



MESTNA OBČINA CELJE NADZORNI ODBOR
Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
T 03 42 65 650
kabinet-zupana@celje.si
DŠ 56012390

POROČILO O NADZORNEM PREGLEDU POROČILA O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2023

Celje, november 2024

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Vsebina

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU	3
1.1. KRATEK POVZETEK	3
1.2. OSNOVNI PODATKI O NADZORU.....	3
1.3. OBRAZLOŽITEV NADZORA	3
1.4. ČAS IN KRAJ IZVEDBE.....	4
1.5 OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU	4
1.6. POROČILO O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM.....	4
1.7 PRAVNA PODALAGA ZA IZVEDBO NADZORA.....	4
1.8 DATUM IN ŠTEVILKA SKLEPA O IZVEDBI NADZORA	4
1.9 NAMEN IN CILJ NADZORA	5
2. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2023	5
3. IZVEDBA NADZORA	13
4. UGOTOVITVENI DEL	19
5.POVZETEK in PRIPOROČILO.....	19

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU

Osnutek Poročila o opravljenem nadzoru poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem mestne občine Celje za leto 2023.

Z izdajo sklepa o izvedbi nadzora št. Zadeve: 11-3/2022, z dne 23. 4. 2024 je bil uveden nadzor, na podlagi katerega se bo izvedel nadzorni pregled Poročila o realizaciji Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.

1.1. KRATEK POVZETEK

Nadzorni odbor Mestne občine Celje (v nadaljevanju NO MOC), je skladno z določbo na podlagi 11. člena in 43. člena Poslovnika o delu NO MOC (Uradni list RS, št. 27/14, 39/19 in 168/20) na 10. redni seji dne 23. 4. 2024 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.

Na podlagi prejetih dokumentov in dodatno zahtevane dokumentacije je bil izvršen pregled s strani nadzornikov:

1. Andreja Banič Zebec - dipl. ekonomistka, članica nadzornega odbora
2. Robert Ivanuš, dipl. inž. grad., mag.inž.log., član nadzornega odbora

Poročevalca v zadevi izvedenega nadzora Poročila o realizaciji letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023 sta:

1. Andreja Banič Zebec - članica nadzornega odbora
2. Robert Ivanuš - član nadzornega odbora

1.2. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Ime nadzornega odbora: Nadzorni odbor Mestne občine Celje

Ime nadzorovanega organa in nadzorovanih oseb: Oddelek za okolje in prostor ter komunalo
- Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC, nadzorovana oseba:

3. Aleksandra Rezar, predsednica komisije.

Predmet nazora: Poročila o realizaciji letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.

1.3. OBRAZLOŽITEV NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Celje je, skladno z določbo 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 27/14, 39/19 in 168/20), Programa dela NO MOC za leto 2024 z dne, 7.12.2023, Finančnega načrta nadzornih pregledov NO MOC za leto 2024 z dne, 7.12.2023 in Sklepa o določitvi vrednosti nadomestila za opravljanje nadzora v letu 2024, z dne, 7.12.2023, na 10. redni seji 23. 4. 2024 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2023.

Nadzoruje se zgolj Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.

1.4. ČAS IN KRAJ IZVEDBE

Nadzor je bil opravljen v času od aprila do novembra 2024. Nadzor je bil opravljen na osnovi prejete dokumentacije in dodatno zahtevanih dokumentov.

1.5 OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

Mestna občina Celje je ena od dvanajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Na severu meji na občino Vojnik, na vzhodu na občino Šentjur, na jugovzhodu na občino Štore, na jugu na občino Laško in na zahodu na občino Žalec. Obsega 94 km² veliko območje in je razdeljena na 9 krajevnih skupnosti in 10 mestnih četrti. Celje je tretje največje slovensko mesto. Meri 22,714 km², nadmorska višina mesta je 238 metrov. Mestna občina Celje ima tri organe: mestni svet, župan in nadzorni odbor.

Predstojnik občinske uprave je župan Matija Kovač, ki usmerja in nadzira njeno delo. Poleg župana opravljata delo tudi podžupanja Saša Kundih ter podžupana Uroš Lesjak in Samo Seničar. Delo občinske uprave neposredno vodi direktor občinske uprave. Za izvajanje upravnih nalog so kot temeljne notranje organizacijske enote ustanovljeni naslednji organi občinske uprave:

- Oddelek za splošne zadeve
- Kabinet župana
- Oddelek za družbene dejavnosti
- Oddelek za okolje in prostor ter komunalno
- Medobčinski inšpektorat in redarstvo Mestne občine Celje, Občine Braslovče, Občine Laško, Občine Polzela, Občine Štore, Občine Tabor, Občine Vransko in Občine Žalec

Notranje organizacijske enote nadzorovanega Oddelka za okolje in prostor ter komunalno so:

- Sektor za gospodarjenje z nepremičnim premoženjem in pravne zadeve
- Sektor za prostorsko načrtovanje, promet in varstvo okolja
- Sektor za investicije in infrastrukturo
- Sektor za gospodarske javne službe in komunalno infrastrukturo

1.6. POROČILO O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

Poročilo o realizaciji načrta z ravnanjem s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2023 je Mestni svet Mestne občine Celje sprejel na 10. redni seji, z dne 23.4.2024.

1.7 PRAVNA PODALAGA ZA IZVEDBO NADZORA

- 46. člen Statuta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 106/13, 93/15 in 5/19);
- 11. in 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 27/14, 39/19 in 168/20)
- Program dela Nadzornega odbora MOC za leto 2024 z dne 7. 12. 2023
- Sklep o izvedbi nadzora št. 011-3/2022 z dne 23. 4. 2024.

1.8 DATUM IN ŠTEVILKA SKLEPA O IZVEDBI NADZORA

Sklep o izvedbi nadzora št. 011-3/2022 z dne: 23. 4. 2024

1.9 NAMEN IN CILJ NADZORA

Temeljni namen in cilj nadzora je izrek o skladnosti delovanja nadzorovanega organa v zvezi s sklepanjem pravnih poslov stvarnega premoženja, oziroma ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za Leto 2023.

V obsegu izvedbe nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

1. preverjal je skladnost delovanja nadzorovanega organa v zvezi s sklepanjem pravnih poslov stvarnega premoženja, oziroma ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.
2. poročal o rezultatih nadzora.

2. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACUI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2023

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 - v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) v 28. členu določa, da poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

Mestni svet Mestne občine Celje je sprejel načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2023 na 3. redni seji dne 22.3.2023 in Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023 na 7.redni seji dne, 15.11.2023.

Predmetni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem je bil podlaga za izvedbo posameznih postopkov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem v letu 2023.

Glede na navedeno in v skladu s predpisi iz področja ravnanja s stvarnim premoženjem občin, smo pripravili poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2023, ki vsebuje: realizacijo načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča za leto 2023 (Priloga 1), realizacijo načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2023 (Priloga 2) realizacijo načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb -stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2023 (Priloga 3), realizacijo načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo poslovnimi prostori za leto 2023 (Priloga 4), realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2023 (Priloga 5) realizacija pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2023 (priloga 6), realizacijo načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2023 (Priloga 7), realizacijo načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2023 (Priloga 8).

1. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča za leto 2023 (Priloga 1) prikazuje realiziran obseg zemljišč, ki jih je Mestna občina Celje prodala. V letu 2023 je bilo s postopkom javne dražbe prodano stavbno zemljišče v Trnovljah za namen gradnje poslovnih objektov in stavbno zemljišče v Trnovljah za namen parkirišč, ter stavbno zemljišče v Bukovžlaku za namen poslovne dejavnosti. Prodano je bilo nekaj zemljišč pod obstoječimi garažami ter pripadajoča zemljišča k obstoječim garažam. Prodano je bilo nekaj zemljišč za zaokrožitev gradbenih parcel, izvedene so bile menjave zemljišč, po katerih potekajo občinske ceste. Z neposredno pogodbo so bila RS Ministrstvu za vzgojo in izobraževanje prodana zemljišča v okviru kompleksa Srednje zdravstvene šole Celje. Prodani so tudi solastniški deleži na kompleksu nepremičnin v k.o. Širje in solastniški deleži na zemljišču objekta varovanih stanovanj Kajuhova ulica 15. Izvedena je bila menjava zemljišč s Šolo za hortikulturo in vizualne umetnosti Celje.

2. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

2023 (Priloga 2) prikazuje realiziran obseg poslovnih prostorov, ki jih je Mestna občina Celje prodala. Na podlagi javne dražbe je bila prodana stavba na naslovu Stanetova ulica 10. Z metodo neposredne pogodbe so bili RS Ministrstvu za pravosodje prodani poslovni prostori v 2. nadstropju stavbe z naslovom Prešernova ulica 27 in kletni prostori v isti stavbi.

3. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2023 (Priloga 3) prikazuje realiziran obseg poslovnih prostorov, ki jih je Mestna občina Celje prodala. Na podlagi javne dražbe je bil prodan solastniški delež do 159/400 stanovanjske hiše z zemljiščem na naslovu Cesta v Lokrovec 12A. Z metodo neposredne pogodbe je bil prodan solastniški delež do 1/5 stanovanja na naslovu Goriška ulica 1 in hiša na naslovu Zvodno 53.

4. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2023 (Priloga 4) prikazuje realiziran obseg zemljišč s stavbo, ki jih je Mestna občina Celje prodala. Na podlagi neposredne pogodbe je bila Univerzi v Mariboru, Fakulteti za logistiko, prodana stavba z naslovom Vodnikova ulica 10 (nekdanja Ekonomska šola Celje) s pripadajočim zemljiščem.

5. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2023 (Priloga 5). Izveden je bil nakup zemljišča na Mirni poti 1, s katerim je občina zaokrožila kompleks nepremičnin na mestnem pokopališču. Kupljena so bila zemljišča na vodovarstvenem območju v Medlogu, ki ležijo v neposredni bližini vodnjakov B in D v Medlogu. Odkupljena so bila zemljišča za namen realizacije projekta protipoplavnih ukrepov v Celju. Odkupljenih in z menjavo pridobljenih je bilo več zemljišč, po katerih potekajo obstoječe kategorizirane občinske ceste in zemljišč, potrebnih za rekonstrukcijo cest, gradnjo pločnikov in kolesarskih stez ter gradnjo novih cest, ki so predvidene v sprejetih prostorskih aktih. Odkupljen je bil kompleks gozdnih zemljišč v k.o. Bukovžlak, ki leži v 300 metrskem varovalnem pasu objektov Rzero in predstavlja zeleni koridor severno od območja deponije. Za potrebe izvedbe protipoplavnih ukrepov ob potoku Ločnica so bile odkupljene nepremičnine v Zagradu.

6. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2023 (Priloga 6). Z uveljavljanjem predkupne pravice je MOC kupila nepremičnino - lovski dom z naslovom Pečovnik 32 in stavbo na naslovu Cinkarniška pot 6. Za realizacijo ZN Pokopališče ob Mirni poti za gradnjo javne gospodarske infrastrukture je bila kupljena nepremičnina, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s stavbo z naslovom Mirna pot 3. Izveden je bil nakup dela stavbe z naslovom Cesta na Ostrožno 79 zaradi načrtovane izgradnje podaljška severne vezne ceste proti zahodu.

7. Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2023 (Priloga 7) prikazuje realiziran obseg nakupa premičnega premoženja, katerega posamična vrednost presega 10.000 EUR. Uspešno je bil realiziran projekt širitve javnega brezžičnega omrežja Celje WIFI v sklopu katerega je zajeta montaža strojne opreme in vzpostavitev sistema delovanja. Realiziran je sistem upravljanja mobilnosti vključno s pripadajočo infrastrukturo, fizično (prikazovalne in usmerjevalne table, parkirne zanke) in informacijsko infrastrukturo (aplikacija Centralka z zalednimi sistemi). Uspešno je bila izvedena nadgradnja sistema za registracijo delovnega časa.

8. Realizacija načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2023 (Priloga 8) prikazuje realiziran obseg prodaje lesnega sortimenta v letu 2023. Realizirana je bila prodaja kompaktorja, ki je bil prodan po metodi javnega zbiranja ponudb. Stroj je bil v lasti 4-ih občin, od tega delež MOC predstavlja 84,10 %. Kupnina iz pravnega posla je pripadla posamezni občini v skladu z višino lastniškega deleža. Realizirana je bila prodaja delovnih strojev in vozil v lasti MOC (od zaš. št. 4 do 13), katere je MOC zaradi ukinitve obrata in ustanovitve javnega podjetja, na podlagi javnega zbiranja ponudb, prodala.

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Priloga 1

REALIZACIJA
načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča
za leto 2023

zap. št.	šifra	lin. lo.	par. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² (v EUR)	planirana orientacijska cena za m ² (v EUR)	sof. as. dele	opombe
1.	1074	Sp. Hudinja	502/84	16	560,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
2.	1077	Celje	1195/1 1195/1 1204/1	2098 0 8	162.451,04	154,10	104,12	499/1000	neposredna pogodba
3.	1073	Trnovlje	1347/8	85	3.150,00	37,06	30,00	1/1	neposredna pogodba
4.	1076	Medlog	1865/4	70	3.500,00	50,00	50,00	1/1	neposredna pogodba
5.	1077	Celje	691/12	14	490,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
6.	1077	Celje	703/19	14	490,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
7.	1074	Sp. Hudinja	1219/197	15	525,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
8.	2639	Zvodno	1438/2 1435/3	60 237	3.242,00	11,30	11,30	1/1	neposredna pogodba
9.	1073	Trnovlje	437 438/1 438/2 439/1	1307 694 40 813	103.308,00	40,00	14,61	1/1 1/1 1/1 5/0	javna dražba
10.	1074	Sp. Hudinja	465/57	132	4.643,76	35,18	31,23	1/1	neposredna pogodba
11.	1074	Sp. Hudinja	465/58	200	6.182,00	30,91	31,23	1/1	neposredna pogodba
12.	1073	Trnovlje	1420/71 1411/13	33 70	5.150,00	50,00	40,00	1/1	neposredna pogodba
13.	1073	Trnovlje	382/7 800/0	1762 323	135.525,00	65,00	38,78	1/1	javna dražba
14.	1072	Šmiklavž	1390/4	211	6.330,00	30,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
15.	1074	Sp. Hudinja	125/2 128/2	601 601	8.738,84	7,27	25,54	1/1	neposredna pogodba
16.	1074	Sp. Hudinja	1201/13	95	7.500,00	78,95	43,48	1/1	neposredna pogodba
17.	1880	Sine (občina Laško)	1214/7	429518	49.200,00	0,23	0,26	492/1000	neposredna pogodba
18.	1885	Sine (občina Laško)	1140/1 1140/2 1141 1142 1143 1144 1154 1155 1158/1 1158/2 1157 1154 1178 1179 1180 1185 1193 1200 1201/1 1201/2 1205 1207 1211 1214/1 1214/2 1214/3 1214/4 1214/5 1214/6 1138/1 *165 *167 *168 na vseh parcelah daleč	4100 3835 3020 2072 365 1079 7040 2114 3283 1057 265 10285 3110 1976 234 1818 6353 574 1678 1234 3523 2803 10214 2671 844 2363 1844 773 691 31184 109 1300 58	29.051,80	0,51	0,26	492/1000	neposredna pogodba
19.	1075	Ostrožno	*510 638/64 638/75 638/67	13 16 96 65	6.600,00	60,00	60,00	1/1	neposredna pogodba
20.	2639	Zvodno	1426/8 1429/18 1429/15	15 71 124	1.060,00	8,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
21.	1073	Trnovlje	1325/4	283	11.660,00	41,20	49,47	1/1	neposredna pogodba

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPH (v EUR)	realizirana cena za m ² (v EUR)	planirana orientacijska cena za m ² (v EUR)	skladnost del	opomba
22.	1062	Taharje	118/24 118/25 1611/23 1637/26	58 486 179 143	48.000,00	55,43	23,39	1/1	javna dražba
23.	1077	Celje	849/1 850/8 845/15 845/13 817 819/13 1139/6 1139/21 1139/42 1144/63 1144/69 1388/1	461 425 50 5 49 23 233 5 554 42 25 297	343.087,00	158,18	80,00	1/1	neposredna pogodba
24.	1078	Medlog	1173/62 1173/78	13 289	681,02	28,20	35,00	1/1 1/28	neposredna pogodba
25.	1074	Sp. Hudinja	808/8 807/9 807/7	431 31 99	30.846,24	62,19	62,19	1/1 2/4 2/4	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
26.	1076	Medlog	1952/3	816	47.524,00	58,31	58,31	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
27.	1074	Sp. Hudinja	808/4	477	29.644,83	62,19	62,19	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
28.	1068	Šmartno	921/13 925/9 925/11	210 22 816	4.240,00	5,00	5,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
29.	1076	Medlog	1125/39 1125/49	22 12	1.530,00	45,00	45,00	1/1	neposredna pogodba

Priloga 2

REALIZACIJA
nečrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovnih prostorov
za leto 2022

zap. št.	Samoupravna lokalna skupnost	naslov	ID oznaka dela stavbe	površina dela stavbe v m ²	orientacijska vrednost v EUR	dosažena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1.	Mestna občina Celje	Štefanova ulica 10, Celje	1077-1808	632,80	310.000,00	310.000,00	javna dražba
2.	Mestna občina Celje	Prekamova ulica 27, Celje	1077-1331-2 1077-1331-6 1077-1331-10 1077-1331-11 1077-1331-12 1077-1331-13	479,50	489.818,84	489.818,84	neposredna pogodba

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Priloga 3

REALIZACIJA
načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja
za leto 2023

z.p. št.	Samoupravna lokalna skupnost	naslov	ID oznaka dela stavbe	površina (dele) stavbe v m ²	orientacijska vrednost v EUR	dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1.	Mestna občina Celje	Gorilška ulica 1, Celje	1073-1925-1 (solastniški delež do 1/5)	31,00	10.000,00	10.825,00	neposredna pogodba
2.	Mestna občina Celje	Cesta v Lokrovac 12 A, Celje	1073-1938-1 in parcelni objekti št. 1839 ter zemljišče parcel. št. 902/12 in v deležu do 1/50/400	82,40	25.812,30	45.712,50	javna dražba
3.	Mestna občina Celje	Zvodno 53, Celje	2838-177-1	52,73	20.000,00	18.600,00	neposredna pogodba

Priloga 4

REALIZACIJA
načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo
poslovni prostori za leto 2023

z.p. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parcelna številka	površina parcele v m ²	naslov stavbe	ID oznaka dela stavbe	orientacijska vrednost v EUR	dosežena vrednost v EUR	solastniški delež	opombe
1.	1077	Celje	2080/1 2080 2080/3 2081/18	533 677 137 147	Vodnikova ulica 10, Celje	1879		1.588.000,00	1/1	neposredna pogodba

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Priloga 5

REALIZACIJA
načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča
za leto 2023

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	para. št.	velikost parcelne (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opomba
1.	1071	Škofja vas	96/2	103	2.080,00	20,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
2.	1074	Sp. Hudinja	807/11 800/2 822/12	146 371 36	24.328,88	62,19	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
3.	1078	Medlog	188/4 1956	486 429	51.780,00	85,98	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
4.	1074	Sp. Hudinja	822/14	579	36.008,01	62,19	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
5.	1077	Celje	2092	75	5.768,00	76,88	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
6.	2839	Zvodno	455/5 466/8	161 288	3.000,00	6,83	1/1	neposredna pogodba
7.	1078	Trnovlje	1335/5	72	709,92	19,72	1/2	neposredna pogodba
8.	1087	Brezova	115/5 118/6 477/4	30 33 72	676,00	6,00	1/1	neposredna pogodba
9.	1082	Teburje	898/3	469	80.400,00	128,78	1/1	neposredna pogodba
10.	1070	Arčlin	710/3 714/4	450 472	1.162,60	5,00	1/4	neposredna pogodba
11.	1073	Trnovlje	1377/28	14	301,66	21,69	1/1	neposredna pogodba
12.	1078	Medlog	1441/2 1441/3	1734 2008	13.677,80	5,00	1/1 1/2	neposredna pogodba
13.	1081	Zagrad	627/3	160	750,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
14.	1078	Medlog	1416 1412 1413/1 1413/2 1414	21 221 4422 3958 147	81.126,00	9,28	21/4778 1/1 1/1 1/1 1/1	neposredna pogodba
15.	1078	Medlog	1304/82 1311/4 1304/84	10298 211 7353	80.118,78	5,00	1/1 1/1 3/4	neposredna pogodba
16.	1078	Medlog	1816	775	41.438,00	112,10	1/2	neposredna pogodba
17.	1075	Ostrožno	780/4	226	9.040,00	40,00	1/1	neposredna pogodba
18.	1072	Šmikleavž	358/6 358/10 162/6 331/4 332/3 333/2 352/2 352/4 353/2 358/2 358/3 357/2 358/13 306/4 307/6 308/6	434 1250 43 7 16 40 226 36 307 8 21 324 2956 967 39 4	26.148,00	4,00	1/1	neposredna pogodba
19.	1088	Smartno	143/7 217/3 217/6 628/1 116/3 116/9 116/6 198/4 198/6 2/3 3/2 326/1 327/1 438/3 437/3 638/2 638/4 642/8 658/7 630/2 38/3	733 49 18 160 185 56 47 406 382 493 180 26 8 75 360 73 66 89 47 312 273	20.070,00	8,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
20.	1068	Sentjupert	1083/78	246	453,13	1,84	1/1	neposredna pogodba
21.	1067	Bočava	970/6	391	5.474,00	14,00	1/1	neposredna pogodba

**MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR**

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)	sklepi inšpekcijskega delca	opombe
22.	1067	Brezova	978/2 978/3 997/15 974/6	7 18 7 47	391,05	4,55	1/1	neposredna pogodba
23.	1083	Bukovžlak	849/9 849/7	9 43	260,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
24.	1083	Bukovžlak	519/9 519/7 519/5	1818 778 8411	12.106,00	1,00	1/1	neposredna pogodba
25.	1078	Kolnica	66/10	203	4.920,72	24,24	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
26.	2639	Zvodno	883/2 709/17 711/7 709/14 711/4	87 81 4 29 148	1.846,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
27.	1073	Trnovlje	345/3	542	28.016,00	48,00	1/1	neposredna pogodba
28.	1069	Sentjurcert	70/2	807	1.214,00	2,00	1/1	neposredna pogodba
29.	1074	Sp. Hudinja	1322/8 1320/7	511 26	8.323,85	16,90	1/1 1/2	neposredna pogodba
30.	1074	Sp. Hudinja	1322/5 1320/7	382 26	6.431,55	16,90	1/1 1/2	neposredna pogodba
31.	1070	Arclin	858/21 858/22 858/19 882/2 881/5	86 12 26 164 180	7.901,00	18,60	1/1	neposredna pogodba
32.	1081	Zagrad	966/5 966/8 966/9	108 88 102	2.175,40	7,30	1/1 (Jasnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
33.	1081	Zagrad	722/1 722/2	938 184	180.640,00	177,84	1/1 (Jasnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba

Priloga 8

REALIZACIJA

**načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja
za leto 2023**

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	GURS oznaka stavbe	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	sklepi inšpekcijskega delca	opombe
1.	1081	Zagrad	*225 1324	199 6132	1187 (Pačovnik 32)	300.000,00	1/1	neposredna pogodba
2.	1082	Tehanje	825/1 827	580 1228	571 (Mina pot 3)	160.000,00	1/1	neposredna pogodba
3.	1076	Ostrožno	770/5	400	1586 - del 4 in del 6 (Cesta na Ostrožno 76)	160.000,00	1/1	neposredna pogodba
4.	1074	Sp. Hudinja	1649/3 1649/4 1649/5	41 68 18	3089 (Cinkaršička pot 8)	30.000,00	1/1	neposredna pogodba
5.	1078	Medlog	1618 1818 1620	2131 258 498	1097, 1038, 1040 (Babno 2)	19.600,00	1882493/271205800	javna dražba

**MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR**

Priloga 7

**REALIZACIJA
načrta pridobivanja premičnega premoženja
za leto 2023**

zap. št.	vrsta premičnega premoženja	količina	realizirana cena brez DDV (v EUR)	postopek	opombe
1.	Zamenjava občinske spletne strani	1	34.787,42 EUR	evidenčni postopek	Projekt je delno realiziran, v letu 2023 je bila pričeta prva faza s prenovo uporabniške izkušnje in uporabniškega vmesnika.
2.	Delovodnik prostorskih aktov + javne razpise (OPN) + objava veljavnih prostorskih aktov	1	0,00 EUR		Projekt v letu 2023 ni bil realiziran, z rebalansom so bila sredstva prenesena.
3.	Vzpostavitev javnega brezžičnega omrežja na območju starega mestnega jedra in mestnega parka (2. faza)	1	120.406,61 EUR	javno naročilo	Projekt je bil v celoti realiziran.
4.	Vzpostavitev sistema za upravljanje mobilnosti in vzpostavitev sistema za usmerjanje prometa na manj zasedena parkirišča	1	1.426.926,00 EUR	javno naročilo	Projekt je bil v celoti realiziran.
5.	Nadgradnja sistema za registracijo delovnega časa v upravnih zgradbi MOCUE Celje.	1	19.620,61 EUR	evidenčni postopek	Projekt je bil v celoti realiziran, cena izvedbe je bila nižja od načrtovane.

Priloga 8

**REALIZACIJA NAČRTA RAZPOLAGANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM
za leto 2023**

Lastnik in upravljevec: Mestna občina Celje

zap. št.	vrsta premičnega premoženja	količina	dosežena vrednost v EUR	
1.	lesni sortimenti	272,52 m3	12.297,59	EUR
2.	Kompaktor BC 771 RB - solastniški delež MOC: 84,10 %	1	12.951,40	EUR
3.	Traktor Same Solaris 55	1	372.500,00	EUR
4.	Traktor Same Dorado 90.4	1		
5.	Parkovna kosilnica Gianni Ferrari GT 300 DW	1		
6.	Hidravlični mulčer HYMACH HERBY HY40C	1		
7.	TRILO - S4 - pobiralec listja in trave	1		
8.	Traktor NEW HOLLAND	1		
9.	TORO H 800-parkovna kosilnica	1		
10.	Avtokošara Mercedes-Benz SPRINTER 113 CDI	1		
11.	Enosni traktor RAPID VAREA S231	1		
12.	Tovorno vozilo Iveco Daily	1		

3. IZVEDBA NADZORA

Nadzornika sva nadzor izvedla s splošnim pregledom Obrazložitve poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem mestne občine Celje za leto 2023 s prilogami od 1 do 7.

Skupni promet razpolaganja in pridobivanja nepremičnega in premičnega premoženja po posameznih postavkah v letu 2023 znaša:

- Realizacija načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem - zemljišča za leto 2023 (Priloga 1) - znaša 1.058.810,53 € - skupno število poslov 29
- Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2023 (Priloga 2) - znaša 799.818,84 € - skupno število poslov 2
- Realizacija načrta razpolaganja s stavbami ali deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2023 (Priloga 3) - znaša 75.138,50 € - skupno število poslov 3
- Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - poslovni prostori za leto 2023 (Priloga 4) - znaša 1.595.000,00 € - skupno število poslov 1
- Realizacija pridobivanja nepremičninskega premoženja - zemljišča za leto 2023 (Priloga 5) - znaša 737.783,72 € - skupno število poslov 33
- Realizacija pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2023 (Priloga 6) - znaša 836.000,00 € - število poslov je: 5
- Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2023 - (Priloga 7) Znaša 1.601.740,84 € - število poslov je: 5
- Realizacija načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2023 - (Priloga 8) Znaša 397.748,99 € - število poslov: 12

Tabela: Skupni promet razpolaganja (prodaje) in pridobivanja nepremičnega premoženja

Obseg prometa	Skupna vrednost
Razpolaganje (prodaja, zamenjava) nepremičnin - priloge 1 do 4	3.528.767,87 €
Pridobivanja (nakup), zamenjava nepremičnin - priloge 5 do 6	1.573.783,72 €

Tabela: Skupni promet pridobivanja in prodaje premičnega premoženja

Obseg prometa	Skupna vrednost
Pridobivanje (nakup) premičnega premoženja - priloga 7	1.601.740,84 €
Razpolaganje (prodaja) s premičnim premoženjem - priloga 8	397.748,99 €

Nato sva nadzornika, na osnovi vzorčenja in glede na način prodaje, za pregled realizacije načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem zemljišča za leto 2023, izbrala opravljene posle iz Priloge 1, pod točkama 13. in 23.

Realizacija načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem - zemljišča za leto 2023
Tabela 1

Za p.št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcel v m2	Realizirana cena brez DDV ali DPN v eur	Realizirana cena za m2 v eur	Planirana orientacijska cena za m2 v eur	Solastniški delež	opombe

**MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR**

13.	1073	Trnovlje	382/7 360/9	1762 323	135.525,0 0	65,00	38,76	1/1	Javna dražba
23.	1077 1075	Celje Ostržno	649/1 650/5 645/15 645/13 617 619/13 1139/6 1139/7 1 1139/4 2 1144/6 7 1144/6 9 1398/1	461 425 50 5 49 23 233 5 554 42 25 297	343.087,0 0	158,18	80,00	1/1	Neposredna pogodba

NO je prejel dokumente pod zap.št. 13 v pdf, 82 strani. Prodaja se nepremičnina v skladu z zazidalnim načrtom Zazidalni načrt Trnovlje jug, ki predstavlja stavbno zemljišče, kjer je dopustna gradnja poslovnih prostorov. Izvede se javna dražba in po končanem postopku sklone Prodajna pogodba med MOC in GTG gens, d.o.o. V prilogi so še dokumenti kot je potek javne dražbe, zemljiško knjižni izpis in kataster, lokacijska informacija, CPP 86/01 (1986-1990), zemljiško knjižno dovolilo, Izvedeniško poročilo o tržni vrednosti zemljišč v ekonomsko poslovni coni EPC Trnovlje jug.

V sklopu nadzora s strani NO je bila podrobno pregledana dokumentacija, ki se nanaša na postavko pod zap. št. 23, ki zajema ureditev lastništva zemljišč na območju izgradnje, oziroma dograditve Srednje zdravstvene šole Celje. Lastništvo zemljišč na tem območju, se že dlje časa ureja v različnih postopkih med MO Celje in Ministrstvom za izobraževanje, znanost in šport, v slednjem postopku pa gre za odprodajo posameznih zemljišč (s strani MOC), oziroma za medsebojno menjavo le teh ter za vzpostavitev služnosti na posameznih parcelah. Postopek je stekel na pobudo ministrstva, katerega predlog je obravnavala Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC in zavzela stališče: da v kolikor so podani zakonski pogoji, da se sledi predlogu resornega ministrstva. Opravljena je bila cenitev zemljišč ter na portalu občine objavljena namera o prodaji dotičnih zemljišč, na podlagi ponudbe ministrstva je bila sklenjena kupoprodajna pogodba ter naknadno izvršen vpis v ZK.

Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2023

Tabela 2

Za p.št.	Samoupravna lokalna skupnost	Naslov	ID oznaka dela stavbe	Površina dela stavbe v m ²	Orientacijska vrednost v EUR	Dosežena vrednost v EUR	Metoda razpolaganja
1.	Mestna občina Celje	Stanetova ulica 10, Celje	1077-1808	632,8	310.000,00	310.000,00	Javna dražba
2.	Mestna občina Celje	Prešernova ulica 27, Celje	1077-1331-2,3,5,10,11,12,13	479,50	489.818,84	489.818,84	Neposredna pogodba

NO je v pregled dobil dokumentacijo pod zaporedno št. 1 v pdf formatu, 73 strani. Gre za

javno dražbo, ki se po uveljavljenem postopku konča s prodajno pogodbo. Predmet te pogodbe je prodaja nepremičnine, ki skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje starega mestnega jedra - KARE 5 predstavlja stavbno zemljišče, na katerem je zgrajena meščanska hiša, za katero je predvidena ohranitev ter prenova objekta, pritličje stavbe je namenjeno poslovnim dejavnostim, ki bodo dopolnjevale mestni program. Po pregledu vseh dokumentov NO ugotavlja, da je cel postopek v redu izpeljan.

Postopek pod zap.št. 2 je podrobneje pregledal NO. Ugotovljeno je bilo, da gre za prodajo poslovnih prostorov na lokaciji Prešernova 27, v lasti MOC, katerih je že dlje časa najemnik Ministrstvo za pravosodje, ki je tudi izrazilo interes za nakup. Pobudo je obravnavala Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC ter zavzela stališče, da se posamezni poslovni prostori prodajo kot celota v skladu z opravljeno cenitvijo. Po izdelavi cenitve je bila objavljena namera o prodaji poslovnih prostorov na občinskem portalu. Na podlagi objave namere o prodaji je Ministrstvo posredovalo ponudbo, katera je bila sprejeta in podlaga za sklenitev kupoprodajne pogodbe. Pravni posel je bil zaključen z vpisom novega stanja v ZK.

Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2023

Tabela 3

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcel e v m ²	Orientacijska vrednost v EUR	Dosežena vrednost V EUR	Solastniški delež	Metoda Razpolaganja
2.	1075	Ostrožno; Cesta v Lokrovec	602/12 V deležu	92,4	29.812,50	45.712,50	159/400	Javna dražba

NO je v pregled dobil dokumentacijo v pdf formatu, 146 strani, zaporedna št. 2. Med njimi so dokumenti za prodajo nepremičninske parcele, v naravi je to zemljišče s stavbo, v kateri nihče ne biva. Bilo je več solastnikov, med njimi MOC v deležu 159/400. Izvedla se je javna dražba, MOC proda svoj delež v skladu s stališčem Komisije za ravnanjem občinskega premoženja, Seja z dne, 1.9.2022. Razpisana je bila javna dražba in po zaključku se je sklenila Prodajna pogodba s fizično osebo. Dokumenti vsebujejo še Poročilo pooblaščenega ocenjevalca, Zemljiško knjižno dovolilo, CPP 86/01, redni zemljiško knjižni izpisek in Lokacijsko informacijo. Iz dokumentov je razvidno, da je bil postopek pravilno izpeljan in izvršen.

Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2023

Tabela 4

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcel e v m ²	Naslov stavbe	Dosežena vrednost V EUR	Solastniški delež	Metoda Razpolaganja
21.	1077	Celje	2090/1 2089 2090/3 2091/1 6	533 677 137 147	Vodnikova ulica 10, Celje	1.595.000	1/1	Neposredna pogodba

Iz dokumentov, ki so bili posredovani NO in izkazujejo potek pravnega posla pod zaporedno št. 21, izhaja, da je Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC obravnavala pobudo Univerze v Mariboru, Fakultete za logistiko za nakup Srednje ekonomske šole v Celju, na naslovu Vodnikova 10, Celje. Kompleks nekdanje šole, se prodaja skupaj s pripadajočimi zemljišči in stavbami. Komisija je zavzela stališče, da se izvede parcelacija zemljišč in nivelacija cenitve ter, da se pripravi pogodba. Na podlagi nove cenitve dotičnih nepremičnin, so se izvedla pogajanja med potencialnim kupcem in MOC. Na pogajanjih so se določila izhodišča kupoprodajne pogodbe, katera je Župan MOC posredoval na mestni svet za pridobitev predhodnega soglasja. Mestni svet je zadevo obravnaval na 6. redni seji dne 4.10.2023 ter sprejel sklep o podelitvi soglasja na osnutek besedila prodajne pogodbe. Namera o prodaji nepremičnin je bila objavljena na občinskem portalu. Univerza v Mariboru je na podlagi te objave posredovala ponudbo, ki je bila osnova za sklenitev kupoprodajne pogodbe med Univerzo in MOC. K pogodbi pa je bil naknadno sklenjen aneks št.1, ki je opredeljeval, da bo prodajalec plačniku na podani TRR izstavil e-račun. Pri tem je prišlo do napake v aneksu, ki navaja spremembo 5. člena pogodbe, v resnici pa bi se morala sprememba nanašati na 4. člen. prodajne pogodbe. Kupnina je bila nakazana na podračun MOC, nakar so stekle vse aktivnosti za vpis novega stanja v ZK.

Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča 2023

Tabela 5

Zap.št.	Sifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcele v m ²	Realizirana cena v EUR	Metoda pridobivanja
1.	1071	Škofja vas	96/2	103	2.060,00	Neposredna pogodba (menjalna pogodba)
33.	1081	Zagrad	722/1 722/2	938 134	190.640,00	Neposredna pogodba

Pod zap.št. 1 gre za menjalno pogodbo med fizično osebo in MOC. Gre za prenos nepremičnine, po kateri poteka javna cesta. Vrednosti zamenjanih zemljišč se s pogodbo med seboj v celoti pobotata. V pregled so prispeli dokumenti v pdf.obliki, 24 strani, ki vsebujejo: Zapisnik seje Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem MOC, z dne, 12.5.2023, Ponudbo, Menjalno pogodbo, Zemljiško knjižno dovolilo, kar izkazuje pravilno izvršen postopek.

NO je v pregled dobil dokumentacijo v pdf formatu, 36 strani, zaporedna št. 33. MOC sklene Prodajno pogodbo oz. kupi od fizične osebe zemljišče za ureditev protipoplavnih ukrepov ob potoku Ločnica v Zagradu. Pogodba se sklene med fizično osebo, ki prodaja in RS, Direkcija za vode in MOC. Sklene se Prodajna pogodba za dogovorjeno ceno. V prilogi so dokumenti kot: Zemljiško knjižno dovolilo, notarski zapisnik, Lokacijska informacija, Izvedeniško mnenje sodnega cenilca in umestitev parcele in pripadajoče hiše v Celjski prostorski plan iz leta 198-1990, Ur.l. 86/01. Vsi dokumenti izkazujejo, da gre za v vseh pogledih, pravilen postopek.

Realizacija pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2023 za leto 2023

Tabela 6

Zap. št.	Sifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcel e v m ²	GURS oznaka stavbe	Dosežena vrednost V EUR brez DDV	Solastniški delež	Metoda Razpolaganja
1.	1081	Zagrad	*225 1324	199 6132	1157	300.000	1/1	Neposredna pogodba

					(Pečovnik 32)			
5.	1076	Medlog	1618 1619 1620	2131 258 498	1037,1038 ,1040 (Babno 2)	19.600	1862493/ 2715800	Javna dražba

Za postopek pod zap. Št. 1. je NO prejel 114 strani dokumentacije v pdf formatu. Iz dokumentacije izhaja, da je Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC obravnavala indice, da namerava Lovska družina Grmada Celje prodati lovski dom Pečovnik 32, za katerega nakup bi se naj zanimala dva kupca. V dokumentaciji ni priložene nobene kupoprodajna pogodba med zainteresiranim kupcem in Lovsko družino Grmada Celje na podlagi katere bi naj MOC uveljavljala svojo predkupno pravico. Kljub temu je komisija zavzela stališče, da predlaga, da MOC kupi nepremičnino po ceni 300.000,00 EUR. V dokumentaciji je predložena cenitev, ki jo je naročil prodajalec, iz katere izhaja, da je tržna vrednost posesti s pravno urejenim dovozom 280.000 €, z opombo BREZ DOVOZA POSEST NIMA TRŽNE vrednosti!. Dejstvo je, da objekt, v času prodaje, ni imel urejene zemljiškoknjižne služnosti, za dostopno pot, ki je potekala po dveh parcelah v lasti MOC, stavbno zemljišče pa je bilo zgolj fundus pod objektom.

V prejeti dokumentaciji sta tudi dve kupoprodajni pogodbi sklenjeni med prodajalcem Lovsko družino Grmada Celje in kupcem MOC. Prva je datirana na 22.2.2023, oziroma na 24.2. 2023, s številko 23-R00043, druga pa na 3.4.2023, oziroma na 5.4.2023, s številko 23-R00080, na podlagi te pogodbe je bil odmerjen davek na promet nepremičnin. 17.5.2023 je bil ob 9 uri opravljen primopredajni zapisnik, nakazilo pa je bilo izvršeno istega dne vendar šele ob 13:42 uri, dejanski prevzem pa je bil izvršen dne 5.6.2023. Na podlagi kupoprodajne pogodbe je bil izvršen zemljiškoknjižni vpis MOC kot lastnice 1/1.

Iz priložene dokumentacije ne izhaja, da je šlo za transparentno voden postopek nakupa nepremičnine s strani MOC, saj manjka kupoprodajna pogodba med prodajalcem Lovsko družino in potencialnim kupcem, tako tudi ni jasno kako je bila določena višina kupnine v znesku 300.000 €. Prav tako ni jasno, zakaj sta priloženi dve kupoprodajni pogodbi z različnim datiranjem.

Na osnutek poročila sta se odzvala nadzorovani organ in nadzorovana oseba s pojasnili ter dodatno dokumentacijo:

- Odgovor v Odzivnem poročilu na Osnutek poročila:

Podajamo pa tudi obrazložitev nakupa nepremičnine s strani Lovskega društva Grmada, kjer nadzorni odbor navaja, da sta bili priloženi dve kupoprodajni pogodbi z različnim datiranjem. Priložena je bila kupoprodajna predpogodba z dne 24.2.2023 in kupoprodajna pogodba z dne 5.4.2023. Višina kupnine 300.000 EUR je bila določena s strani prodajalca na podlagi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal sodni cenilec Uranjek. MOC je za nakup nepremičnine uveljavljala predkupno pravico skladno z 201. členom ZUreP-3, na podlagi katerega mora lastnik nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice, nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. O ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, se lastnik nepremičnine z državo ali občino ni dolžen pogajati.

- Dodatno pojasnilo s strani nadzorovane osebe:

kot dogovorjeno vam v prilogi pošiljamo sken cenitve, ponudbe in izjave o sprejemu ponudbe za nakup nepremičnine Lovski dom ter ponovno podajamo obrazložitev nakupa nepremičnine s strani Lovskega društva Grmada, kjer nadzorni odbor navaja, da sta bili priloženi dve kupoprodajni pogodbi z različnim datiranjem. Priložena je bila kupoprodajna predpogodba z dne 24.2.2023 in kupoprodajna pogodba z dne 5.4.2023. Višina kupnine 300.000 EUR je bila določena s strani prodajalca na podlagi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal sodni cenilec Uranjek. MOC je za nakup nepremičnine uveljavljala predkupno pravico skladno z 201. členom ZUreP-3, na podlagi katerega mora lastnik nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice, nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. O ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi,

se lastnik nepremičnine z državo ali občino ni dolžen pogajati.

Na podlagi posredovanih obrazložitvev v Odzivnem poročilu na Osnutek poročila ter posredovane dodatne dokumentacije in pojasnil s strani nadzorovanega organa in osebe, NO meni, da je bila prodaja izvedena na podlagi utečene prakse in postopkov.

NO je dobil v pregled dokumente pod zap.št. 5 v pdf. obliki, 88 strani. Izvede se spletna javna dražba za prodajo solastniškega deleža fizične osebe na nepremičninah v Babnem, ki neposredno mejijo na sedež KS Medlog, MOC je že solastnik predmetnih zemljišč, ki jih dokupi za ureditev otroškega igrišča. Dokumenti so v prilogi, med njimi cel potek spletne javne dražbe. Iz dokumentov je razvidno, da je imela fizična oseba obveznosti do raznih institucij. Na koncu se postopek izpelje, izvršilna zadeva se ustavi. Poleg je ZK izpisek, Cenitveno poročilo, vsi pripadajoči sklepi. Postopek je izpeljan korektno, ni pa v obliki, da bi bil razviden postopek v celoti, kupoprodajna pogodba ni priložena.

Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja - za leto 2023

Tabela 7

Zap.št.	Vrsta premičnega premoženja	Količina	Realizirana cena brez DDV v EUR	Postopek
4.	Vzpostavitev sistema za upravljanje mobilnosti in vzpostavitev sistema za usmerjanje prometa na manj zasedena parkirišča	1	1.426.926,00	Javno naročilo/ Projekt je bil v celoti realiziran

NO je prejel zajetno dokumentacijo, ki predstavlja proces javnega naročanja iz leta 2021 in 2022. Projekt je bil realiziran v terminskem planu še v letu 2023. Celoten projekt oziroma investicija, to je Centralna informacijska platforma, Enotna mestna kartica, Integracije, terminalna oprema na opredeljenih lokacijah in sistem tabel za usmerjanje prometa na parkirišča je v vrednosti 1.504.146 EUR brez DDV, celotna investicija z vzdrževanjem za 5 let in ocenjenimi stroški transakcij predstavlja vrednost skupno 2.156.514 EUR brez DDV. V letu 2023 sta bila sprejeta še 2 aneksa, ki nista predstavljala več kot 10 % zvišanja osnovne Pogodbe. Dodani so še 3 aneksi, ki pa niso imeli finančnih posledic. Vsi aneksi so v skladu s 6.odstavkom 95.člena ZJN-3 ustrezno utemeljeni in dokumentirani.

Po pregledu prejete dokumentacije povezane z javnim naročilom, ki sem jo kot nadzornica imela na voljo, ne zaznam razkoraka ali odstopanja od določil ZJN-3.

Realizacija načrta razpolaganja s premičnim premoženjem - za leto 2023

Tabela 8

Zap.št.	Vrsta premičnega premoženja	Količina	Dosežena vrednost v EUR
3.-12.	Stroji in vozilo	10	372.500,00

Iz posredovane dokumentacije NO za zap. št.3.-12 izhaja, da je bila izvedena cenitev premičnin s strani cenilnega biroja Idea. Na podlagi cenitve je bilo izvedeno javno zbiranje ponudb. Objavljen je bil poziv za javno zbiranje ponudb, za prodajo premičnine, katere so bile predhodno dane v najem. Na razpis za javno zbiranje ponudb je podalo edino ponudbo za nakup premičnin Javno podjetje Zelenice, d.o.o., na podlagi katere je bila sklenjena prodajna pogodba med prodajalcem MOC in Kupcem JP Zelenice, d.o.o. Kupnina je bila poravnana z medsebojno kompenzacijo med prodajalcem in kupcem, saj je bila MOC dolžna Zelenicam plačilo za opravljena dela.

4. UGOTOVITVENI DEL

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje oziroma kasneje Poročilo o realizaciji Načrta z ravnanjem stvarnega premoženja MOC, je sestavljen v skladu z določili, ki jih določa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Opremljen je z relevantnimi podatki kot so: izpisi iz zemljiške knjige, katastrska občina, parcelna številka, kvadratura. Nepremično premoženje je pred izvedbo postopka ocenjeno s strani pooblaščenega cenilca. Priloženi so zapisniki Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem s sklepi za posamezne odločitve glede razpolaganja ali pridobivanja nepremičninskega premoženja. Priloženi so notarski zapisi, ponudbe, pogodbe, izjave o interesu, vsa potrebna dokumentacija za transparentno izvršitev poslov. Namere o razpolaganju so bile ustrezno objavljene, v pogodbah je bil naveden skrbnik pogodbe, ter vključena protikorupcijska klavzula.

Nadzorni odbor je pregledal gradivo Obrazložitev poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestna občine Celje za leto 2023 s prilogami od 1-7, ki je korektno pripravljeno. Pri pregledu, po sistemu vzorčenja, ni bilo ugotovljenih nepravilnosti pri vodenju postopkov razpolaganja in pridobivanja stvarnega premoženja.

Po metodi vzorčenja sva nadzornika podrobno pregledala vse dokumente in ugotovila, da so vsi postopki izpeljani v skladu z veljavno zakonodajo, to velja za posamične izbrane posle, ki so bili predmet nadzora. Pri nekaterih primerih, ki so opisani zgoraj, sva ugotovila nekaj pomanjkljivosti.

NO pri pregledu ugotavlja, da uporablja MOC pri načrtovanju in kasneje pri realizaciji letnega načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem OPPN, Občinski podrobni prostorski plan za dolgoročno obdobje od leta 1986-2000.

5. POVZETEK IN PRIPOROČILO

Posredovanje vsebinskega gradiva s strani Oddelka za okolje in prostor ter komunalo je bilo obširno, korektno in transparentno. Nadzornika se za sodelovanje zahvaljujeta.

V izogib morebitni netransparentnosti v poročilih podajava nekaj priporočil:

V povezavi z JN (javnim naročilom - naročnik MO Celje in izvajalec Telekom Slovenije) oz. javnimi naročili v bodoče Nadzorni odbor priporoča, da se v pregled le-temu posreduje tudi preostala projektna dokumentacija (npr. Investicijski program - IP) in da naročnik pripravi sumarni pregled projekta ter javnega naročila, iz katerega bodo zgoščeno razvidne vse relevantne vrednosti oz. kvantitativni podatki, ki bi omogočali lažjo in bolj celovito analizo samega javnega naročila.

NO priporoča MOC, kot že leto poprej, naj čimprej sprejme Občinski podrobni prostorski plan - OPPN, znotraj katerega se bo lažje načrtovalo in kasneje odločalo o razpolaganju in pridobivanju nepremičnega premoženja mestne občine.

NO priporoča, da MOC v Načrtu razvojnih programov dosledno načrtuje in kasneje poroča o projektih, vključenih v NRP. Iz podatkov Zaključnega računa je namreč razvidno, da gre za več kot 20% preseženo izhodiščno vrednost, ki je bila navedena v sprejetem proračunu - za projekt vključen v NRP »OB011-23-0039 Področje stare Cinkarne. Vrednost projekta se je spremenila za 21,53 %. O tem je poročal NO že v sklopu nadzora zaključnega računa (številka 011-3/2022, z dne 30.5.2024). Priporočilo je, da MOC dosledno sledi predpisanim postopkom in vključuje spremembe, če je to potrebno, na seje mestnega sveta v ustrezno potrditev.

Pri pregledu dokumentacije je bilo zaznano, da so cenitve, ki so podlaga za prodajo ali nakup občinskega premoženja, večinoma izvedene s strani enega izvajalca. Kar samo po sebi ni nič

narobe, saj se zdi, da so vse cenoitve korektno izvedene. Morda pa bi se s širšim krogom cenilcev - subjektov, ki izvajajo cenoitve, še dodatno povečala njihova verodostojnost. Zato priporočamo MOC v prihodnje izbrati več podjetij ali posameznikov, ki opravljajo cenoitve, predvsem nepremičnin, in ki izpolnjujejo zakonske ter ostale pogoje ter med njimi ciklično izbirati in jim dodeljevati posamezne cenoitve v izdelavo.

Odzivna poročila odgovornih oseb nadzorovanih organov:

Odgovorne osebe nadzorovanih organov so na posredovanj Osnutek poročila poslale odzivno poročilo, katerega je NO MOC prejel dne 13.11.2024. V odzivnih poročilih so odgovorne osebe podale obrazložitve na podana priporočila:

- V povezavi z JN (javnim naročilom - naročnik MO Celje in izvajalec Telekom Slovenije) podaja nadzorovani organ pojasnilo, da so pripravljene za zahtevna javna naročila predstaviti cel projekt in sumarno poročilo NO, v drugih, manj zahtevnih primerih, pa to ni potrebno. Nadzornika se z odgovorom strinjata.
- Glede OPN nadzorovani organ odgovarja, da je čimprejšnji sprejem OPN res nujen in da MOC dela na tem, saj je OPN MOC v fazi predloga in v javni razpravi.
- Glede 20% presežena vrednosti za CTN projekt Področje stare Cinkarne nadzorovani organ obširno in korektno pojasnjuje, da je projekt presežen le za 18 %, kar je v mejah dovoljenega oziroma v skladu z zakonskimi predpisi.
- Glede cenitev odgovarjajo, da je dejstvo, da je večino cenitev izdelal isti izvajalec zgolj naključje oziroma rezultat najugodnejših ponudb.

Celotno odzivno poročilo je kot priloga Poročila o opravljenem nadzornem pregledu Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2023.

Nadzor sva izvedla:

Andreja Banič Zebec
članica nadzornega odbora



Robert Ivanuš
član nadzornega odbora



mag. Sabina Lamut
predsednica nadzornega odbora



Številka: 011-3/2022-39
Datum: 27. 11. 2024