



MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje

T 03 42 65 650 / F 03 42 65 682

kabinet-zupana@celje.si

www.celje.si

DŠ 56012390

O S N U T E K
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

KAZALO

1.	UVOD	3
1.1	NADZORNI ODBOR IN NADZORNIKA	3
1.2	POROČEVALEC	3
1.3	IME NADZOROVANEGA ORGANA	3
1.4	IME NADZOROVANE OSEBE	3
1.5	ČAS IN KRAJ IZVEDBE	3
1.6	POROČILO O REALIZACIJI SKLEPA	3
1.7	PRAVNE OSNOVE ZA NADZOR	3
2.	OBRAZLOŽITEV POROČILA	4
3.	IZVEDBA NADZORA	7
4.	POVZETEK	8
5.	UGOTOVITVE	8
6.	PRIPOROČILO	9

1. UVOD

1.1 NADZORNI ODBOR IN NADZORNIKA

Nadzorni odbor Mestne občine Celje v sestavi:

1. Izidor Salobir, predsednik
2. Frančiška Škrabl Močnik, članica.

1.2 POROČEVALEC

Poročevalec v zadevi izvedenega nadzora Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 je:

1. Izidor Salobir, predsednik.

1.3 IME NADZOROVANEGA ORGANA

Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem Mestne občine Celje.

1.4 IME NADZOROVANE OSEBE

1. Aleksandra Rezar, predsednica komisije.

1.5 ČAS IN KRAJ IZVEDBE

Nadzor je bil opravljen v času od aprila do maja 2018 v prostorih Mestne občine Celje, Oddelek za okolje in prostor ter komunalo, Trg celjskih knezov 9, Celje.

1.6 POROČILO O REALIZACIJI SKLEPA

Poročilo o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 je bilo sprejeto na 25. seji Mestnega sveta dne 3. 4. 2018.

1.7 PRAVNE OSNOVE ZA NADZOR

- 46. člen Statuta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 106/13 in 93/15)
- 46. člen Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 27/14)
- Sklep o izvedbi nadzora št. 011-13/2014-207 z dne 10. 04. 2018.

2. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACIJI PRAVNIH POSLOV STVARNEGA PREMOŽENJA, KI NISO PREDVIDENI V NAČRTU RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2017 IN JIH JE SKLENILA MESTNA OBČINA CELJE V LETU 2017

Mestni svet Mestne občine Celje je na 16. redni seji 20.12.2016 sprejel Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 (v nadaljevanju: letni načrt) in jih lahko sklepa Mestna občina Celje v letu 2017.

Skupna vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih je lahko Mestna občina sklepala v letu 2017 ne da bi bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem znaša 1.957.600,00 EUR. Skupna vrednost pravnih poslov premičnega premoženja, ki jih je lahko Mestna občina sklepala v letu 2016 ne da bi bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s premičnim premoženjem znaša 47.000,00 EUR

Na podlagi navedenega sklepa podajamo Poročilo o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017. Poročilo vsebuje:

Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni na podlagi Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih lahko sklepa Mestna občina Celje v letu 2017 (Priloga 1, Priloga 2 in Priloga 3) prikazuje realiziran obseg zemljišč, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš ter stanovanj, ki jih je Mestna občina Celje prodala v letu 2017 pa niso bila vključena v letni načrt, saj so se bodisi pogoji za nakup izpolnili po sprejetju letnega načrta bodisi so zainteresirani izkazali interes za nakup po sprejetju letnega načrta. Cilj prodaje je bil na eni strani zagotoviti ustrezno višino sredstev v proračunu Mestne občine Celje skladno s sprejetim proračunom za leto 2017, na drugi strani pa zagotoviti bodočim investitorjem potrebna stavbna zemljišča. Izven načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2017 je bilo po postopku javnega zbiranja ponudb prodano stavbno zemljišče za avtohišo Selmar d.o.o., stavbno zemljišče ob Ipavčevi ulici ter stavbno zemljišče ob Bežigrajski cesti. Večji del zemljišč prodanih izven letnega načrta predstavljajo zemljišča, ki predstavljajo del pripadajočega zemljišča ob obstoječih stanovanjskih ter poslovnih objektih. Nekaj je takih zemljišč, ki predstavljajo zemljišča pod garažami. Izven načrta je bil prodan solastninski delež na stanovanju v Nušičevi ulici ter na podlagi menjalne pogodbe poslovni prostor na Stanetovi ulici 8. Za potrebe energetske sanacije smo menjali poslovni prostor na Stanetovi 8 za poslovni prostor na Krekovem trgu 3. Odsvojitev nepremičnine ni bila uvrščena v načrt ravnanja s premoženjem.

Lokacijski vpogled posameznih parcel je mogoč preko spletne strani Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave RS.

Priloga 1

REALIZACIJA

Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu

ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 - zemljišča

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
1.	1077	Celje	797/70	43	1.281,83	29,81	1/1	neposredna pogodba
2.	1082	Teharje	48/3 42/4 1635/5	20 30 3	2.583,17	48,74	1/1	neposredna pogodba
3.	1081	Zagrad	414/2	629	2.264,40	5,00	72/100	neposredna pogodba
4.	1075	Ostrožno	674/7	28	840,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
5.	1077	Celje	2529/1-del 2528/1-del	207 16	11.571,47	51,89	1/1	neposredna pogodba
6.	1080	Tremerje	722/1-del	9	467,01	51,89	1/1	neposredna pogodba
7.	1077	Celje	437/6	15	525,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
8.	1076	Medlog	349/4	504	9.000,00	17,86	1/1	neposredna pogodba
9.	1074	Sp. Hudinja	877/8 877/10 877/14	1462 291 1048	207.274,00	74,00	1/1	javno zbiranje ponudb
10.	1075	Ostrožno	608/65	2184	47.300,00	21,66	1/1	neposredna pogodba
11.	1074	Sp. Hudinja	1276/1	175	1.750,00	30,00	1/3	neposredna pogodba
12.	1071	Škofja vas	1807/2	5	100,00	20,00	1/1	neposredna pogodba
13.	1074	Sp. Hudinja	1117/5	111	3.330,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
14.	1077	Celje	1299/5	78	1.950,00	25,00	1/1	neposredna pogodba
15.	1075	Ostrožno	895/33 895/27	38 30	2.040,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
16.	1074	Sp. Hudinja	1219/200	14	490,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
17.	1077	Celje	797/50	81	2.430,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
18.	1077	Celje	1309/2 1311/5 1311/9	21 92 53	9.296,00	56,00	1/1	neposredna pogodba
19.	1074	Sp. Hudinja	1117/6 1116/4	15 18	990,00	30,00	1/1	neposredna pogodba

20.	1081	Zagrad	686/2-del 688/2-del 694-del	14 65 1	328,62	4,11	1/1	neposredn a pogodba
21.	1075	Ostrožn o	790/14 790/18	12 100	3.360,00	30,00	1/1	neposredn a pogodba
22.	1077	Celje	2378/1	20	3.860,00	193,00	1/1	neposredn a pogodba
23.	1077	Celje	494/4	97	1.108,80	80,00	1/7	neposredn a pogodba
24.	1075	Ostrožn o	615/13	39	3.510,00	90,00	1/1	neposredn a pogodba
25.	1069	Šentjug ert	1680/7	89	1.335,00	15,00	1/1	neposredn a pogodba
26.	1074	Sp. Hudinja	1711/2	40	1.200,00	30,00	1/1	neposredn a pogodba
27.	1082	Teharje	118/15 118/21 1637/33	17 387 148	12.640,80	22,90	1/1	neposredn a pogodba
28.	1081	Zagrad	1445/2	121	1.210,00	10,00	1/1	neposredn a pogodba

334.036,10

Priloga 2

REALIZACIJA

Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 - poslovni prostori

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	ulica, hišna številka	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1.	1077	Celje	Stanetova ulica 8, Celje	1345	2	57.000,00	neposredna (menjalna) pogodba
Skupaj:						57.000,00	

Priloga 3

REALIZACIJA

Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 - stanovanjske hiše in stanovanja

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	ulica, hišna številka	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1.	1077	Celje	Nušičeva ulica 2b	1077-387	15 (solastniški delež 1/4)	10.990,00	neposredna pogodba

3. IZVEDBA NADZORA

Nadzornika sva nadzor izvedla s splošnim pregledom Obrazložitve poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 s prilogami od 1-3.

Nato sva na osnovi vzorčenja za pregled izbrala opravljen posel iz Priloge 1 pod točko 9 :

9.	1074	Sp. Hudinja	877/8 877/10 877/14	1462 291 1048	207.274,00	74,00	1/1	javno zbiranje ponudb
----	------	-------------	---------------------------	---------------------	------------	-------	-----	-----------------------------

S strani komisije sva v pregled prejela naslednjo dokumentacijo (pod točko 9):

- Izvedeniško poročilo o tržni vrednosti z datumom februar 2017 (Aleksander Milanez).
- GURS - Obvestilo z dne 18.04.2017
- GURS - Odločba št. 02112-376/2017-3 z dne 13.04.2017
- Javno zbiranje ponudb - e-objava na portalu MOC s prilogami (št. 3502-94/2017 z dne 05.05.2017)
- Zapisnik Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem št. 3502-58/2017 z dne 24.05.2017
- Prodajna pogodba št. 3502-114/2017 z dne 02.06.2017 (št. 475-2017)
- ZK izpiski z dne 26.04.2018

Prav tako sva na osnovi vzorčenja (tukaj gre sicer samo za 1 točko) za pregled izbrala opravljen posel iz Priloge 2 pod točko 1 :

1.	1077	Celje	Stanetova ulica 8, Celje	1345	2	57.000,00	neposredna (menjalna) pogodba
----	------	-------	--------------------------	------	---	-----------	-------------------------------------

S strani komisije sva v pregled prejela naslednjo dokumentacijo (pod točko 1):

- Zapisnik seje Komisije.....št. 478-7/2016 z dne 15.02.2017 (točka 19, v povezavi s Krekov trg 3),
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti na nepremičnin z dne 24.05.2017 (Boris Prša)
- e-pošta z dne 24.05.2017
- Objava namere o prodaji / menjavi (obdobje objave 25.5.2017-9.6.2017),
- Izbrisna pobotnica z dne 22.05.2014,
- Menjalna pogodba 3520-34/2017 z dne 08.06.2017 (št. 488-2017)
- ZK izpiski z dne 26.04.2018
- Sklep št. DN 1347152017, ki ga je dne 23.06.2017 izdalo Okrajno sodišče v Škofji loki.

4. POVZETEK

Nadzorni odbor ugotavlja, da je gradivo Obrazložitve poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 s prilogami od 1-3 korektno pripravljeno in da pri pregledu po sistemu vzorčenja ni bilo ugotovljenih nepravilnosti pri vodenju postopka prodaje.

5. UGOTOVITVE

Pri izvedbi nadzora Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2017 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2017 pa je bilo ugotovljeno bistveno odstopanje pri priloženih cenitvah :

- Izvedeniško poročilo o tržni vrednosti.....z datumom februar 2017 (g. Aleksander Milanez) pri Prilogi št. 1 / točka 9 in
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti na nepremičnin z dne 24.05.2017 (g. Boris Prša) pri Prilogi 2 pod točko 1.

Po strokovnem vedenju poročevalca tega nadzornega pregleda Izvedeniško poročilo o tržni vrednosti..... z datumom februar 2017, ki ga je izdelal g. Aleksander Milanez, ne izpolnjuje določil Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) vsaj pri :

- Ni navedenega datuma ogleda nepremičnine (ali ga je cenilec sploh opravil?);
- Cenilno poročilo upošteva *Tržno vrednotenje* (str. 1 spodaj), medtem ko Poročilo o ocenjevanju vrednosti na nepremičnini, ki ga je izdelal g. Boris Prša navaja / upošteva *Ocenjeno vrednost* skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti....in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.... -(str. 4). KAJ JE TOREJ PRAVILNO?;
- Ni navedenega namena in podlage za ocenjevanje vrednosti;
- Ni navedenih identifikacijskih števil (ID) izvedenih transakcij, da bila možna preveritev le teh;
- Ni utemeljitve privzetih ponderjev/uteži pri izračunu povprečne cene;
- Ni opisa in utemeljitve izvedenih prilagoditev za Lokacijo in Velikost;

- Upoštevana je tržna cena (str. 4).

6. PRIPOROČILO

Na osnovi ugotovitev iz točke 5 tega Osnutka poročila o opravljenem nadzoru Nadzorni odbor MOC priporoča pristojnim strokovnim službam da :

- a/ opravijo pregled obeh zgoraj navedenih cenitev;
- b/ pripravijo poročilo o morebitnih neskladnostih navedenih cenitev glede na sklicevanje na uporabo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- c/ poročajo, ali je bila v javnem naročilu, na osnovi katerega so bile naročene zgoraj citirane cinitve, navedena zahteva, da morajo biti cinitve izdelane v skladu z MSOV;
- d/ navedejo strošek izdelave posamezne cinitve;
- e/ navedejo ukrepe, ki so jih / jih bodo izvajali glede predloženih cenitev, ki niso bile / niso skladne z MSOV;
- f/ izdelano poročilo se naj skupaj z odzivnim poročilo predloži Nadzornemu odboru MOC.

Za nadzorni odbor:

Izidor Salobir, univ. dipl. ekon.

Prim. Mag. Frančiška Škrabl Močnik



Številka zadeve: 011-13/2014-211
Celje, 6. 6. 2018

