



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000NOVA GORICA

TEL.: +386 (0)5 335 01 71
FAX: +386 (0)5 302 12 33

Nadzorni odbor

Na podlagi 37. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica ter 27. člena Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Nova Gorica je Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju NO MONG) sprejel na 6. seji dne 22.11.2023

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU PRODAJE PARCELE 297/9 K.O. LOKVE ZARADI MOREBITNEGA OŠKODOVANJA OBČINSKEGA PREMOŽENJA

Nadzorni odbor v sestavi:

1. Miloš Pavlica predsednik
2. Veronika Jarc podpredsednica
3. Renato Hvala
4. Robert Reljič
5. Slavko Remec

Poročevalec:

1. Miloš Pavlica.

Nadzorovani organ:

Mestna uprava Mestne občine Nova Gorica.

Predmet nadzora:

Nadzor nad postopkom prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve zaradi postopka prodaje navedenega zemljišča, ki je bil drugačen, kot je bil določen z rebalansom 2. proračuna za leto 2022, s čemer bi lahko prišlo do oškodovanja premoženja Mestne občine Nova Gorica.

UVOD

Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica je prejel prijavo občana, v kateri navaja, da je v novembru 2021 na MONG naslovil vlogo za odkup parcele 297/9 k.o. Lokve, ki meji na njegovo obstoječo parcelo in v naravi predstavlja kraško vrtačo. Še isti mesec je njegov zahtevek obravnavala Komisija za ugotavljanje primernosti predkupne pravice in ravnanja s stvarnim premoženjem pri MONG in podala soglasje k predlagani prodaji občinskega zemljišča, o čemer je seznanila tudi zainteresiranega občana. Po tem obvestilu je potekala komunikacija med prizadetim občanom in upravo MONG tako, da je bil septembra 2022 seznanjen s cenitvenim poročilom in dejstvom, da bo skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti občina objavila namero o

sklenitvi neposredne pogodbe na svoji spletni strani. Iz neznanega razloga in v nasprotju z dotedanjim uradnim dopisovanjem, je v oktobru 2022 občina za navedeno parcelo objavila javno dražbo za prodajo te parcele.

Zaradi postavljenega pogoja, da bi MONG ohranil trajno služnost na tej parceli za primer morebitne izgradnje objektov in omrežja javne komunalne infrastrukture se prizadeti ni odločil za sodelovanje na tej dražbi je pa kasneje ugotovil, da je bilo v rebalansu-2 proračuna za leto 2022 opredeljena prodaja tega zemljišča z metodo neposredne pogodbe zaradi zaokrožitve funkcionalnega zemljišča. Tudi sicer je precej neobičajno, da je prišlo v navedenem primeru do spremembe postopka prodaje zemljišča, saj se metoda neposredne pogodbe uporablja v veliki večini podobnih prodaj. Tudi v teh primerih ne more priti do oškodovanja občinskega premoženja saj se tudi takrat po javni objavi v nakup lahko vključi drugi kupec, ki lahko ponudi višjo ceno od licitirane. Vsekakor je bilo ravnanje odgovornih v tem primeru precej neobičajno.

Nadzorni odbor je na 4. redni seji, dne 30.08.2023, na osnovi prijave občana, sprejel sklep, da opravi nadzor nad izvedbo prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve in primarno ugotovi ali je prišlo v postopku prodaje do oškodovanja premoženja Mestne občine Nova Gorica in se ne ukvarja poglobljeno z drugimi dejstvi, ki jih prvenstveno morajo ugotoviti odgovorni vodilni na občini ali drugi ustrezni organi. Za izvedbo nadzora je določil člana Miloša Pavlico.

Direktor mestne uprave je odredil za kontaktno osebo za splošni nadzor nad izvedbo prodaje parcele go. Tjašo Harej-Pavlica – vodjo službe za premoženjske zadeve.

Namen nadzora je bil preveriti ustreznost postopka prodaje in ravnanja odgovornih v mestni upravi v konkretnem primeru prodaje ter ugotoviti ali je prišlo do morebitnega oškodovanja občinskega premoženja zaradi spremenjenega postopka prodaje.

Pri opravljanju nadzora je bila uporabljena naslednja dokumentacija:

1. Odlok o rebalansu II proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2022, z dne 25.10.2022,
2. Dokumentacija zbrana o tem primeru v mestni upravi MONG
3. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/88, 79/18 in 78/23 – ZOORR)
4. Statut Mestne občine Nova Gorica.

Sodelovanje med nadzornim organom in nadzorovanim organom je bilo v celotnem postopku nadzora zelo zgledno.

UGOTOVITVE

Pri nadzoru zaključnega računa je bilo ugotovljeno, da je večina dejstev, ki jih navaja občan v svoji prijavi resnična. Postopki prodaje navedene parcele so bili precej neobičajni in v nasprotju s korektnim poslovanjem med mestno upravo in občani. Žal sta oba javna uslužbenca, ki sta predmet prijave občana, že zapustila

delovna mesta v mestni upravi MONG zato ni mogoče ugotoviti dejanskih razlogov za tak postopek prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve, saj le ti niso jasni iz pregledane dokumentacije. Vsekakor pa je mogoče ugotoviti nekaj dejstev, ki opozarjajo na potrebo po jasnejši ureditvi postopkov ravnanja z nepremičninami MONG, čeprav v navedenem primeru ni mogoče ugotoviti, da bi v postopku prodaje prišlo do oškodovanja premoženja Mestne občine Nova Gorica, kar je bil primarni cilj nadzora v tem primeru.

Na pobudo občana, ki je v novembru 2021 izrazil interes po nakupu parcele 297/9 k.o. Lokve zaradi zaokrožitve zemljišča, je Komisija za ugotavljanje primernosti uveljavljanja predkupne pravice in ravnanja s stvarnim premoženjem MONG še isti mesec zadevo obravnavala in podala soglasje k predlagani prodaji občinskega zemljišča. Občan je bil tudi pozvan, da poda pisni interes za nadaljevanje postopka, kar je tudi takoj podal. Občina je naročila cenitveno poročilo za to parcelo, ki je stalo 352,09 evra. V poročilu je bila ocenjena vrednost parcele 6.129,50 evra s čemer je bil v septembru 2022 seznanjen tudi pobudnik z obvestilom, da bo občina na svoji spletni strani, v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, objavila namero za sklenitev neposredne pogodbe o prodaji parcele.

Slab mesec kasneje je občina, v nasprotju z dotedanjim uradnim dopisovanjem s pobudnikom prodaje parcele, objavila javno dražbo za prodajo parcele 297/9 na Lokvah. Ravnanje odgovornih je bilo presenetljivo, ker bi občina po zakonu tudi z metodo prodaje z neposredno pogodbo zagotovila najugodnejšo ponudbo za prodajo parcele saj tudi metoda prodaje po neposredni pogodbi ne pomeni, da je kupec določen v naprej, ampak gre v objavo samo namera po sklenitvi neposredne pogodbe, na namero pa se lahko prijavi kdorkoli in v primeru več prijavljenih se izvedejo pogajanja o ceni, kar pomeni, da bi končni rezultat ob pogoju več prijavljenih lahko bil isti kot pri javni dražbi.

Odgovorni na občini se sicer odločajo o metodi prodaje nepremičnine po presoji v trenutku prodaje, kar je njihova pristojnost, da zavarujejo interese MONG. Čeprav odgovorni menijo, da je bila javna dražba ekonomsko utemeljena, saj je bila dražba uspešna in je bila končna cena parcele 10.100 evro (z DDV 12,322 evro), torej dobrih 4000 evrov višja od cenitve, je dejstvo, da bi tak rezultat lahko dosegli tudi s postopkom sklenitve neposredno pogodbe, ker je bilo interesentov za to parcelo očitno več. Zadeva je še toliko bolj nevsakdanja, ker je občina praktično vse prodaje nepremičnin, razen v coni Kromberk, kjer so vrednosti posamezne nepremične višje od 20.000 evrov, izpeljala z neposrednimi pogodbami.

Kakorkoli pogodba je sklenjena in kupnina za parcelo že plačana. Izdano je tudi že zemljiškoknjžno dovolilo za vpis spremembe lastništva v zemljiško knjigo, kar pa novi lastnik še ni naredil, je pa v pogodbi o prodaji določilo, ki zagotavlja občini zavezo kupca v njegovem imenu in v imenu vsakokratnega lastnika, da bo podal MONG služnostno pravico na parceli v primeru potrebe.

Ker je nadzorni odbor ugotavljal predvsem ali je prišlo v primeru prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve do oškodovanja občinske lastnine in drugih očitkov iz prijave ni ugotavljal, ker tudi nima preiskovalnih pooblastil, je potrebno ugotoviti, da na osnovi podatkov teh oškodovanj ni bilo in je bilo ravnanje pri prodaji gospodarno. Ob tem pa je ob analizi postopkov potrebno ugotoviti, da je bilo ravnanje uslužbencev, v odnosu do občana-prijavitelja nepravilnosti, precej neobičajno in nekorektno, ker bi

tudi z upoštevanjem določb v rebalansu 2. proračuna za leto 2022 lahko zagotovili enako ugodne rezultate za občinsko premoženje.

SKLEP IN PREDLOGI

1. Nadzorni odbor ugotavlja, da pri prodaji parcele 297/9 k.o. Lokve ni prišlo do oškodovanja premoženja Mestne občine Nova Gorica, čeprav je bil postopek prodaje izveden drugače, kot je bil predviden v 2. Rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica z dne 25.10 2022.
2. Nadzorni odbor predlaga vodstvu občine, da posveti večjo pozornost doslednemu izvajanju prodaje dolgoročno nepotrebne stvarnega premoženja občine, ki je lahko pomemben vir prihodkov za izvajanje politik načrtovanih v proračunih občine. Pri postopkih prodaje je potrebno posebej paziti na ustrezno javno komunikacijo z občani in zainteresiranimi kupci, da se čimbolj preprečijo možnosti koruptivnih tveganj in špekulativnih nakupov.

ZAKLJUČEK

Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica je sprejel osnutek poročila o opravljenem nadzoru prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve zaradi morebitnega oškodovanja občinskega premoženja na svoji 5. seji in ga poslal županu in direktorju občinske uprave.

V poslovniškem roku 15. dni nadzorni odbor ni prejel ugovora na osnutek poročila s strani občinske uprave MONG.

NO MONG je zato na 6. seji dne 22.11.2023 sprejel Končno poročilo o opravljenem nadzoru prodaje parcele 297/9 k.o. Lokve zaradi morebitnega oškodovanja občinskega premoženja.

V skladu s 37. členom Statuta Mestne občine Nova Gorica so Mestni svet Mestne občine Nova Gorica, župan ter organi porabnika proračunskih sredstev dolžni obravnavati končno poročilo nadzornega odbora.

Številka: 060-1/2023-6

Datum: 22.11.2023



PRESEDNIK NO
Miloš Pavlica