



MESTNA OBČINA CELJE

NADZORNI ODBOR
Mestne občine Celje

**ODDELEK ZA OKOLJE IN
PROSTOR TER KOMUNALO**
Trg celjskih knezov 9
3000 Celje
T 03 42 65 600
F 03 42 65 632
prostor@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

Zadeva: Odzivno poročilo

Spoštovani,

Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem Mestne občine Celje je dne 21.6.2018 prejela Osnutek poročila o opravljenem nadzoru Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 s pozivom, da posreduje odzivno poročilo.

Nadzorni odbor v povzetku (4. poglavje) ugotavlja, da je gradivo Obrazložitve poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017, korektno pripravljeno in da pri pregledu po sistemu vzorčenja ni bilo ugotovljenih nepravilnosti pri vodenju postopka prodaje.

Nadalje pa nadzorni odbor v ugotovitvah (5. poglavje) navaja, da je bilo ugotovljeno bistveno odstopanje pri priloženih cenitvah izvedeniškega poročila o tržni vrednosti z datumom februar 2017, ki ga je izdelal Aleksander Milanez, in poročilu o ocenjevanju vrednosti na nepremičninah z dne 24.5.2017, ki ga je izdelal Boris Prša.

V zvezi z navedenim pojasnjujemo, da je Mestna občina Celje naročila obe cenitvi podlagi sklenjenega okvirnega sporazuma za izvajanje cenitev na območju Mestne občine Celje v letih 2016-2017 (oba okvirna sporazuma z dotičnima izvajalcema prilagamo). Pri naročilih obeh cenitev je bila podana zahteva, da morajo biti cenitve izdelane v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (obe naročili cenitev prilagamo). Strošek izdelave cenitvenega poročila, ki ga je izdelal Boris Prša, je znašal 117 EUR, strošek izdelave cenitvenega poročila, ki ga je izdelal Aleksander Milanez, pa je znašal 190 EUR.

V zvezi z navedbami nadzornega odbora glede izvedeniškega poročila o tržni vrednosti, ki ga je izdelal Aleksander Milanez (v nadaljevanju: poročilo) odgovarjamo:

- Izvedenec v poročilu v predzadnji alineji tč. 1.6 izjavlja, da je osebno opravil pregled posesti, ki je predmet cenitvenega poročila, pod tč. 1.4 pa navaja, da je prometna vrednost izračunana na dan 1.2.2017;
- V času naročila predmetnih cenitev je 17. člen zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določal, da mora pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000 EUR, njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja

- revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča. Drugih določil glede metod/načina ocenjevanja vrednosti zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni vseboval. V skladu z naročilom obeh cenitev pa sta bila cenilca dolžna izdelati cenitveno poročilo skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- Namen in podlaga izdelave cenitvenega poročila sta navedena v naročilu cenitve: »Cenitev se naroča za potrebe prodaje zemljišča (razpolaganje v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti).«
 - Cenilec navaja na str. 3, da je spisek izvedenih prodaj primerljivih zemljišč na podobnih lokacijah v k.o. Celje in k.o. Spodnja Hudinja v letih 2015, 2016 oz. podatki o le-teh povzeti iz aplikacije »SICGRAS«;
 - Privzeta ponderja za negativne vplive sta obrazložena na naslednji način (str. 3): »Lokacija -15%«, da so primerljiva zemljišča v povprečju glede na ocenjevano zemljišče na bolj zanimivi lokaciji, »velikost - 10%«, da so primerljiva zemljišča v povprečju glede na ocenjevano zemljišče manjša.

Nadzorni odbor nas poziva, da navedemo ukrepe, ki jih izvaja Mestna občina Celje, če izdelane cenitve ne bi bile skladne z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. V zvezi z navedenim pojasnjujemo, da Mestna občina Celje sproti preverja kvaliteto in obseg izvedbe storitev - izdelanih cenitvenih poročil. V skladu z okvirnim sporazumom lahko Mestna občina Celje za posamezna naročila organizira komisijo za preverjanje izvedenega cenitvenega poročila glede kvalitete in obsega. Poleg tega lahko Mestna občina Celje zaradi preverjanja obsega in /ali kvalitete izvedene storitve sproži postopek presoje cenitve oz. postopek revizije cenitve pri pristojni nadzorni organizaciji. Negativno mnenje revizijskega-nadzornega organa se šteje kot velika strokovna napaka, ki lahko pomeni razlog za predčasno odpoved okvirnega sporazuma brez odpovednega roka. Izbrani cenilci, s katerimi ima Mestna občina Celje sklenjene okvirne sporazume, so morali predložiti menično izjavo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti in 5 kom bianco menice v višini 1.000 EUR. Finančno zavarovanje lahko Mestna občina Celje unovči med drugim tudi v primeru, če del po pogodbi izvajalec del ne bi izvajal kvalitetno (tudi v skladu z MSOV), ali če bi nastala izvajalčeva obveznost kritja stroškov revizije cenitve (le-ta nastane, v kolikor bi bilo izdano negativno mnenje nadzornega/revizijskega organa).

Na preostalo vsebino osnutka poročila nimamo pripomb in se nadzornemu odboru zahvaljujemo za izvedbo nadzora v predmetni zadevi.

Lepo pozdravljeni!




Aleksandra Rezar
predsednica Komisije za ravnanje z
občinskim premoženjem

Celje, 9.7.2018
Št. zadeve: 020-29/2018