



NADZORNI ODBOR
Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje
obcina@nazarje.si

Nazarje, 8. 1. 2018
Zadeva: 032-0019/2014

Prejeto:	09 -01- 2018	Sig. z.:
Številka zadeve:	060-0004/2017-12	Pril.:
		Vred.:

Na podlagi 38. člena Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 2/11-UPB1 in11/12), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. U.S.) ter 15. do 35. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Nazarje (UGZO, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2015) je Nadzorni odbor Občine Nazarje na 11. redni seji, dne 31. 8. 2017, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

v Občini Nazarje na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, v smislu namenskosti in smotrnosti poslovanja in gospodarnosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016.

1. Nadzorni odbor v sestavi:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| 1. Matej Šekoranja, | predsednik nadzornega odbora |
| 2. Iztok Irmančnik, | član |

2. Poročevalec: Matej Šekoranja

3. Izvedenec : -

4. Ime nadzorovanega organa: Občina Nazarje, Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje (v nadaljevanju nadzorovana oseba)

1. UVOD

Nadzorni odbor (v nadaljevanju NO) je na podlagi Letnega programa dela za leto 2017 na 11. redni seji dne 31. 8. 2017 sprejel sklep, da se izvede nadzor nad poslovanjem in razpolaganjem z nepremičnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016.

1.1 Namen in cilj nadzora

Osnovni cilj nadzora je torej izrek mnenja glede smotrnosti in namenskosti porabe sredstev Občine Nazarje v letu 2016 ter izrek mnenja v zvezi z gospodarjenjem z nepremičnim premoženjem v Občini Nazarje v letu 2016.

1.2 Pravna podlaga za nadzor

- 38. člen Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 2/11-UPB1 in 11/12)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. U.S.)
- 15. do 35. člen Poslovnika Nadzornega odbora Občine Nazarje (UGZO, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2015)
- sklep št.: 032-0019/2014-29 z dne 10. 10. 2017, ki je bil sprejet na 11. redni seji NO, ki je bila dne 31. 8. 2017.

1.3 Uporabljeni pravni akti pri izvedbi nadzora

- ✓ Statut Občine Nazarje (Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin, št. 2/11-UPB1 in 11/12)
- ✓ Poslovník Nadzornega odbora Občine Nazarje (UGZO, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2015)
- ✓ Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15)
- ✓ Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16)
- ✓ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17)
- ✓ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15)
- ✓ Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A)
- ✓ Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15)
- ✓ Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1)

1.4 Dokumentacija in informacije

Nadzorovana oseba je zahtevano dokumentacijo iz sklepa, v elektronski obliki, predložila dne 16. 10. 2017. Dokumentacija je obsegala:

- Načrt razvojnih programov 2016–2019
- Predlog proračuna Občine Nazarje za leto 2016 (splošni in posebni del)
- Odlok o Proračunu Občine Nazarje za leto 2016
- Rebalans Proračuna Občine Nazarje z vsemi spremembami in obrazložitvami za leto 2016

- Zaključni račun Proračuna Občine Nazarje za leto 2016
- Revizijsko poročilo za leto 2016

Po pregledu dokumentacije je nadzorni odbor zahteval od nadzorovane osebe še dodatno dokumentacijo, ki se nanaša na razpolaganje s premoženjem Občine Nazarje v letu 2016. Dodatna dokumentacija je zajemala:

- Register osnovnih sredstev na dan 14. 11. 2017
- Najemno pogodbo za neprofitno stanovanje z dne 18. 7. 2017
- Najemno pogodbo za poslovni prostor z dne 21. 11. 2016
- Poročilo o izvedbi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016

2. UGOTOVITVENI DEL

Preveritve smo opravili z uporabo analitičnih postopkov in vzorčenja. Nadzor je potekal na podlagi načrta nadzornega odbora, ki je zajemal štiri korake:

- 11. 10. 2017 je bil nadzorovani osebi vročen sklep o izvedbi nadzora, št. sklepa 032-0019/2014-29.
- Na podlagi sklepa je nadzorovana oseba, dne 16. 10. 2017, v celoti predložila vso zahtevano dokumentacijo.
- NO je v okviru izvedbe nadzora proučil predloženo dokumentacijo in od nadzorovane osebe, 8. 11. 2017, zahteval še dodatno dokumentacijo, ki se je nanašala na ravnanje s premoženjem v letu 2016.
- Nadzorovana oseba je 14. 11. 2017 predložila zahtevano dodatno dokumentacijo.

Glede na to, da sta bili v okviru nadzora pregledani dve postavki oziroma sta se zasledovala dva cilja, je poročilo temu primerno razdeljeno na dva sklopa, ki sta v nadaljevanju podrobno razčlenjena.

I. Nadzor nad poslovanjem Občine Nazarje v letu 2016

V okviru tega sklopa nadzora je bil podrobno pregledan Proračun Občine Nazarje z vsemi rebalansi ter Zaključni račun proračuna Občine Nazarje za leto 2016. V okviru načrta razvojnih programov pa so bili podrobno pregledani strateški projekti.

2.1 Časovnica sprejema in realizacija proračuna Občine Nazarje za leto 2016

Predlog proračuna Občine Nazarje za leto 2016, je pripravljen v skladu z globalnimi makroekonomskimi izhodišči, ki jih je za pripravo proračuna za leto 2016 pripravilo Ministrstvo za finance.

V okviru splošnega dela proračuna so podane informacije z vsebinskega vidika, in sicer obrazložitve doseženega za bilanco prihodkov in odhodkov, račun financiranja, račun finančnih terjatev in naložb. V obrazložitvi posebnega dela proračuna so podana poročila za realizacijo finančnih načrtov, obrazložitvev načrta razvojnih programov, obrazložitvev bilance stanja, podatki o neplačanih terjativah in neplačanih

obveznostih ter izvedene prerazporeditve. Pomembni poslovni dogodki in postavke so pisno pojasnjene skozi obrazložitve splošnega dela, posebnega dela in načrta razvojnih programov.

Načrt razvojnih programov (v nadaljevanju NRP) je skladno s predpisi s področja javnih financ sestavni del proračuna občine. Predstavlja tretji del proračunske dokumentacije in odraža politiko občine na področju investicijskih izdatkov občine ter državnega in evropskega sofinanciranja projektov za obdobje štirih let oziroma do zaključka projekta. V NRP so vključeni projekti, ki niso vnaprej in direktno določeni z zakoni, temveč odražajo razvojno politiko občine. S tem dokumentom pa se v proračunsko načrtovanje vnaša komponenta dolgoročnega načrtovanja.

V spodnji tabeli 1 je prikazana realizacija proračuna Občine Nazarje v letu 2016 s poudarkom na glavnih kontnih postavkah.

Tabela 1: Realizacija proračuna s posameznimi spremembami v letu 2016¹

Zneski so v EURh

	Predlog proračuna	PR2016K	REBPR2016A	REB2016B	REB2016C	REB2016D	ZRPR2016	INDEKS 7/6
	1	2	3	4	5	6	7	8
Planirani prihodki	2.617.160	2.597.160	2.597.160	2.618.619	2.618.604	2.667.920	2.575.100	96,5
Planirani odhodki	3.099.530	3.152.651	3.207.431	3.196.151	3.297.329	3.325.224	2.494.700	75,0
Planirano zadolževanje	0	0	54.780	54.780	54.780	54.780	54.780	100,0
Planirano odplačilo dolgov	104.334	104.334	104.334	104.334	104.334	104.334	104.334	100,0
Proračunski presežek (prihodki - odhodki)	-482.370	-555.491	-610.271	-577.532	-678.725	-657.304	80.400	-12,2
Ocenjeno stanje na računu 31. 12.	900.000	900.000	900.000	915.386	915.386	915.386	915.386	100,0

Vir: Občina Nazarje

V predlogu proračuna Občine Nazarje za leto 2016 so bili planirani prihodki v višini 2.617.160 EUR ter odhodki v višini 3.099.530 EUR. Po javni obravnavi ter vnesenih spremembah zaradi višine povprečnine je bil tako planiran proračun, v katerem so znašali prihodki 2.597.160 EUR ter odhodki 3.152.651 EUR. Ocenjeni primanjkljaj je tako znašal 555.491 EUR. Ocenjeno stanje sredstev na računih na dan 31. 12. 2015 je bilo 900.000 EUR. Po prvem rebalansu proračuna so bili planirani prihodki 2.597.160 EUR ter odhodki 3.207.431 EUR. Pri tem je bil planiran proračunski primanjkljaj 610.271 EUR, ocenjeno stanje sredstev konec preteklega leta pa je bilo

¹ Predlog proračuna – obravnavan na 10. redni seji Občinskega sveta 12. 11. 2015.

PR2016K – po javni obravnavi (od 13. 11. 2015 do 30. 11. 2015), kjer ni bilo pripomb s strani javnosti. So se pa zaradi spremenjenih okoliščin prihodki znižali za 20.000 evrov ter povečali odhodki za 53.121 EUR.

REBPR2016A – najetja brezobrestnega kredita pri državi v višini 54.780 EUR (potrjeno na 12. redni seji Občinskega sveta, dne 25. 2. 2016).

REBPR2016B – povečanje prihodkov za skupaj 21.459 EUR ter povečanje odhodkov za 11.280 EUR (14. redna seja Občinskega sveta, dne 21. 4. 2016).

REBPR2016C – planirani odhodki se povečajo za 102.778 EUR oz. 3,2 % glede na veljavni proračun, večina oz. 100.000 evrov odpade na sanacijo krožišča Center Nazarje (potrjeno na 15. redni seji OS, dne 7. 7. 2016).

REBPR2016D – povečajo se prihodki davka na dediščine in darila v znesku 10.000 EUR, v postavko prihodkov se umeščajo še sredstva, ki jih je mogoče pridobiti po prijavi na razpis za sofinanciranje izgradnje ali obnove športnih objektov, ki ga je objavilo Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport (potrjeno na 16. redni seji OS, dne 1. 9. 2016).

900.000 EUR. Z drugo spremembo proračuna so bili prihodki zvišani na 2.618.619 EUR, odhodki pa znižani na 3.196.151 EUR. Primanjkljaj je bil ocenjen na 577.532 EUR, ugotovljeno stanje sredstev na računu na dan 31. 12. 2015 je znašalo 915.386 EUR. S tretjim rebalansom proračuna so bili planirani prihodki v višini 2.618.604 EUR ter odhodki v znesku 3.297.329 EUR. Ocenjeno stanje sredstev konec preteklega leta je znašalo 915.386 EUR. S četrnim rebalansom so bili planirani prihodki v višini 2.667.920 EUR ter odhodki v višini 3.325.224 EUR, kar je dejansko pomenilo 657.304 EUR proračunskega primanjkljaja. Po vseh dovoljenih prerazporeditvah in uskladitvah je dejanska realizacija vseh prihodkov znašala 2.757.100 EUR ter vseh odhodkov 2.494.700 EUR. S tem je bil planiran proračunski presežek v višini 80.400 EUR. Primerjava Zaključnega računa proračuna Občine Nazarje z zadnjimi potrjenimi uskladitvami je tako pokazala, da so bili doseženi prihodki realizirani v višini 96,5 %, medtem ko so bili odhodki realizirani v višini 75 %. Nizek odstotek realiziranih odhodkov je posledica nizkih investicijskih odhodkov, ki so bili realizirani le v višini 733.912 EUR, kar predstavlja 66,2 % planiranih sredstev.

Zaradi nizkega % realiziranih investicij smo v okviru nadzora podrobno pregledali investicije, ki so bile zaključene v letu 2016, ter vzroke za tiste, ki so dejansko bile planirane in niso bile izvedene. V letu 2016 je bila največja investicija v krožišče v centru Nazarij, pri kateri je delež občine znašal 290.472 EUR. Investicijsko vzdrževanje, ki je zajemalo obnovo vodovoda Letošč, cestno razsvetljavo preko mosta čez Savinjo v Nazarjah, obnovitev parkirišča Bohač, preplastitev igrišča v Račneku, obnova umivalnice v Športni dvorani, je tako znašalo skupaj 235.585 EUR, kar predstavlja 58,2 % planiranih sredstev. Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, strokovni nadzor in investicijski inženiring so v letu 2016 znašali 29.309 EUR, kar pomeni le 25,9 %. Dejstvo je, da planirane študije za povodje Savinje niso bile realizirane. Zaradi občutno nižje realizacije investicij v letu 2016 od planiranih smo na Občino Nazarje naslovili vprašanje, kaj je vzrok za to oziroma zakaj nekatere investicije niso bile izvedene (študija za povodje Savinje).

Občina Nazarje je dne 24. 11. 2017 po elektronski pošti posredovala odgovor, v katerem je navedla, da so najvišja odstopanja na področju »Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije«, »Investicijskega vzdrževanja in obnove« in »Študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, strokovni nadzor in investicijski inženiring«.

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Glavno odstopanje je pri izvedbi »Rekonstrukcije ceste skozi Nazarje«. V proračunu so planirali porabo sredstev v višini 300.000,00 EUR, dejansko je bilo v letu 2016 porabljenih 218.389,15 EUR. Odcep od mostu čez Savinjo do križišča Grad Vrbovec se je izvedel spomladi leta 2017, prav tako pa so se ostala dela zaključila v mesecu maju 2017.

Investicijsko vzdrževanje in obnove

Pri obnovi Športne dvorane Nazarje so predvideli obnovo sanitarij in umivalnic, zamenjavo poda, zamenjavo prizem in pleskanje fasade. Prijavili so se na razpis

Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport za obnovo športnih dvoran. V proračunu so predvideli sredstva v višini 130.695,00 EUR. Ker na razpisu niso bili uspešni, so v letu 2016 izvedli samo obnovo sanitarij in umivalnic. Za obnovo so porabili 42.857,32 EUR.

Občina vsako leto v proračunu predvideva sredstva za vzdrževanje daljinskega ogrevanja. Plan vzdrževanja vsako leto pripravi koncesionar Energetika Nazarje d.o.o. Za leto 2016 so planirali sredstva v višini 40.000,00 EUR, porabili so jih 5.307,50 EUR, in sicer za zagotovitev daljinskega nadzora za objekte, kjer to še ni bilo zagotovljeno.

V letu 2016 so na Jakijevi hiši predvideli obnovitvena dela v višini 10.000,00 EUR, ki niso bila izvedena, temveč so obnovo strehe izvedli v letu 2017. Obnovitvena dela v Domu kulture so bila planirana v višini 30.000,00 EUR. Izvedli so obnovitev sanitarij in zaodnja v znesku 20.791,70 EUR. Parkirišče Bohač je bilo izvedeno v vrednosti 104.018,56 EUR, planirali so znesek 114.780,00 EUR.

Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, strokovni nadzor in investicijski inženiring

Občina je naročila projekt za nov most v Potoku, vendar projekt ni bil dokončan v letu 2016, zato niso bila porabljena sredstva v znesku 10.000,00 EUR. Projekt je bil končan v letu 2017.

Za projektno dokumentacijo za prizidek k zdravstvenemu domu so planirali 21.000,00 EUR. Projekt se še ne izvaja. Predvidoma bo v mesecu decembru 2017 objavljen razpis za izbor projektanta. Projekt bo plačan v letu 2018.

V letu 2016 so predvideli sredstva za izdelavo projekta za parkirišče pri pokopališču v znesku 2.500,00 EUR, vendar Frančiškanski samostan ni zainteresiran za ureditev parkirišča, zato niso pristopili k izdelavi projekta.

Za pridobitev dokumentacije za kolesarske poti (državne in občinske) so v proračunu predvideli znesek 8.000,00 EUR. Projekt občinskih kolesarskih poti se izvaja za občine SAŠA regije (10 občin) in še ni končan. Predvidoma bo zaključen v letu 2018. V zvezi z državnimi kolesarskimi potmi je trenutno določena trasa. Del stroškov bo predvidoma nastal v letu 2018.

Na območju celotne države se izvajajo aktivnosti za dostop do širokopasovnih povezav. V letu 2016 so za ta namen planirali sredstva v višini 15.000,00 EUR, porabili so jih 2.495,55 EUR.

Na območju IOC Prihova morajo zagotoviti boljšo poplavno varnost, zato je njihova stalna naloga, da pridobivajo projekte za izvedbo omilitvenih ukrepov, ki so predvidena v Hidrološko hidravlični študiji. V letu 2016 so planirali sredstva v višini 20.000,00 EUR, porabili so 9.102,77 EUR.

Nadalje smo pregledali investicijske transfere, ki so bili realizirani le v višini 50,1 % od predvidenih oziroma v višini 195.241 EUR. Največji delež odpade na investicijske transfere občinam (gre za skupni projekt Centralne čistilne naprave Mozirje), skupaj je bil projekt realiziran v višini 185.526 EUR, kar predstavlja 45,5 %. Zanimalo nas je, zakaj projekt Centralne čistilne naprave Mozirje ni bil realiziran v celoti, hkrati pa nas je zanimalo tudi, kakšen delež stroška v celotnem projektu nosi Občina Nazarje.

Občina je 24. 11. 2017 po elektronski pošti posredovala odgovor, v katerem je navedla, da se je projekt centralne čistilne naprave Mozirje (v nadaljevanju CČN) pričel izvajati v drugi polovici leta 2016. Občina Nazarje je v proračunu planirala sredstva v višini 288.000,00 EUR, porabila pa jih je 105.082,81 EUR. Gradnja je bila zaključena v mesecu maju 2017, trenutno pa je CČN v obdobju poskusnega obratovanja, ki bi naj trajal šest mesecev. Pridobitev uporabnega dovoljenja bo v letu 2018, ko bo tudi investicija zaključena. Omeniti je potrebno, da je 10 % zadržanih sredstev zaradi poskusnega obratovanja. To pomeni, da je občina ta sredstva morala planirati, vendar pa plačila še niso bila izvedena. Izvedena bodo šele po preteku poskusnega obratovanja. Delež Občine Nazarje pri tej skupni investiciji je 33,60 %.

Občina je v zvezi s hidrološko študijo posredovala podrobno časovno razčlenitev in obrazložitev vseh aktivnosti. Občina je po številnih aktivnostih dne 20. 11. 2017 od Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Haidrihova 28 c, Ljubljana, prejela pozitivno mnenje glede Opredelitve do strokovnih podlag »Določitev vodnega režima s predlogom ukrepov za izboljšanje poplavnne varnosti območja BSH Hišni aparati d.o.o. Nazarje«.

V sklopu nadzora smo pregledali tudi revizijsko poročilo Zaključnega računa proračuna Občine Nazarje za leto 2016, ki ga je izvedla družba za revizijo in podjetniško svetovanje Revidera. V poročilu je navedeno, da je zaključni račun proračuna usklajen s poslovnimi knjigami proračuna ter z računovodskimi izkazi proračuna. Prav tako je podano zagotovilo, da so vzpostavljene notranje kontrole zagotavljanja skladnosti in pravilnosti poročanja ter revidiranja področij poslovanja.

MNENJA PRIPOROČILA IN PREDLOGI GLEDE SMOTRNOSTI IN NAMENSKOSTI POSLOVANJA OBČINE NAZARJE V LETU 2016

Proračunski presežek je pokazatelj, da je Občina Nazarje v letu 2016 poslovala smotrno in gospodarno. Na investicijski strani sicer niso bili vsi projekti realizirani v načrtovanem obsegu, za kar je krivo nekatero dokončanje večjih projektov v letu 2017 ali celo prenos oz. dokončanje le-teh v letu 2018. NO daje pozitivno mnenje glede poslovanja Občine Nazarje v letu 2016.

II. Nadzor nad razpolaganjem s premoženjem Občine Nazarje v letu 2016

Nadzor je bil usmerjen le v določene vidike razpolaganja z nepremičnim premoženjem: nakupe in prodaje nepremičnin, oddajo stanovanj v najem ter oddajo poslovnih prostorov v najem. Razpolaganja, ki zadevajo investicije, v nadzoru niso

zajeta. Za opravljanje nadzora in izreka mnenja glede gospodarjenja s premoženjem v Občini Nazarje v letu 2016 smo od nadzorovane osebe 8. 11. 2017 zahtevali dodatno dokumentacijo, ki smo jo prejeli 14. 11. 2017. Dokumentacija je obsegala register osnovnih sredstev, najemno pogodbo za neprofitno stanovanje ter najemno pogodbo za poslovni prostor in Poročilo o izvedbi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS) se šteje med premoženje občine stvarno premoženje, ki zajema premoženje in nepremičnine. Gospodarno ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje takega premoženja. Razpolaganje pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo pravno ali fizično osebo, zlasti prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja. (Gospodarno) upravljanje pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje, pripravo, organiziranje in vodenje investicij, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno. V skladu z načelom gospodarnosti je treba stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ta trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. V skladu z načelom odplačnosti stvarnega premoženja samoupravnih skupnosti ni mogoče odtujiti neodplačno, razen če je to dovoljeno z zakonom, odplačno pa na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku. V skladu z načelom preglednosti mora upravljalec (uprava samoupravne lokalne skupnosti) voditi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev. Samoupravna lokalna skupnost mora v skladu z določili ZSPDSLS izdelati načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki ga sprejme občinski svet.

Načrt ravnanja s premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premoženja v posamezni vrednosti nad 10.000 EUR in načrt razpolaganja s premoženjem v enaki posamični vrednosti.

Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščenec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona. Pred razpolaganjem s posameznim premoženjem, katerega vrednost je izkustveno višja od 5.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščenec cenilec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan v skladu z zakonom.

Občinski svet Občine Nazarje je na 11. redni seji dne 17. 12. 2015 sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016.

Nakup nepremičnega premoženja v letu 2016

Iz poročila o izvedbi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Nazarje v letu 2016, št. 032-007/2014-20, z dne 30. 3. 2017 je razvidno, da je občina planirala nakupe zemljišč v vrednosti 90.000 EUR v letu 2016.

Realizacija nakupov nepremičnin Občine Nazarje je v letu 2016 znašala skupaj 148.965 EUR nepremičnega premoženja, od tega je znašal nakup zemljišč za izgradnjo prizidka k zdravstvenemu domu Nazarje 90.983 EUR.

Prodaja nepremičnega premoženja v letu 2016

V letu 2016 je Občina Nazarje planirala prodajo nepremičnega premoženja v skupni vrednosti 352.000 EUR. Od tega je bila načrtovana prodaja stanovanja v vrednosti 60.000 EUR, drugih zgradb v višini 10.000 EUR, kmetijskega zemljišča v vrednosti 10.000 EUR, gozdov v znesku 9.000 EUR, gradbene parcele v Šmartnem ob Dreti – OPPN v vrednosti 19.000 EUR, komunalno urejene parcele za samostanom v vrednosti 24.000 EUR, komunalno urejene parcele za gradnjo industrijsko obrtnih objektov – OPPN Prihova v skupni vrednosti 200.000 EUR ter drugih zemljišč v vrednosti 20.000 EUR.

Realizirana je bila prodaja treh stanovanj v skupni vrednosti 115.800 EUR, prodano je bilo zemljišče v IOC Prihova v skupni vrednosti 87.600 EUR, gradbena parcela za samostanom v vrednosti 20.488 EUR ter ostala zemljišča v vrednosti 30.742 EUR.

Iz poročila torej izhaja, da je bila planirana prodaja nepremičnin v skupni vrednosti 352.000 EUR, realizirana pa je bila v skupni višini 254.629 EUR. Torej je razvidno določeno odstopanje od planiranega, zato je NO na občino posredoval vprašanje, kaj je vzrok za odmike, predvsem nas je zanimalo, ali je bila parcela v IOC Prihova prodana v celoti in zakaj je prišlo v tem primeru do razhajanj s planirano vrednostjo. Prosili smo tudi za kopijo pogodbe oziroma cenilnega zapisnika. Nadalje nas je zanimalo, kako kaže s prodajo zemljišč v Šmartnem ob Dreti – OPPN BIČ (Ali je sploh kakšno zanimanje? Ali so parcele v Šmartnem ob Dreti namenjene le za stanovanjsko gradnjo ali pa je mogoče gradnja poslovnih prostorov oziroma ali je mogoča sprememba namenske rabe zemljišča, ki bo dovoljevala gradnjo poslovnih prostorov?).

Občina je posredovala odgovor, v katerem je navedla, da so v OPPN Prihova »komunalno urejene parcele za gradnjo industrijsko obrtnih objektov«. Planirana je bila prodaja več zemljišč v skupni vrednosti 200.000 EUR. Prodano je bilo le zemljišče v velikosti 1.759 m² (zemljiška parc. št. 47/112, k. o. Prihova, ki skladno z OPPN Prihova predstavlja del gradbene parcele št. 9). Pogodbena vrednost je znašala 87.600 EUR. Občina je v IOC Prihova lastnik še ene gradbene parcele z oznako 3A v skupni velikosti 2.350 m² (zemljiške parc. št. 64/12 in 47/99, obe k. o. Prihova). Te parcele ne želijo prodati nekomu, ki bo to zemljišče uporabil za skladiščenje lesa ali kakšen drug material.

Glede območja BIČ je občina pojasnila, da v letu 2016 ni bilo interesentov za nakup zemljišč. Na omenjenem območju je ena parcela, ki ni v lasti Občine Nazarje. Lastnik zemljišča je v letošnjem letu izrazil željo, da bi gradil hišo. Ker njegovi nameni niso v skladu z določili OPPN BIČ, je občina pristopila k spremembi OPPN BIČ. Poleg uskladitve prostorskih dokumentov z dejanskim stanjem in upoštevanjem potreb potencialnih investitorjev mora občina v nadaljevanju območje še komunalno ustrezno urediti, kar pomeni dokončanje ureditve gospodarske javne infrastrukture do

stopnje, da bo mogoče pridobiti za izvedeno GJI uporabno dovoljenje (minimalna opremljenost skladno z 2. odstavkom 66. člena Zakona o graditvi objektov ZGO-1). Na območju BIČ je dopustna stanovanjska gradnja. Na 6. redni seji Občinskega sveta Občine Nazarje (23. 4. 2015) je bilo občinskim svetnikom predlagano, da bi občina pričela s postopkom spremembe namenske rabe OPPN BIČ, in sicer v smislu, da bi na območju BIČ bila dopustna poslovno-stanovanjska gradnja. Svetniki se s predlogom o začetku postopka niso strinjali.

Nadalje smo od občine prejeli odgovor, v katerem so navedli, da je bila prodaja parcele v IOC Prihova izvedena s postopkom javnega zbiranja ponudb. Predloženo je bilo tudi cenitveno poročilo (z dne 10. 11. 2015) stalnega sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke g. Antona Apata, pogodba o prodaji nepremičnine ter opisni postopek zbiranja javnih ponudb. Predmet prodaje je bila parcela št. 42/117 k. o. Prihova, ki jo je sodni cenilec ocenil na 52.347,84 EUR, kar znaša 29,76 EUR/m². Prodajna cena v priloženi pogodbi pa je znašala 87.530 EUR, kar znaša 49,76 EUR/m².

Oddajanje nepremičnega premoženja v najem

ZSPDSLS opredeljuje, da obsega upravljanje z nepremičnim premoženjem tudi oddajanje v najem. V letu 2016 je Občina Nazarje realizirala prihodke od oddajanja nepremičnega premoženja v najem v skupni vrednosti 237.670 EUR, od tega so znašale najemnine za stanovanja skupaj 58.046 EUR, vendar so najemniki koristili subvencije v vrednosti 13.585 EUR.

Občina je NO posredovala tudi dve najemni pogodbi, in sicer za neprofitno stanovanje ter za poslovni prostor. Po pregledu najemnih pogodb smo občino zaprosili za sklep Odbora za stanovanjske zadeve, ki je med drugim naveden v najemni pogodbi kot pravna podlaga za njeno sklenitev.

Občina je dne 13. 12. 2017 posredovala odgovor, v katerem je navedla, da najemnino od leta 2006 zaračunava na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15). Občina ali njeni organi ne sprejemajo sklepov v zadevi zaračunavanja neprofitne najemnine.

MNENJA, PRIPOROČILA IN PREDLOGI GLEDE GOSPODARNOSTI RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE NAZARJE V LETU 2016

Iz dostavljene veljavne najemne pogodbe za neprofitno stanovanje je razvidno, da vsebuje vsa potrebna določila, ki jih zahteva Stanovanjski zakon (SZ-1) in na njem temelječi podzakonski akti. Priporočamo, da se v prihodnje iz najemnih pogodb črta sklep Odbora za stanovanjske zadeve, saj ni več v veljavi. Tudi pri oddajanju poslovnih prostorov v najem ter prodaji nepremičnin nismo zaznali znakov negospodarnega upravljanja s premoženjem, zato daje NO v tem delu pozitivno mnenje glede gospodarjenja s premoženjem Občine Nazarje.

ODZIVNO POROČILO

Nadzorovana oseba se na osnutek poročila v zakonskem roku ni pritožila, tako je postalo poročilo o nadzoru dokončno.

Člani NO:
Matej Šekoranja
Iztok Irmančnik



Predsednik NO:
Matej Šekoranja



Vročiti: - Občini Nazarje, Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje
- Občinskemu svetu Občine Nazarje