zemljišča, kar pa seveda pomeni višjo ceno.

3. MNENJE

Občina Vodice v letih 2006 do 2009, na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem, ni upoštevala vseh zakonskih predpisov:

- prihodkov od prodaje in nakupa nepremičnega premoženja ni evidentirala v višini sklenjene pogodbe, kar pomeni kršitev načela polnega izkazovanja prihodkov iz 5. točke 2. člena Zakona o javnih financah;
- sprejela nepopoln letni program prodaje nepremičnin za leto 2007, 2008 in 2009, kar je v nasprotju s 13. členom Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin;
- cenitev nepremičnin ni bila opravljena skladno z uredbo iz leta 2003 ter mednarodnimi standardi.

Zaradi navedenega Nadzorni odbor izdaja pozitivno mnenje s pridržkom.

Dodatnih ukrepov na tem področju ne podajamo, ker so vsi posli že zaključeni. Nadzorni odbor je v letu 2015 in 2016 opravljal tudi nadzor nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem, kjer ugotavlja, da je OV v letih 2013 in 2014 naredila velik napredek na področju upravljanja nepremičnega premoženja: izboljšali so letni načrt razpolaganja in pridobivanja nepremičnega premoženja, poročila o ravnanju z nepremičnim premoženjem OV so prav tako bistveno izboljšana, OV je v letu 2015 tudi prenovila Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja OV in kar je najpomembneje pričela je s sistematičnim evidentiranjem nepremičnega premoženja.

Dodatna priporočila so podana v sklopu omenjenega poročila.

Nadzorni odbor OV ima naslednje stališče glede prijave kaznivega dejanja in oškodovanja družbenega premoženja in ostala kazniva dejanja, ki so jo v juniju 2015 na KPK vložili občani Vodice:

- NO ne razpolaga z zadostnimi informacijami, da bi lahko presodil ali je v primeru menjave parcel (parc. št. 83/24, travnik, v izmeri 315 m² in parc. št. 79/38, travnik, v izmeri 211 m², ki sta bili v lasti OV in parc. št. 85/7, sadovnjak, v izmeri 242 m² in parc. št. 85/9, sadovnjak, v izmeri 324 m², ki sta bili v lasti Stanislava Blažiča) res prišlo do oškodovanja premoženja OV.
- NO ni zaznal negospodarnega ravnanja pri prodaji zazidljivih parcel. Občani Vodice v prijavi namreč očitajo, da je podjetje Magnum (ali Magnet) prodajalo parcele po ceni 240 EUR za m². NO ugotavlja, da je OV podjetju Magnum prodala ocene po cenah od 115 eur za m² do 132,25, kar je skladno oz. več, kot je predlagana cena iz cenitvenega poročila in kot je bila določena za javno dražbo, zato s tega naslova ni bilo nobenega oškodovanja ali negospodarnega ravnanja OV.

Nadzor izvedla:

Andreja Rahne, predsednica NO



Prejemniki poročila:

Aco Franc Šuštar, župan Občine Vodice
Občinski svet Občine Vodice