OBČINA VRHNIKA

NADZORNI ODBOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Številka: 9001-6/2023 (4-01)
Datum: 27. 8. 2024

Na podlagi 46. in 47. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/15) in 28. in 29. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis št. 519/2023), Program dela Nadzornega odbora Občine Vrhnika za leto 2023 (https://vrhnika.si/wp-content/uploads/2023/09/Program-dela-NO-za-leto-2023.pdf) in Sklepa 6. redne seje Nadzornega odbora Občine Vrhnika, dne 14. 11. 2023 je NO Občine Vrhnika sprejel naslednje

# POROČILO
# O OPRAVLJENEM NADZORU NAKUPA NEPREMIČNIN OBČINE VRHNIKA V LETU 2022

Odlok o proračunu občine Vrhnika za leto 2022, REBALANS PRORAČUNA Občine Vrhnika za leto 2022 in DRUGI REBALANS PRORAČUNA Občine Vrhnika za leto 2022.

**Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Vrhnika**

1. Nadzorni odbor v sestavi:
   - Maja Barišič, predsednica nadzornega odbora
   - Doris Celarc, član
   - Gregor Majcen, član
   - Uroš Erčulj, član

2. Poročevalec: Uroš Erčulj

3. Ime nadzorovanega organa: Župan Občine Vrhnika, g. Daniel Cukjati

4. Čas nadzora: januar 2024 do april 2024

## 5. UVODNI DEL POROČILA

### 5.1 Pravne podlage za izvedbo nadzora:

- Zakon o javnih financah
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (ZSPDSLS-1)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
- Sklep 6. redne seje Nadzornega odbora Občine Vrhnika, dne 14. 11. 2023
- 46. in 47. člen Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/15)
- 28. in 29. člen Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis št. 519/2023)
- Program dela Nadzornega odbora Občine Vrhnika za leto 2023
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09)

### 5.2 Omejitve pri nadzoru

Poraba sredstev proračuna Občine Vrhnika za leto 2022 je bila preverjena na vzorcu zaključenih skupin proračunskih postavk višjih od 100.000,00€

### 5.3 Obseg in cilji nadzora:

Nadzor nad poslovanjem nakupa nepremičnin Občine Vrhnika v letu 2022 je potekal s pregledom predloženih dokumentov, ki so:

- ✓ Nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 2779/2 ter parcele 2002 2951/2 (prodajalec Modni Center; objekt Stara pošta, Cankarjev trg 1 Vrhnika); znesek 840.000,00€
- ✓ Nakup 100 % nepremičnine parcela 2003 184/2, 184/3, 184/4 in 184/7 (prodajalec Turistično društvo Blagajana Vrhnika; objekt Močilnik Verd); znesek 150.000,00€
- ✓ Nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 1981/12779/2 (prodajalec Matija Kočevar; zemljiška parcela Idrijska cesta); znesek 106.416,00€

Ter pregledom:

- Odloka o proračunu občine Vrhnika za leto 2022 (17. 12. 2020),
- REBALANSA PRORAČUNA Občine Vrhnika za leto 2022 (januar 2022) in
- DRUGEGA REBALANSA PRORAČUNA Občine Vrhnika za leto 2022 (junij 2022)
- ČETRTO SPREMEMBO IN DOPOLNITEV Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Vrhnika za leto 2022 z dne 20. 10. 2022
- Sprememba proračuna Občine Vrhnika za leto 2022 z dne 27. 9. 2021

Cilj nadzora je bil presoditi pravilnost, zakonitost, smotrnost in gospodarnost poslovanja ter pregled porabe javnih sredstev pri nakupu nepremičnin iz proračuna Občine Vrhnika v letu 2022 ter z ugotovitvami, predlogi in priporočili seznaniti nadzorovano osebo.

### 5.4 Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Pri nadzoru sta sodelovala člana nadzornega odbora Uroš Erčulj in Doris Celarc. Nadzor je bil opravljen z vpogledom v vnaprej pripravljeno dokumentacijo. NO je v okviru nadzora podal zahtevek za pridobitev dodatne dokumentacije, ki se nanaša na posamezne proračunske postavke. S strani odgovornih oseb nadzorovane osebe, ki so sodelovale pri nadzoru je bila vsa dokumentacija posredovana v zahtevanem obsegu. V času nadzora od 25. 1. 2024 do 27. 3. 2024, je NO sodeloval s predstavniki Občine Vrhnika preko elektronske pošte in s telefonskimi razgovori. NO je dobil vse zahtevane podatke, dokumentacijo ter pojasnila.

Nadzorovanec je bil pri posredovanju želenih podatkov kooperativen.

## 6. UGOTOVITVENI DEL

NO OV se je pri presoji gospodarnosti in ravnanja z javnimi sredstvi omejil na dokumentacijo, ki mu je bila v zadevi posredovana kot celotna dokumentacija iz strani nadzorovancev ter iz arhivov OBČINE VRHNIKA. Dokumentacija je popisana in obravnavana po kronološkem zaporedju (glede na datume nakupov).

### 6.1 Nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 2779/2 ter parcele 2002 št. 2951/2 (prodajalec Modni Center; objekt Stara pošta, Cankarjev trg 1 Vrhnika); znesek 840.000,00€

Dne 15. 2. 2022, je bila sklenjena prodajna pogodba med MODNIM CENTROM d.o.o. in OBČINO VRHNIKA, za nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 2779/2 ter parcele 2002 2951/2 (prodajalec Modni Center; objekt Stara pošta, Cankarjev trg 1 Vrhnika); v znesku 840.000,00€.
Pri nadzoru je bilo ugotovljeno, da je bila OBČINA VRHNIKA naročnik cenitve predmeta nakupa. Cenitev je bila izdelana 5. 6. 2021 in sicer v znesku 842.000,00€.
17. 5. 2022 sta obe strani podpisali ANEKS K PRODAJNI POGODBI Z DNE 15. 2. 2022, kjer se obe strani strinjata, da se kupnina zmanjša za 2.800,00€, tako da po dogovorjenem zmanjšanju znaša celotna kupnina 837.200,00€.

Pregledana dokumentacija:

- ✓ Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini z dne 5. 6. 2021
- ✓ Predlog članom občinskega sveta z dne 21. 1. 2021 za Nakup objekta Stara pošta- predlog pogodbe s podrobnim opisom namena oz. utemeljitev nakupa v skladu OPPN
- ✓ Prodajna pogodba 478-290/2021-1
- ✓ Aneks k prodajni pogodbi z dne 15. 2. 2022
- ✓ Energetska izkaznica stavbe
- ✓ Notarsko potrdilo o overitvi prepisa

**UGOTOVITEV: Glede na opravljen nadzor oziroma pregledano dokumentacijo NO nima pripomb; upravičenosti nakupa je v pristojnosti Občinskega sveta Vrhnika.**

### 6.2 Nakup 100 % nepremičnine parcela 2003 št. 184/2, 184/3, 184/4 in 184/7 (prodajalec Turistično društvo Blagajana Vrhnika; objekt Močilnik Verd); znesek 150.000,00€

Dne 24. 5 .2022, je bila sklenjena pogodba med TURISTIČNIM DRUŠTVOM BLAGAJANA VRHNIKA in OBČINO VRHNIKA, za nakup 100 % nepremičnin parcel 2003 št. 184/2, 184/3, 184/4 in 184/7 (prodajalec Turistično društvo Blagajana Vrhnika; objekt Močilnik Verd); v znesku 150.000,00 €.
Pri nadzoru je bilo ugotovljeno, da je bil naročnik cenitve prodajalec in ne kupec. Cenitev je bila izdelana 14. 9. 2020 in sicer v skupnem znesku 293.974,50€, ki zajema naslednje parcele:

- Parcela št. 184/4 z objektom – 203.476,00€
- Parcela št. 184/2 – 58.640,00€
- Parcela št. 184/3 – 2.278,50€
- Parcela št. 184/5 – 535,00€
- Parcela št. 184/7 – 640,00€
- Parcela št. 163/1 – 27.835,00€
- Parcela št. 163/2 – 570,00€
- Skupaj – 293.974,50€

Iz skupne cenitve je potrebno izločiti parcele št.184/5, 163/1 in 163/2 v skupnem znesku 28.940,00€, torej je vrednost cenitve nepremičnin, ki so predmet nakupa, 265.034,50€.
Pregledana dokumentacija:

- ✓ Ponudba oz. obvestilo o prodaji z dne 8. 4. 2022
- ✓ Izjava o ne uveljavljanju predkupne pravice
- ✓ Ocenitev tržne vrednosti dela restavracije Močilnik, ki je v lasti Turističnega društva Blagajana z Vrhnike (september 2020)
- ✓ Sklep in Odločba UE Vrhnika glede odobritev pravnega posla z dne 11. 7. 2022
- ✓ Prodajna pogodba z dne 24. 5. 2022
- ✓ Potrdilo o namenski rabi zemljišča

**PRIPOROČILO: Glede na opravljen nadzor oziroma pregledano dokumentacijo, bi bilo pravilno, da bi kupec naročil cenitev nepremičnin, v tem primeru OBČINA VRHNIKA.**

### 6.3 Nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 1981/12779/2 (prodajalec Matija Kočevar; zemljiška parcela Idrijska cesta); znesek 106.416,00€

Dne 2. 11. 2022, je bila sklenjena prodajna pogodba med MITJO KOČEVARJEM in OBČINO VRHNIKA, za nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 1981/12779/2 (prodajalec Matija Kočevar; zemljiška parcela Idrijska cesta); v izmeri 3.906 m2 v znesku 106.416,00€.
Pri nadzoru je bilo ugotovljeno, da je bila OBČINA VRHNIKA naročnik cenitve predmeta nakupa. Cenitev je bila izdelana 19. 7. 2022 in sicer v znesku 102.816,00€.

Dodatna naknadno predložena dokumentacija je pripomogla k razjasnitvi nekaterih okoliščin in dejstev v nadzoru. NO OV je od Občine Vrhnika pridobil podatke o proračunskih postavkah vezanih na nakup 100 % nepremičnine parcela 2002 1981/12779/2 (prodajalec Matija Kočevar; zemljiška parcela Idrijska cesta) v znesku 106.416,00€.

Na podlagi predložene dokumentacije Četrte spremembe NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNINAMI iz objave v NAŠEM ČASOPISU dne 24. 10. 2022, kjer je v prvi tabeli oz. Tabeli 1 pod zaporedno številko 6 objavljen nakup za to zemljišče NO OV ugotavlja, da je bil postopek nakupa nepremičnine izveden pravilno in transparentno.

Pregledana dokumentacija:

- ✓ Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini 19. 7. 2022
- ✓ Prodajna pogodba z dne 2. 11. 2022
- ✓ Lokacijska informacija in lokacijska dokumentacija
- ✓ Redni izpis iz zemljiške knjige
- ✓ Sklep Okrajnega sodišča
- ✓ Notarski zapisnik in potrdilo o overitvi podpisa
- ✓ Izjava o ne uveljavljanju predkupne pravice Direkcija RS za vode

**DOPOLNITEV: Glede na opravljen nadzor oziroma pregledano dokumentacijo, se zapisnik dopolnili še z zapisom Občine Vrhnika kako so potekala pogajanja in je prišlo do razlike v kupnini v višini 3.600 € v dobro prodajalca.**

## 7. ZAKLJUČEK

Iz vidika gospodarnosti in učinkovitosti porabe javnih sredstev za nakup nepremičnin v znesku nad 100.000 €, NO OV ne ugotavlja nepravilnosti ali pomanjkljivosti. Zadeve so iz finančnega vidika potekale transparentno in v skladu z dolžno skrbnostjo in načeli, ki jih predvidevajo predpisi za aktivnosti pri nakupu nepremičnin.

**Odziv nadzorovancev:**
Župan Občine Vrhnika g. Daniel Cukjati, nima pripomb na Osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad nakupom nepremičnin v letu 2022.

ČLANI NO:
Uroš Erčulj, poročevalec
Doris Celarc

PREDSEDNICA NO:
Maja Barišič

OBČINA VRHNIKA · NADZORNI ODBOR · 1

VROČITI:
1. Nadzorovanemu organu županu Občine Vrhnika g. Daniel Cukjati
2. Občinskemu svetu Občine Vrhnika