



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

POROČILO O NADZORNEM PREGLEDU POROČILA O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2024

Celje, december 2025

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.....	3
1.5. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU	4
1.6. POROČILO O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM.....	4
1.7. PRAVNA PODLAGA 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 REALIZACUI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2024	5
2.1. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča za leto 2024	5
2.2. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2024	6
2.3. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2024	6
2.4. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2024.....	6
2.5. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2024.....	6
2.6. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024.....	6
2.7. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024	6
2.8. Realizacija načrta pridobivanja premoženja za leto 2024	7
2.9. Realizacija načrta razpolaganja s premoženjem za leto 2024.....	7
3. IZVEDBA NADZORA	13
4. UGOTOVITVENI DEL	22
5. POVZETEK in PRIPOROČILO.....	23

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU

Osnutek Poročila o opravljenem nadzoru poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem mestne občine Celje za leto 2024.

Z izdajo sklepa o izvedbi nadzora št. Zadeve: 11-3/2022-81, z dne 18. 4. 2025 je bil uveden nadzor, na podlagi katerega se bo izvedel nadzorni pregled Poročila o realizaciji Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024.

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 17. redni seji dne 17.4.2025 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024.

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 2024 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:

Aleksandra Rezar, vodja oddelka.

Predmet nazora: Poročila o realizaciji letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024.

1.3. OBRAZLOŽITEV NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Celje je, skladno z določbo 11. člena in 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 2025 z dne, 27.11.2024, Finančnega načrta nadzornih pregledov NO MOC za leto 2025 z dne, 27.11.2024 in Sklepa o določitvi vrednosti nadomestila za opravljanje nadzora v letu 2025, z dne, 27.11.2024, na 17. redni seji 17. 4. 2025 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024. Nadzoruje se zgolj Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za Leto 2024.

1.4. ČAS IN KRAJ IZVEDBE

Nadzor je bil opravljen v času od aprila do decembra 2025. 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 Slovenji. 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 h 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 in podžupana Simon Jevšinek in Samo Seničar. Delo občinske uprave neposredno vodi direktor občinske uprave Gregor Deleja.

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 komunalo
- 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 komunalo 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](#)

Nadzor je usmerjen zgolj v Komisijo za ravnanje z občinskim premoženjem. Nadzorovana oseba v tej povezavi je predstavnica predlagatelja Aleksandra Rezar (vodja oddelka za okolje in prostor ter komunalo).

1.6. POROČILO O REALIZACIJI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

Poročilo o realizaciji načrta z ravnanjem s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024 je Mestni svet Mestne občine Celje sprejel na 17. redni seji, z dne 9.4.2025.

1.7. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO NADZORA

- 46. člen Statuta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 106/13, 93/15, 5/19, 101/24, 50/25 in 94/25);
- 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 2025 z dne 27. 11. 2025
- Sklep o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-81 z dne 18. 4. 2025.

1.8. DATUM IN ŠTEVILKA SKLEPA O IZVEDBI NADZORA

Sklep o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-81 z dne: 18. 4. 2025

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 2024.

V obsegu izvedbe nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

1. preverjal je skladnost delovanja nadzorovanega organa v zvezi s sklepanjem pranih poslov stvarnega premoženja, oziroma ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024.
2. poročal o rezultatih nadzora.

2. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACUI NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2024

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20-ZIUOPDVE, 78/23-ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23-ZORZFS - 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 2024 na 8. redni seji dne 13.12.2023 in Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024 na 10.redni seji dne, 17.4.2024 in Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2024 na 1. izredni seji dne 22.10.2024.

Predmetni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem je bil podlaga za izvedbo posameznih postopkov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem v letu 2024.

Glede na navedeno in v skladu s predpisi iz področja ravnanja s stvarnim premoženjem občin, so pripravili poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2024, ki vsebuje: - realizacijo načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča za leto 2024 (Priloga 1), - realizacijo načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2024 (Priloga 2), - realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2024 (Priloga 3), - realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024 (Priloga 4), - realizacijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024 (Priloga 5), - realizacijo načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024 (Priloga 6) in - realizacijo načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2024 (priloga 7)

2.1. Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča za leto 2024

(Priloga 1) prikazuje realiziran obseg zemljišč, ki jih je Mestna občina Celje prodala. V letu 2024 je bilo s postopkom javne dražbe prodano stavbno zemljišče ob Bežigrajski cesti za namen zaokrožitve zemljišča ob poslovnem objektu, stavbna zemljišča v ekonomsko poslovni coni EPC Trnovlje-jug za namen poslovne dejavnosti, stavbno zemljišče na Polulah in stavbno zemljišče v Medlogu za namen stanovanjske gradnje in stavbno zemljišče na Hribarjevi ulici ter stavbno zemljišče za namen parkirišč ob Cesti v Trnovlje. Prodanih je bilo nekaj zemljišč pod obstoječimi garažami ter pripadajoča zemljišča k obstoječim garažam. Prodano je bilo nekaj zemljišč za zaokrožitev gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih in poslovnih objektov. Izvedene so bile menjave zemljišč, po katerih potekajo občinske ceste, za zemljišča, po katerih v naravi ne

potekajo več ceste. Z neposredno pogodbo je bila izvedena menjava zemljišč z družbo Celjski sejem d.d. Poleg tega pa je Mestna občina Celje v letu 2024 prodala tudi zemljišča na podlagi Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024 in jih je lahko sklepala Mestna občina Celje v letu 2024. Realizacijo le-tega prikazujejo pod c) te točke dnevnega reda te seje Mestnega sveta. Lokacijski vpogled posameznih parcel je mogoč preko spletne strani Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave RS.

2.2. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2024

Prodaja poslovnih prostorov ni bila realizirana, saj so bile izvedene javne dražbe neuspešne.

2.3. Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2024

(Priloga 2) prikazuje realiziran obseg stanovanjskih hiš in stanovanj, ki jih je Mestna občina Celje prodala. Na podlagi javne dražbe je bil prodan objekt na naslovu Savinjska ulica 3.

2.4. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2024

Prodaja poslovnih prostorov (zemljišč s stavbo) ni bila realizirana, saj so bile izvedene javne dražbe neuspešne.

2.5. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2024

(Priloga 3). Izvedena je bila menjava zemljišč oz. solastniških deležev med Mestno občino Celje in Celjskim sejmom d.d. in sicer tako, da je MOC pridobila zemljišča za novo zgrajeno avtobusno postajo, bike sharing postajo, krožišče in že zgrajen vhod v bazen, Celjski sejem d.d. pa je pridobil zemljišče okoli blagajn in zemljišča za zaokrožitev gradbene parcele na južnem delu kompleksa Celjski sejem d.d. Izveden je bil nakup zemljišča predvidenega za izgradnjo nove ceste, ki je potrebna za napajanje ekonomsko poslovne cone v Trnovljah in nakup deleža do 2/3 na nepremičnini z naslovom Tovarniška ulica 27, ki je predvidena za rušenje. 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 obstoječih kategoriziranih cest, gradnjo pločnikov in kolesarskih stez ter gradnjo novih cest, ki so predvidene v sprejetih prostorskih aktih.

2.6. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024

(Priloga 4) Izveden je bil nakup stanovanjske hiše Pečovnik 42 in gospodarskega objekta s pripadajočim zemljiščem ob poti na Celjsko kočo, solastniškega deleža do 2/3 objektov na naslovu Tovarniška ulica 9, 9a, 9b in 9c ter stanovanja v objektu z naslovom Vodnikova ulica 13. Za realizacijo OPPN za DN 10 je bila zaradi predvidene večstanovanjske gradnje kupljena nepremičnina, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo Cesta v Lokrovec 38 v Celju. Za realizacijo ZN pokopališča ob Mirni poti je bil kupljen solastniški delež do 1/3 na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo z naslovom Mirna pot 3.

2.7. Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024

(Priloga 5). Realiziran je bil nakup poslovnega prostora na naslovu Prešernova ulica 12 in garažnega boksa na Trubarjevi ulici. Na podlagi uveljavljanja predkupne pravice je MOC kupila solastniški delež do 16/125 parc. št. 2057/1 k.o. 1077 Celje, ki v naravi predstavlja dva gostinska lokala na

naslovu Trg celjskih knezov 10. Izveden je bil nakup poslovnih prostorov v 4. in 5. etaži (predavalnice) na naslovu Kidričeva ulica 25.

2.8. Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024

(Priloga 6) prikazuje realiziran obseg nakupa premičnega premoženja, katerega posamična vrednost presega 10.000 EUR. V okviru projekta zamenjave spletnega mesta je bila v letu 2024 zaključena faza 1, ki je vsebovala skupinske delavnice za zagon projekta, vzpostavitev razvojnega, testnega in produkcijskega okolja, programiranje predlog, postavitev CMS vmesnika, SaaS orodij ter QA procesa. V sklopu projekta, povezanega z delovodnikom prostorskih aktov, javnimi razgrnitvami in objavami veljavnih prostorskih aktov so bile izvedene prve tri faze projekta (uvoz podatkov prostorskih aktov v podatkovno jedro, informacijska rešitev za vodenje prostorskih aktov, informacijska rešitev za javno objavo sprejetih prostorskih aktov). Prav tako je projekt, ki vključuje novo vertikalno Centralke, delno realiziran z začetkom vključevanja mestne knjižnice v aplikacijo. Delno je bil realiziran tudi projekt nove platforme za e-razpise, ki se še dopolnjuje skladno z načrtovanimi razpisi. Uspešno so bili realizirani projekti, ki se nanašajo na e-vloge, digitalno platformo za participativni proračun, prenovo glasovalnega sistema in razvoj UX/UI. Projekt nakupa programske in strojne opreme za štetje prometa ni bil realiziran iz objektivnih razlogov, predvsem zaradi kadrovskega manjka.

2.9. Realizacija načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2024

(Priloga 7) prikazuje realiziran obseg prodaje lesnega sortimenta v letu 2024. Prodaja plinskega motorja (vgrajena naprava v kontejnerju namenjena za proizvodnjo električne energije iz deponijskega plina toplotne moči 766 kW in električne moči 625 kW) ni bila realizirana, saj sta bila izvedena povabila k oddaji ponudb neuspešna, kljub temu, da je bila prodaja objavljena tudi na mednarodnem specializiranem portalu za prodajo.

REALIZACIJA načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem zemljišča za leto 2024
Priloga 1

z.p. 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 (v EUR)	planirana orientacijska cena za m ² (v EUR)	solastniški delež	opomba
1.	1075	Ostrožno	812/181	20	600,00	30,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
2.	1074	Sp. Hudinja	1487/4 1492/3	425 70	28.721,40	68,02	30,30	1/1	javna dražba
3.	1075	Ostrožno	910/72	118	3.540,00	30,00	24,00	1/1	neposredna pogodba
4.	1077	Celje	797/110	129	6.450,00	50,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
5.	1077	Celje	797/41 797/112	53 70	6.150,00	50,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
6.	1077	Celje	898/9	14	490,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
7.	1077	Celje	891/2 891/6	15 14	1.015,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
8.	183	Lutverci	168/1 168/2	25 15	40,00	3,00	1,78	1/3	neposredna pogodba
9.	1073	Trnovlje Teharje	400/5 387/11 404/1 396/7 138/28	1873 1568 220 78 45	274.372,56	72,72	60,00	1/1	javna dražba
10.	1078	Kolnica	54/4 54/5 71/15 71/16 75/1 75/5 76/2 76/7 77/4 77/5 77/12	282 487 1029 768 228 880 845 866 75 174 285	175.841,60	30,96	35,00	1/1	javna dražba
11.	1078	Medlog	1915/1	754	84.448,24	112,00	120,00	1/1	javna dražba
12.	1073	Trnovlje	413/18 379/2 374/1	1117 432 822	360.215,22	82,41	60,99	1/1	javna dražba
13.	1075	Ostrožno	910/119	135	4.050,00	30,00	24,00	1/1	neposredna pogodba
14.	1073	Trnovlje	347/11 344/4 344/2 344/1 343/4 343/2 343/1 342/8 413/13	674 3633 280 761 4180 293 785 19581 2528	1.508.287,50	56,50	63,99	1/1	javna dražba
15.	1075	Ostrožno	580/4	167	713,09	20,63	25,00	1/11	neposredna pogodba
16.	1077	Celje	797/77	13	455,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
17.	1077	Celje	1307/4	3584	150.000,00	41,85	41,85	1/1	javna dražba
18.	1074	Sp. Hudinja	1174/65	14	490,00	35,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
20.	1074	Sp. Hudinja	1174/83	205	243,68	22,58	13,17	1/19	neposredna pogodba
21.	1075	Ostrožno	1158/21	70	2.100,00	30,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
22.	1074	Sp. Hudinja	754/5 752/3 753 751/4 751/5 751/1	517 440 113 482 325 517	252.182,26	108,22	60,00	1/1	javna dražba
24.	1074	Sp. Hudinja	1336/4 1337/9 1380/11 1380/12 1336/2 1337/8 1337/17 1337/18	26 7 418 8 70 82 402 45	38.884,72	98,51	83,88	1/2 1/2 1/4 1/4 1/4	neposredna pogodba (menjalna pogodba)

**REALIZACIJA načrta razpolaganja s stavbami ideli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za
leto 2024
Priloga 2**

zšt. št.	samoupravna lokalna skupnost	šifra k.o.	ime k.o.	naslov	ID oznaka dela stavbe	površina (dele) stavbe v m ²	orientacijska vrednost v EUR	dosežena vrednost EUR	v	metoda razpolaganja
1.	Metna občina Celje	1077	Celje	Savinjska ulica 3	1077-1463-1 1077-1463-2 1077-1463-3 1077-1463-4 1077-1463-5 1077-1463-6 1077-1463-7 1077-1463-8 1077-1463-9 1077-1463-10 1077-1463-11 1077-1463-12 1077-1463-13 1077-1463-14	80,1 72,2 71,3 87,9 72,4 78,8 36,9 84,5 71,3 72,1 83 36,9 88,9 71,3	710.118,00	1.070.118,00		javna dražba

REALIZACIJA načrta pridobivanja nepremičnega premoženja-zemljišča za leto 2024
Priloga 3

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	opomba
1.	1074	Sp. Hudinja	724/12	6	180,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
2.	1083	Bukovžlak	443/29 443/23	372 631	2.627,86	2,62	1/1	neposredna pogodba
3.	1078	Medlog	1880/6 1880/7 1880/8 1880/3	6 9 7 15	555,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
4.	2639	Zvodno	700/6 700/8	106 35	1.128,00	8,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
5.	1074	Sp. Hudinja	1385/12 3000 3001 1380/13 1358/5	181 81 222 8 18	45.000,00	96,38	1/1 1/1 1/1 1/2 1/2	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
6.	1077	Celje	1304/8 1304/6	67 33	3.000,00	30,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
7.	1073	Trnovlje	335/4 335/5	951 58	30.270,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
8.	1075	Ostrožno	1030/65	311	1.555,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
9.	1071	Škofja vas	939/4	99	1.485,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
10.	1068	Šmarino	642/4	98	192,00	2,00	1/1	neposredna pogodba
11.	1075	Ostrožno	674/21	8	240,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
12.	1069	Sentjurgert	619/16	683	5.000,00	7,32	1/1	neposredna pogodba
13.	1071	Škofja vas	816/5	77	1.155,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
14.	1077	Celje	154/4	57	2.490,90	43,70	1/1	neposredna pogodba
15.	1082	Teharje	670/4	82	1.640,00	40,00	1/2	neposredna pogodba
16.	1058	Rožni vrh	645/3	614	3.070,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
17.	1079	Koelnica	68/1 71/24 108/1 108/4 108/5	385 150 31 80 89	10.000,00	13,42	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba)
18.	1075	Ostrožno	375/46	418	6.413,00	15,34	1/1	neposredna pogodba
19.	1074	Sp. Hudinja	1591/1 1591/2	547 126	36.333,00	80,98	2/3	neposredna pogodba
20.	1077	Celje	153/2	28	420,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
21.	1071	Škofja vas	815/3 1082/4	148 683	17.100,00	20,68	1/1	neposredna pogodba
22.	1069	Sentjurgert	40/25	1058	6.348,00	6,00	1/1	neposredna pogodba
23.	1073	Trnovlje	1348/1	130	1.950,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
24.	1081	Zagrad	881/3 883/1 883/2	600 5284 8384	651.780,70	45,65	1/1	neposredna pogodba
25.	1079	Koelnica	64/25	387	4.330,63	11,19	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
26.	1079	Koelnica	64/19	1109	12.408,71	11,19	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
27.	1081	Zagrad	881/4 881/5 881/5	58 40 51	1.678,50	11,19	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
28.	1081	Zagrad	744/5	655	6.543,45	9,99	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
29.	1081	Zagrad	1464/30 1464/29	40 132	1.924,68	11,19	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
30.	1070	Arclin	838/10	4858	23.318,40	4,80	1/1 (lastnik Republika Slovenija v okviru PPU)	neposredna pogodba
31.	1069	Sentjurgert	62/8 80/5 42/10	416 1107 756	21.278,00	9,34	1/1	neposredna pogodba

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 ³ brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
32.	1068	Šmarino	427/5 427/8 431/3 431/5 432/1 49/3	57 45 60 31 73 59	1.950,00	5,00	1/1	neposredna pogodba
33.	2639	Zvodno	1029/7 1028/3 1025/2	795 259 24	6.885,00	5,44	1/1	neposredna pogodba
34.	1081	Zagrad	603/3	22	220,00	10,00	1/1	neposredna pogodba
35.	1073	Trnovlje	280/1 280/3 280/4	122 99 88	1.232,00	8,00	2/4	neposredna pogodba
36.	1078	Lisce	549/24 549/25 549/27	611 227 19	11.282,88	13,17	1/1	neposredna pogodba
37.	1076	Medlog	1385	94	470,00	10,00	1/2	neposredna pogodba
38.	1081	Zagrad	603/3	22	220,00	10,00	1/1	neposredna pogodba
39.	1075	Ostrožno	2554 207/5 207/6 207/8	16 2 1	300,00	15,79	1/1	neposredna pogodba
40.	1070	Arclin	659/17	4	66,4	16,6	1/1	neposredna pogodba

REALIZACIJA načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zamljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024
Priloga 4

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)	solastniški delež	opombe
1.	1081	Zagrad	*198 *498 1082 1083 1084/1 1084/2 1085 1086 1087 1088 1089/1 1089/2 1090 1092 1093 1094 1095/1 1137/2	227 156 1061 306 3510 500 1924 17702 6146 1910 1320 1064 4150 3218 50 504 23350 3552	1133, 1134 (Pečovnik 42)	86.000,00	1/1	neposredna pogodba
2.	1074	Sp. Hudinja	1571/2 1571/4 1571/5	1495 188 271	3006, 3007, 3010, 3011 (Tovarniška ulica 9, 9a, 9b in 9c)	130.000,00	2/3	neposredna pogodba
3.	1077	Čelje	2080	585	1409 - del stavbe 19 (Vodnikova ulica 13)	157.000,00	1/1	neposredna pogodba
4.	1075	Ostrožno	569/57	619	2382 (Cesta v Lokrovec 38)	317.480,00	1/1	neposredna pogodba
5.	1082	Teherje	825/2 826	165 1411	571, 674 (Mina pot 3)	49.000,00	1/3	neposredna pogodba

REALIZACIJA načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024 Priloga 5

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	ulica, hišna številka	ID oznaka stavbe in dela stavbe	realizirana cena v EUR	metoda pridobivanja
1.	1077	Celje	Prešernova ulica 12 (poslovni prostori v pritličju in prvem nadstropju)	1077-1424-9999	297.500,00	neposredna pogodba
2.	1077	Celje	Trubarjeva ulica (montažni garažni boks)	parc. št. 918/4 garažo 6-1 z oznako št. 1	1.500,00	neposredna pogodba
3.	1077	Celje	Trg celjskih knezov 10 (gostinski lokal v pritličju stavbe, klet, sopuporaba gostinskega vrta)	1077, parc. št. 2057/1, stavba številka 1708, del stavbe 5 in 6 (delaž 18/125)	285.000,00	neposredna pogodba
4.	1074	Spodnja Hudinja	Kidričeva ulica 25 (poslovni prostor v 4. in 5. etazi)	1074-3146-63 1074-3146-35	158.000,00	neposredna pogodba

REALIZACIJA načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024 Priloga 6

zap. št.	vrsta premičnega premoženja	količina	realizirana cena brez DDV (v EUR)	postopek	opombe
1.	Spletni portal Mestne občine Celje (programiranje)	1	16.000,00 EUR	Javno naročilo	Projekt poteka po planu in je delno realiziran (faza 1.)
2.	Delovodnik prostorskih aktov + javne razpise (OPN) + objava veljavnih prostorskih aktov	1	57.340,00 EUR	Javno naročilo	Projekt poteka po planu. Izvedene so bile prve tri faze
3.	Centralna - nova vertikalna	1	8.403,36 EUR	Evidenčni postopek	Projekt je bil delno realiziran s pričetkom vključevanja storitev knjižnice v aplikacijo Centralna
4.	Digitalizacija poslovnih procesov (e-vloge, e-razpisi, participativni proračun)	1	49.609,61 EUR	Evidenčni postopek	V celoti so bile realizirane e-vloge, digitalna platforma za participativni proračun in prenova glasovalnega sistema, medtem ko se platforma za e-razpise še dopolnjuje v skladu s prihodnjimi razpisi
5.	Razvoj UX/UI	1	16.592,00 EUR	Evidenčni postopek	Projekt je bil v celoti realiziran

REALIZACIJA načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2024 Priloga 7

Lastnik in upravljavec: Mestna občina Celje

zap. št.	vrsta premičnega premoženja	količina	dosežena vrednost v EUR
1.	lesni sortimenti	1378,83 m3	88.238,61 EUR

3. IZVEDBA NADZORA

Nadzornika sva nadzor izvedla s splošnim pregledom Obrazložitve poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem mestne občine Celje za leto 2024 s prilogami od 1 do 7.

Skupni promet razpolaganja in pridobivanja nepremičnega in premičnega premoženja po posameznih postavkah v letu 2024 znaša:

- Realizacija načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem - zemljišča za leto 2024 (Priloga 1) - znaša 2.899.550,25 € - skupno število poslov 24 / lani 1.058.810,53 € - skupno število poslov 29
- Realizacija načrta razpolaganje s stavbami ali deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2024 (Priloga 2) - znaša 1.070.119,00 € - skupno število poslov 1 / lani 75.138,50 € - skupno število poslov 3
- Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2024 (Priloga 3) - znaša 923.032,99 € - skupno število poslov 40 / lani 737.783,72 € - skupno število poslov 33
- Realizacija pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024 (Priloga 4) - znaša 739.480 € - skupno število poslov 5 / lani 836.000,00 € - število poslov je: 5
- Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024 - (Priloga 5) znaša 750.000,00 € - skupno število poslov 4 / lani ni bilo te postavke
- Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024 - (Priloga 6) znaša 147.944,97 € - število poslov 5 / lani 1.601.740,84 € - število poslov je: 5
- Realizacija načrta razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2024 - (Priloga 7) znaša 88.238,61 € - število poslov 1 / lani 397.748,99 € - število poslov: 12

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

Obseg prometa leto 2024/2023	Skupna vrednost
Razpolaganje (prodaja, zamenjava) nepremičnin - priloge 1 do 2	3.969.669,25 € 3.528.767,87 €
Pridobivanja (nakup), zamenjava nepremičnin - priloge 3 do 5	2.560.457,96 € 1.573.783,72 €

Tabela: Skupni promet pridobivanja in prodaje premičnega premoženja

Obseg prometa 2024/2023	Skupna vrednost
Pridobivanje (nakup) premičnega premoženja - priloga 6	147.944,97 € 1.601.740,84 €
Razpolaganje (prodaja) s premičnim premoženjem - priloga 7	88.238,61 € 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 2024, izbrala opravljene posle iz Priloge 1, pod točkama 9.,12.,14.,22. in 24.

Realizacija načrta razpolaganja z nepremičninskim premoženjem - zemljišča za leto 2024

Tabela 1 (Priloga 1)

Zap. št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna 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	Solastniški delež	opombe
9.	1073	Trnovlje	400/5 397/11 404/1 396/7 138/28	1873 1559 220 76 45	274.372,56	72,72	60,00	1/1	Javna dražba
12.	1073	Trnovlje	413/16 379/2 374/1	3117 432 822	360.215,22	82,41	60,99	1/1	Javna dražba
14.	1073	Trnovlje	347/11 344/4 344/2 344/1 343/4 343/2 343/1 342/9 413/13	974 3633 280 761 4180 293 785 13561 2528	1.508.267,50	56,50	53,99	1/1	Javna dražba
17.	1077	Celje	1307/4	3584	150.000,00	41,85	41,85	1/1	Javna dražba
22.	1074	Sp. Hurdinja	754/5 752/3 753 751/4 751/5 751/1	517 440 113 462 325 517	252.162,26	106,22	60,00	1/1	Javna dražba
24.	1074	Sp. Hurdinja	1336/4 1337/9 1360/11 1360/12 1336/2 1337/8 1337/17 1337/18	26 7 418 8 70 82 402 45	39.884,72	96,51	63,88	½ ½ ½ ¼ ¼ ¼	Neposredna pogodba (menjalna pogodba)

NO je prejel dokumente pod zap.št. 9., ki se nanašajo na prodajo zemljišč v K.O. Trnovlje, parcelne številke: 400/5, 396/7, 397/11, 404/1 in K.O. Teharje 138/28. Pobudo za nakup teh parcel, po namenski rabi opredeljenih kot stavbna zemljišča, je na MOC podal dotedanji najemnik podjetje Polmarl d.o.o., Celje. Pobudo je dne 31.3.2022 obravnavala Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem (KROP) in sprejela sklep, ki predlaga strokovni službi MOC, da se za omenjena zemljišča naroči cenitev. Cenitev je bila izvedena v maju 2024, KROP je cenitev obravnaval na seji 16.5. 2024 in sprejel stališče, da se zemljišča prodajo na javni dražbi po izključni ceni iz cenitve. Na spletni strani MOC je bil objavljen razpis javne dražbe z dne 22.5.2024, javna dražba se je odvila dne 12.6.2024, na kateri je pristopil kot potencialni kupec edini ponudnik podjetje Polmarl, d.o.o., Celje in nepremičnine kupil po ponudbeni ceni iz cenitve. Kupoprodajna pogodba je bila sklenjena 24.6.2024, k pogodbi pa je bil dne 9.7.2024 sklenjen aneks št. 1, ki je dodatno opredelil nov rok o plačilu kupnine. Po izvršenem plačilu kupnine v skladu s podpisanim aneksom in pogodbo, so nepremičnine prešle v last kupca, kar je razvidno iz potrdil iz ZK.

V sklopu nadzora s strani NO je bila podrobno pregledana dokumentacija, ki se nanaša na postavko pod zap. št. 12, ki zajema prodajo zemljišč znotraj Ekonomsko poslovne cone - EPC - Trnovlje jug in sicer parcelnih številke: 413/16, 379/2 in 374/1 vse k.o. 1073 - Trnovlje . Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem je dne 28.5.2024 na seji zavzela stališče, da v kolikor so izpolnjeni zakonski pogoji predlaga prodajo zemljišč parc. št. 379/1, 379/3, 379/4, 413/9, 414/4, vse k.o. Trnovlje z metodo javne dražbe po ceni iz cenitve. NO-ju je bilo dodatno pojasnjeno, da je na območju prišlo

do sprememb parcelnih števil zaradi geodetskih postopkov. Za celotno zemljišče v izmeri 4371m², je bila izvedena cenitev, na podlagi katere se je izoblikovala enotna cena 61,82 EUR/m². Za namen prodaje zemljišč je bila izvedena javna dražba, h kateri so pristopili štiri dražitelji, uspeli dražitelj je ponudil najvišjo ponudbeno ceno, na podlagi katere je bila sklenjena pogodba in izvedena prodaja.

Nadalje je bila pregledana dokumentacija pod zap.št. 14, K.O. Trnovlje v pdf. obliki, 50 strani. Prodaja se nepremičnina v obliki nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Ekonomsko poslovne cone Trnovlje Jug v izmeri 26.695 m². Z vzpostavitvijo nove poslovne cone želi občina zagotoviti primerne pogoje za razvoj novih podjetij, kar je v skladu z veljavnimi prostorskimi akti. Cena je oblikovana na podlagi pridobljene cenitve, ki jo je izdelal sodni cenilec ter ob upoštevanju vrednosti v preteklosti kupljenih zemljišč na tem območju ter inflacije. Po izvedeni javni dražbi se sklene kupoprodajna pogodba po izklicni ceni v znesku 1.508.267,50 eur, brez DDV. Kupca sta dve podjetji: Dafa Kontakt Tehnologije iz Žalca, 67,4% in EKM d.o.o. iz Ajdovščine, 32,6%. V prilogi so vsi ustrezni dokumenti, potrebni za izpeljavo prodaje: od Prodajne pogodbe, izpeljave javne dražbe z zviševanjem izklicne cene, izvedeniško poročilo o tržni vrednosti zemljišč v EPC Trnovlje. MOC Oddelek za okolje in prostor izda Predhodno soglasje k prodaji nezazidanega stavbnega zemljišča, v prilogi je zemljiško-knjižno dovolilo, dva računa za obe podjetji, kupca, Sklep o zemljiško knjižni zadevi, ki ga izda Okrajno sodišče v Celju. Ugotavljamo, da je vse izpeljano v skladu s predpisi.

Za zadevo pod zapor. št. 17. je v zapisniku Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne 16. 5. 2024 v točki 4. odločeno, da se zemljišči parc. št. 645/2 k.o. 1075 Ostrožno v izmeri 235 m² in parc. št. 1307/5, k.o. 1077 Celje v izmeri 212 m², ki sta v lasti MOC, zamenjata za zemljišče parc. št. 963/1, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, v izmeri 447, kl je v lasti fizične osebe, po ključu m² za m². Bila je sklenjena neposredna menjalna pogodba s fizično osebo, saj gre za enakovredne nepremičnine, katerih vrednosti so se po ključu m² za m² pobotale, zato med pogodbenima strankama ni bilo nobenih finančnih obveznosti.

Za potrebe prodaje nepremičnine parc. št. 1307/4, k.o. 1077 Celje je bila izvedena cenitev nepremičnine, ki je določila izklicno ceno v višini 224.000,00 EUR. Na prvo dražbo s ceno iz cenitve za predmetno nepremičnino ni pristopil nihče, nakar je bila razpisana druga dražba z izklicno ceno v višini 179.200,00 EUR. V zvezi z drugo dražbo izhaja iz zapisnika KROP z dne 15. 10. 2024, da je bila predhodna javna dražba neuspešna in da bo izvedena še ena javna dražba z znižano izklicno ceno 150.000,00 EUR + DDV, kar skupaj znaša 183.000,00 EUR. Izvedena je bila 3. javna dražba h kateri je pristopil en dražitelj ter kupil predmetno nepremičnino po izklicni ceni. Iz potrdil o plačilu izhaja, da je kupec ta znesek poravnala

Pregledana je bila dokumentacija pod zapor. št. 22, K.O. Sp.Hudinja v pdf.obliki, 63 strani. Priloženi so štiri Zapisniki seje Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem, z dne, 26.marec 2025, 28. maj 2025, 11.julij 2025 in 3. oktober 2025. Vsa zemljišča so bila v najemu podjetja TUŠ. Iz zapisnikov je razvidno, da se je na različnih sejah potrjevalo in spreminjalo, katere parc. št. bodo predmet prodaje. Tako pride do razhajanja med realizacijo v Prilogi 1, kjer ni vpisana prodaja oz realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim načrtom za parcelno št. 760/35 v izmeri 72m². Sprememba je bila sprejeta po Zapisniku seje z dne, 28. maj 2025. Tako se prodajna cena iz prodajne pogodbe, nakup je izvršil Avto Center Celeia d.o.o. iz Celja, razlikuje za 7.647,22 EUR (neto cena v prodajni pogodbi je 259.809,98 EUR, v poročilu o realizaciji je navedena cena za prodajo nepremičnin v skupnem znesku 252.162,26 EUR). Prodaja se skupno 2.446 m² nezazidanega stavbnega zemljišča. Zemljišče se prodaja kot celota. Prodajni postopek je Javna dražba z višanjem izklicne cene. Dražitelja sta bili dve podjetji, eno od njiju je ponudilo prvo najvišje zvišanje izklicne cene v odmeri 10.000 EUR. Tako je v postopku drugo odstopilo in dosežena je bila višja cena od izklicne. Vsi drugi dokumenti so v skladu s predpisi.

Na Oddelek za okolje, prostor in komunalno smo podali vprašanje in dobili odgovor z pojasnitvijo kako je prišlo do te razlike:

“Prodaja nepremičnin parc. št. 754/5, 752/3, 753, 751/4, 751/5, 751/1, vse k.o. Spodnja Hudinja,

je bila predvidena v veljavnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem, pri čemer je bila k prodaji dodatno vključena še ena nepremičnina št. 760/35, k.o. Spodnja Hudinja, v izmeri 72m², katere prodaja ni bila predvidena v načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem, temveč je bila izvedena na podlagi sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024. Zaradi navedenega je prodaja zemljišč tudi prikazana ločeno - del v realizaciji načrta razpolaganja in del v realizaciji sklepa.

Če se seštejeta vrednosti obeh postavk iz realizacije, 252.162,26 EUR - točka 22. iz Priloge 1 realizacije načrta in 7.647,72 EUR - točka 28. iz Priloge 1 realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni na podlagi sklepa, je skupni znesek prodaje 259.809,98 EUR sestavljen iz tega."

NO pregleda dodatno dokumentacijo in ugotavlja, da se stanje v takšni obliki, iz dveh prilog, dejansko ujema.

Pregledana je bila dokumentacija pod zapor.št. 24, K.O. Sp. Hudinja v pdf.obliki 104 strani. Gre za menjavo zemljišč oziroma solastniških deležev med MOC in Celjskim sejmom d.d. Izvedena je bila geodetska odmera zemljišč. MOC potrebuje zemljišča za novo zgrajeno avtobusno postajo, bike sharing postajo, krožišče in že zgrajen vhod v bazen. Celjski sejem pa bi pridobil zemljišče okrog blagajn in zemljišče za zaokrožitev gradbene parcele na južnem delu kompleksa Celjski sejem. Po pozitivnem urbanističnem mnenju se izvede cenitev zemljišč v izmeri 467 m² za MOC in 466,25m² za Celjski sejem. Podpiše se menjalna pogodba v vrednosti 45.000 EUR. Tukaj NO opazi razliko med Prilogo 1 - Realizacija načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem-zemljišča, ki je navedena zgoraj v tabeli in med menjalno pogodbo. Vrednosti so brez parcel 1337/21 in 1337/22. Skupna realizirana cena brez DDV je v Prilogi 39.884,72 EUR, v pogodbi pa kot navedeno zgoraj v menjalni pogodbi. V zapisniku Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 8.avgust 2023, ki je del teh dokumentov, so te parcele vključene. V nadaljevanju so vsi potrebni dokumenti za izpeljavo menjave zemljišč, od lokacijske informacije, rednih izpisov iz zemljiške knjige, ki izkazujejo nove lastnike v skladu z menjalno pogodbo.

Na vprašanje o pojasnitvi zakaj je prišlo do zgornje razlike, je prejel NO naslednji odgovor:

"Enako velja za prodajo (menjavo) zemljišč s Celjskim sejmom: Skupna vrednost menjave je sestavljena iz realizacije načrta - točka 24. (39.884,72 EUR) in realizacije pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni na podlagi sklepa - točka 31. (5.115,28 EUR). Če seštejemo ti 2 postavki dobimo znesek 45.000 EUR."

Realizacija načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2024 (priloga 2)

Tabela 2

Zap. št.	Samoupravna lokalna skupnost	Šifra k.o.	Ime k.o.	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	1077	Celje	Savinjska ulica 3	1077-1463-1 1077-1463-2 1077-1463-3 1077-1463-4 1077-1463-5 1077-1463-6 1077-1463-7 1077-1463-8 1077-1463-9 1077-1463-10 1077-1463-11 1077-1463-12 1077-1463-13	80,1 72,2 71,3 87,9 72,4 79,8 36,9 84,5 71,3 72,1 83 36,9 86,9	710.119,00	1.070.119,00	Javna dražba

				1077-1463-14	71,3			
--	--	--	--	--------------	------	--	--	--

NO je v pregled dobil dokumentacijo pod zaporedno št. 1., priloga 2 zgoraj, v pdf formatu, 75 strani. Iz Zapisnika komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 28.11.2024 je razvidno, da se prodaja večstanovanjski objekt na naslovu Savinjska 3, celje. V stavbi je 14 stanovanj. Posamezni deli stavbe se prodajajo kot celota. Neprimičnina se prodaja z namenom revitalizacije starega mestnega jedra, da se objekt obnovi. Kupec se s sklenitvijo prodajne pogodbe zaveže kupljeno nepremičnino obnoviti in sicer v najkasnejšem roku treh let od sklenitve prodajne pogodbe. K prodaji se pristopi z metodo javne dražbe z zviševanjem izklicne cene, ki se oblikuje na podlagi ocene tržne vrednosti končnega cenitvenega poročila, ki je bila postavljena na 464.000 EUR. MOC Odddelek za okolje in prostor sprejme 23.10.2025 sklep, da se prodaja objekt po izhodiščni ceni najmanj 530.230 EUR. Izvede se še druga cenitev po metodi primerljivih prodaj, kjer je določena tržna vrednost nepremičnine 672.482 EUR. Izklicna cena na dražbi je postavljena 710.119 EUR, najnižja vrednost za višanje je 30.000 EUR. Na javni dražbi, ki se je vršila 16.12.2024 so bili prijavljeni štirje dražitelji. Prodajna pogodba se je sklenila s podjetjem 3TEH INVEST d.o.o. iz Vojnika, ki je ponudil 1.070.119 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Iz Prodajne pogodbe je razvidno, da je kupec dolžan upoštevati pravila zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (skladno z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju MOC - naselbinska dediščina K1.01-Staro mestno jedro). Posamezni del v stavbi je obremenjen z najemnikom, ki biva na podlagi najemne pogodbe, sklenjene z družbo Nepremičnine Celje d.o.o. in za katerega je v teku postopek za preselitev, drugi posamezni del pa je obremenjen z uporabnico, ki uporablja stanovanje brez pravne podlage in je v teku postopek deložacije. Vsi ostali dokumenti in postopki so v skladu s predpisi: Potrdilo o bremepisu podračuna, zemljiškoknjižno dovolilo, Zapisnik o primopredaji in Redni izpis iz zemljiške knjige za vseh 14 enot.

Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča za leto 2024

Tabela 3 (priloga 3)

Zap.s t.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcele v m2	Realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	Realizirana cena za m2 brez DDV ali DPN (v EUR)	Solastniški delež	opombe
7.	1073	Trnovlje	335/4 335/5	951 58	30.720,00	30,00	1/1	Neposredna pogodba
24.	1081	Zagrad	691/3 693/1 693/2	600 5284 8394	651.790,70	45,65	1/1	Neposredna pogodba
31.	1069	Šentjurgert	62/8 605 42/10	416 1107 756	21.278,00	9,34	1/1	Neposredna pogodba

NO je dobil v pregled dokumentacijo pod zap. št. 7, priloga 3 v pdf.obliki, 94 strani. Iz zapisnika komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 5.5.2022 je razvidno, da je v okviru realizacije Zazidalnega načrta Trnovlje jug predvidena izgradnja nove ceste, ki je potrebna za napajanje ekonomsko poslovne cone v Trnovljah. Zaradi navedenega mora MOC odkupiti del zemljišča, po katerem je predvidena izgradnja ceste. Lastnik v prvi fazi ni pripravljen na odkup predmetnega zemljišča, vsaj po prvotni ceni 28,33 EUR ne. Kasneje je pripravljen prodati po ceni 30 EUR/M2. Komisija sprejme sklep, da se kupi zemljišče po tej ceni. V prilogi je obsežna dokumentacija o poteku cenitve, ki se je izvajala tudi za primer, ko se lastnik ne strinja s prodajo in lahko pride celo do razlastitve, saj je gradnja ceste v javnem interesu. V letu 2022 se podpiše Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice in prodajna predpogodba. Iz te pogodbe je razvidno, da se kupec, MOC, prijavlja na javni razpis Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko-poslovne infrastrukture Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo. Na naše dodatno vprašanje Oddelku za okolje in prostor smo prejeli odgovor, da je MOC od MKRR prejela sredstva za realizacijo projekta komunalne opreme EPC Trnovlje jug v višini 977 tisoč EUR. Z dodatno informacij, da gre za

pomemben prispevek lokalne skupnosti k razvoju gospodarstva, za kar so dobili s strani Svetovnega kongresa podjetnikov zlato priznanje Globallocal. Prodajna pogodba je bila podpisana 17.11.2023, kupec je MOC, prodajalec fizična oseba. V pogodbi se izbriše služnostna pravica, cena ostaja 30 EUR/m², kar je v skupnem znesku 30.270,00 EUR. V nadaljevanju so priloženi vsi dokumenti v skladu s predpisi kot so: Redni izpisek iz zemljiške knjige, Ponudba za prodajo nepremičnine občini kot nosilcu predkupne pravice, Izjava, da se prodajalec strinja s ponudbo za odkup po ceni, ki je bila določena in da jo sprejema.

V zadevi pod zapor. št. 24. je bil izveden nakup parcel št. 691/3, 693/1, 693/2 vse k.o. Zagrad. Vrednosti zemljišč izhajajo iz priloženega cenilnega poročila Novelacija cenilnega poročila št. 64/2023 z dne 15.9.2023, pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Zemljišča so bila predmet odkupa za potrebe izvedbe projekta št. 3.6.5.: »Zamenjava hidravlično neustrezne premostitve čez Savinjo na Polulah« iz Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), katerega kupec je bila Republika Slovenija, Direkcije Republike Slovenije za vode, Mestna občina Celje pa plačnica, na osnovi sporazuma: Dodatni ukrepi za zagotavljanje poplavne varnosti v občini Celje št. 2555-22/730000, z dne 25.2.2022, v katerem je opredeljena vloga plačnice pri sklenitvi pravnega posla. Vsa tri zemljišča so v naravi bila nepozidano zemljišče, raba območja drugih zemljišč. Odkupi so se izvajali za potrebe izvedbe projekta »Lineal d.o.o., št projekta 1671- Most Polule, NOO št. 3.6.5.«.

NO pregleda tudi dokumentacijo pod zaporedno št.31 v pdf.obliki, 36 strani. Iz zapisnika Komisije je za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 14.9.2023 je razvidno, da se je sprejel sklep o višini nakupnih cen za zemljišča, po katerih potekajo obstoječe kategorizirane občinske ceste, ki jih MOC potrebuje za rekonstrukcije in širitve cest v MOC. Sprejme se tudi cenik in sicer do 15 EUR/m² za stavbna zemljišča, do 8 EUR/m² za gozdna zemljišča in do 10 EUR/m² za kmetijska zemljišča. V primeru, ki ga pregledamo, gre za parcelo, ki je kombinacija kmetijskega in gozdnega zemljišča in po njej poteka kategorizirana javna pot. Lastnik zemljišča vloži zahtevek za pridobitev odškodnine za nepremičnine, po katerih poteka kategorizirana javna pot. Z lastnikom, ki je fizična oseba se po dogovoru sklene Prodajna pogodba v izogib razlastitvi po dogovorjeni skupni ceni 21.278 EUR za zemljišče v skupni izmeri 2.279 m², kar je v okviru cen, ki so določene po sklepu komisije. UE Celje sprejme 6.9.2024 Sklep, da v predmetni zadevi ne gre za promet s kmetijskim zemljiščem po določbah ZKZ, ampak za prodajno pogodbo v izogib razlastitvi, s katero se dosega javna korist in pridobiva lastninska pravica MOC na originaren način. Navedena ureditev je v javnem interesu. Med priloženimi dokumenti je Lokacijska informacija, iz katere je razvidno, da je pravna podlaga Celjski prostorski plan, Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v MOC (Ur.l.RS, št.163/21). Priloženi so tudi redni izpiski iz zemljiške knjige, ki izkazujejo novega lastnika - MOC.

Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - zemljišča s stavbo - stanovanjske hiše, stanovanja za leto 2024 (priloga 4)

Tabela 4

Zap.š t.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parcelna št.	Velikost parcele v m ²	GURS Oznaka Stavbe	Realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	Solastniški delež	opombe
3.	1077	Celje	2080	585	1409-del stavbe 19 (Vodnikova ulica 13)	157.000,00	1/1	Neposredna pogodba
4. ROBI	1075	Ostrožn o	589/67	619	2382 (Cesta v Lokrovec 38)	318.418,00	1/1	Neposredna pogodba

NO dobi dokumente za zaporedno št. 3 v pdf.obliki, 24 strani. Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem je dne 23.1.2024 obravnavala nakup nepremičnine na Vodnikovi 13, Celje. Gre za opremljeno stanovanje v večstanovanjski stavbi, po podatkih GURS-a z neto tlorisno površino 97,7

m2. Prodajna pogodba med kupcem MOC in prodajalcem, Sklad nepremičnine, d.o.o. iz Šentjurja, se sklepa v izogib razlastitvi, torej je to prodajna pogodba, ki nadomešča razlastitev. Kupnina iz prodajne pogodbe znaša 134.500 EUR za stanovanje (kar je v skladu s cenitvenim poročilom) in kupnine za opremo v stanovanju, kar znaša 22.500 EUR, skupaj torej 157.000 EUR. Prizna se strošek investicije, kupec je vložil v obnovo strehe 3.000 EUR, MOC mora plačati kupcu 154.000 EUR. Iz dokumentov je razvidno, da je stranki Sklad nepremičnin in fizična oseba, ki jo zastopa, vključeni v sodno poravnavo med MOC in dotično družbo in sicer v znesku: 5.568,13 EUR. Kasneje se izvede tudi prodaja delne parcele, ki je v lasti iste fizične osebe. Parcelo v k.o. Teharje, ki je naravi kategorizirana občinska cesta, kupi v delnem deležu MOC in sicer za 1.640 EUR. Iz sodne poravnave je razvidno, da tožena stranka mora poravnati MOC 3.000 EUR. Priloženi so tudi ostali dokumenti kot so: Izpiski iz zemljiške knjige, Potrdilo o bremenitvi podračuna, cenitveno poročilo.

Za postopek pod zaporedno št.4 sta bili v gradivu predloženi dve cenitvi za objekt na naslovu Cesta v Lokrovec 38, 3000 Celje K.O. 1075 Ostrožno parcelna številka 589/67, izvensodna poravnava, prodajna pogodba ter potrdilo o nakazilu kupnine. Prvo cenitev nepremičnine sta leta 2022 naročili lastniki objekta in je izkazovala končno oceno pravične vrednosti objekta s pripadajočim zemljiščem v višini 341.280,00 EUR, drugo pa leta 2024 Mesta občina Celje, ki pa je izkazovala končno tržno vrednost v višini 293.000,00 Eur, hkrati je potekal sodni postopek na sodišču kjer sta lastniki objekta tožili MOC, stranki sta se izvensodno poravnali, sodišče pa je določilo vrednost nepremičnine nekje na sredini med vrednostmi obeh cenitev. V skladu z izvensodno poravnavo je bila sklenjena prodajna pogodba in izvršeno plačilo kupnine s strani MOC napram lastnicama. Predmetno nepremičnino je MOC odkupil za potrebe izvedbe Rekonstrukcije in novogradnje ceste Faza 2 od P 17 do P 32+ 10 m.

Realizacija načrta pridobivanja nepremičnega premoženja - poslovni prostori za leto 2024

Tabela 5 (Priloga 5)

Zap.st.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Ulica, hišna št.	ID oznaka stavbe in dela stavbe	Realizirana cena v EUR	Metoda pridobivanja
1.	1077	Celje	Prešernova ul. 12 (poslovni prostor v pritličju in prvem nadstropju)	1077-1424-9999	297.500,00	Neposredna pogodba
3.	1077	Celje	Trg celjskih knezov 10 (gostinski lokal v pritličju stavbe, klet, souporaba gostinskega vrta)	1077, parc.št.2057/1, stavba št. 1709, del stavbe 5 in 6 (delež 15/125)	295.000,00	Neposredna pogodba

Pod zaporedno št. 1 se pregleda dokumente v pdf.obliki, strani 60. Iz Zapisnika komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 28.5.2024, je razvidno, da je družba Alpina, d.o.o. iz Kranja pristopila k prodaji poslovnega prostora na Prešernovi 12 v Celju, in sicer se je prodajalo ločeno: pritlični poslovni prostor v izmeri 115 m2 po ceni 150.000 EUR in poslovni prostor v 1.nadstropju v izmeri 123 m2. Komisija je soglasno zavzela stališče: V kolikor so podani zakonski pogoji, MOC pristopi k nakupu pritličnega prostora po ceni 150.000 EUR. Kasneje, kar je razvidno iz Kupoprodajne pogodbe med MOC in Alpina, d.o.o., gre za prodajo poslovno stanovanjske stavbe na istem naslovu v skupni izmeri 246,7 m2 v skupnem znesku 297.500 EUR, kar je v skladu z realizacijo načrta v Prilogi 5. Pogodba je sklenjena in podpisana 13.11.2024. Da se je MOC odločila za nakup celotnega poslovnega prostora, je razvidno iz priloženega maila z dne, 5.9.2024, ne pa iz Zapisnika komisije o ravnanju s premoženjem občine Celje in sicer z opombo, da je šlo za pogajanja za

zgornji del in višino kupnine za dotično poslovno stavbo. Iz pogodbe in tudi maila je razvidno, da je v teku postopek ustanovitve stvarne služnostne poti za dostop/peš hoje iz dvoriščne strani predmetne nepremičnine po parceli in za občasen dostop do kletnih prostorov med prodajalcem in preostalima solastnikoma te stavbe (fizični osebi).

Priporoča se, da se Nadzorni odbor v prihodnjih letih seznani s tem, ali je bila služnostna pot za dostop do nepremičnine pravnomočno urejena, saj vpliva na funkcionalno uporabnost nepremičnine.

Priložen je Zapisnik o primopredaji z dne 18.12.2024 in Redni izpis iz zemljiške knjige, ki izkazuje lastninsko pravico MOC.

Na Oddelek za okolje in prostor se NO obrnemo za pojasnila in dobimo sledeči odgovor:

Dodatno so priložili naslednje dokumente, iz katerih je razvidno, da je bila 15.12.2023 izvedena cenitev za celotne prostore na Prešernovi 12, bivša Alpina. Prostori trgovskega lokala v pritličju so ocenjeni na 127.000 EUR, stanovanje v nadstropju pa na 178.000 EUR. Celotna nepremičnina je ocenjena na 305.000 EUR, zmanjšano za stroške prodaje znaša na 297.000 eur, kar je v skladu s kupoprodajno pogodbo oziroma izpogajano ceno. Priložen je tudi Zapisnik Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem z dne, 29.8.2024, iz katerega je razvidno, po sklepu pod zaporedno št. 13., da se je MOC odločila za nakup celotnega prostora, izvedla se je cenitev in pogajanja za ceno.

Pod zap.št. 3. gre za nakup nepremičnine v solastniškem deležu 16/125 parc. št. 2057/1 K.O. 1077 Celje, na naslovu Trg celjskih knezov 10. Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem je na seji, ki se je vršila dne 11.7.2024, obravnavala ponudbo za (ne)uveljavljanje predkupne pravice za predmetno nepremičnino, ki predstavlja gostinski lokal v dveh delih v izmeri 346,6 m² in zavzela stališče, da v kolikor so podani zakonski pogoji, MOC pristopi k nakupu. Na podlagi tega stališča je MOC naročila cenitev predmetne nepremičnine, na podlagi katere je dne 6.8.2024 sklenila prodajno pogodbo in 14.1. 2025 je bil izveden vpis v Zemljiško knjigo.

Realizacija načrta pridobivanja premičnega premoženja - za leto 2024

Tabela 6 (Priloga 6)

Zap. št.	Vrsta premičnega premoženja	Količina	Realizirana cena brez DDV (v EUR)	Postopek	Opombe
2.	Delovodnik prostorskih aktov+javne razgrnitve (OPN)+objava veljavnih prostorskih aktov	1	57.340,00	Javno naročilo	Projekt poteka po planu, izvedene so bile prve tri faze
4.	Digitalizacija poslovnih procesov (e-vloge, e-razpisi, participatorni proračun)	1	49.609,61	Evidenčni postopek	V celoti so bile realizirane e-vloge, digitalna platforma za participativni proračun in prenova glasovalnega sistema, medtem ko se platforma za e-razpise še dopolnjuje v skladu s prihodnimi razpisi

V sklopu realizacije načrta pridobivanja premičnega premoženja - za leto 2024 je NO prejel v pregled dokumentacijo, ki se nanaša na zaporedno število 2. V sklopu te točke je bilo izvedeno javno naročilo male vrednosti »Informacijska podpora na področju prostorskega načrtovanja v

Mestni občini Celje«. Izbere se ponudba ponudnika IGEA, d.o.o., iz Brezovice, kar je razvidno iz dokumenta MOC, Oddelek za splošne zadeve, z dne, 5.7.2024 - Odločitev o oddaji javnega naročila. Javno naročilo se vodi pod JN-41871 po ZJ-3. Izbere se edini ponudnik, ki je zadostil vsem zakonskim in drugim pogojem iz razpisa. S ponudnikom se sklene pogodba v znesku 89.000 EUR brez DDV. V letu 2024 so se realizirali prvi trije sklopi iz pogodbe:

- Uvoz digitaliziranih podatkov in informacij o veljavnih občinskih PA (prostorski akti) v prostorsko podatkovno jedro v znesku 10.000 EUR brez DDV
- Informacijska rešitev za vodenje podatkov o in iz občinskih PA, vključno s prostorskim pregledovalnikom v znesku 25.000 EUR brez DDV
- Informacijska rešitev za javno objavo podatkov sprejetih občinskih PA v znesku 12.000 EUR brez DDV

Ostala dva sklopa iz pogodbe: Informacijska rešitev za pripravo lokacijske informacije in Informacijska rešitev za sodelovanje z javnostjo imata rok izvedbe 10 mesecev po podpisu pogodbe, to je od 29.7.2024.

Realiziran sklop pogodbene vrednosti je 47.000 EUR brez DDV. Tukaj opazimo nedoslednost v prilogi 6 Realizacija pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024, kjer se v tabeli navaja pod zaporedno številko 2. realizirana cena brez DDV 57.340 EUR (kar bi pomenilo sicer vrednost z DDV).

V sklopu realizacije načrta pridobivanja premičnega premoženja - za leto 2024 je NO prejel v pregled dokumentacijo, ki se nanaša na zaporedno število 4. V sklopu te točke so bili izvedene nakupi programske opreme, računalniške storitve ter glasovalnega sistema na podlagi neposrednih povabil.

1. povabilo se je nanašalo na »Nakup in vzdrževanje programskih rešitve za upravljanje elektronskih vlog«. Prejete so bile tri ponudbe, izbran pa je bil najcenejši ponudnik, s katerim je bila sklenjena o nakupu in vzdrževanju, po končani storitvi je bil sklenjen med MOC in izvajalcem primopredajni zapisnik ter izstavljen račun za opravljeno storitev.

2. povabilo je bilo namenjeno pridobitvi ponudb za nadgradnjo, vzdrževanje in tehnično podporo »Glasovalnega sistema Mestnega sveta Mestne občine Celje« glede na to, da je šlo za nadgradnjo obstoječega glasovalnega sistema, je bila sklenjena pogodba z dobaviteljem opreme, ki je že v uporabi, z navedbo sledečih navedb v pogodbi:

- da je naročnik zaradi potreb po nadgradnji glasovalnega sistema Mestnega sveta Mestne občine Celje (v nadaljevanju: glasovalni sistem MS MOC) izvedel analizo trga. Kot edinega možnega ponudnika je izbral družbo IF d. o. o., Podlubnik 242, 4220 Škofja Loka, ki je lastnik intelektualnih pravic nad programsko opremo, s katero naročnik že razpolaga.
- da je naročnik pridobil ponudbo izvajalca št.: P-2407018 z dne 26. julij 2024 in ponudbo št. P-2407019 z dne 26. julij. 2024, ki sta sestavni del te pogodbe;
- da izvajalec izpolnjuje formalne delovne, kadrovske in tehnične pogoje, ima ustrezna pooblastila, profesionalne in tehnične zmožnosti, zanesljivost, izkušnje in ugled ter zaposlene oz. zunanje izvajalce za izvedbo storitev, ki so predmet te pogodbe;
- da izvajalec ni subjekt, za katerega bi po 35. členu Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 - uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in 3/22 - ZDeb) za naročnika veljala omejitev poslovanja;
- da se javno naročilo oddaja skladno z drugim odstavkom 21. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22; v nadaljevanju ZJN-3)."

3. povabilo je bilo za pridobitev ponudb »Uvedba informacijske rešitve za izvedbo participativnega proračuna v MOC«, prispela je ena ponudba, na podlagi te pogodbe je bila sklenjena pogodba.

Na 4. povabilo k oddaji ponudb »Nakup in vzpostavitev platforme za izvedbo digitaliziranih javnih razpisov« so prispele tri ponudbe, izbran je bil ponudnik, ki je ponudil najnižjo ceno v skladu s pogoji povabila, s tem ponudnikom je bila sklenjena tudi pogodba, h kateri je bil sklenjen Dodatek št. 1., ki se navezuje na spremembo časovnice izvajanja rokov digitalizacije javnih razpisov, s strani naročnika.

NO ni bil seznanjen h koliko ponudnikom za posamezni razpis je bilo posredovano povabilo ter kateri so bili vabljeni ponudniki (razen za povabilo 2).

Realizacija načrta razpolaganja s premožnim premoženjem - za leto 2024

Tabela 7 (priloga 7)

Zap.št.	Vrsta premožnega premoženja	Količina	Realizirana cena brez DDV v EUR	Postopek
1.	Lesni sortimenti	1.378,83 m ³	88.238,61	

Vezano na prodajo lesa iz gozdov MOC, je bil dne 24.6.2024 objavljen razpis na spletni strani MOC, za prodajo premožnin v lasti Mestne občine Celje. Na razpis ni prispela nobena ponudba. Zato je bil sklenjen med MOC in Zelenice d.o.o. na strani naročnika ter (najverjetneje) povabljenim izvajalcem okvirni sporazum za nakup hlodovine v letu 2024, sporazum je bil sklenjen za nakup hlodovine na kamionski cesti (dodaten strošek je še sečnja in spravilo lesa). Zelenice d.o.o. so v skladu z odločbami o poseku lesa izvajalcu odkupa izstavile račune v skupni vrednosti 88.238,61 EUR brez DDV, 107.651,11 z DDV, kar pomeni, da je bila povprečna cena prodanega lesa 78,07 EUR/m³ z DDV. Sestoj lesnega asortimana, ki je bil prodan, nam ni poznan, je pa naveden na odločbah ZGS.

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 2024 s prilogami od 1-7, ki je korektno pripravljeno.

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, ki so navedene ob posameznih pregledih, enega pa posebej izpostavljava: NO ugotavlja neskladje med dokumentacijo in prikazom v Prilogi 6 - v preglednici realizacije pridobivanja premožnega premoženja za leto 2024 je pod zap. št. 2 navedena realizirana vrednost 57.340 EUR brez DDV, kar ne ustreza dejanski realizaciji po pogodbi (47.000 EUR brez DDV). Iz navedenega zneska je razvidno, da gre najverjetneje za vrednost z vključenim DDV ali napako pri knjiženju/poročanju.

Pri pregledu Javnih naročil NO ugotavlja:

- NO ni prejel popolnih informacij o postopkih, ki so bili predmet nadzora. ponudb in kateri ponudniki so bili vabljeni (razen v primeru povabila št. 2). Pomanjkanje teh podatkov zmanjšuje preglednost postopkov in onemogoča popolno

presojo konkurenčnosti povabil. NO ni bil seznanjen, koliko ponudnikov je bilo povabljenih k oddaji

- V posameznih postopkih ni razvidno, ali je bila izvedena analiza trga in na kakšen način je bila dokumentirana.
Ustrezno dokumentirana analiza trga povečuje transparentnost in omogoča preverljivost odločitev o izbiri ponudnika.
- Pogodbe vsebujejo ključne podatke o ponudbah in izvajalcih, vendar ni razvidno, ali so bili v vseh primerih priloženi vsi sestavni deli (npr. ponudbe, časovnice, dodatki).
Popolna in pregledna pogodbeno dokumentacija omogoča učinkovitejši nadzor nad izvedbo in izplačili

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 zahvaljujeva.

V izogib morebitni netransparentnosti v poročilih podajava nekaj priporočil:

Priporočamo, da se v prihodnje pri spremembah načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem sproti posodablja in jasno označuje, katere nepremičnine so bile dodane na podlagi posebnega sklepa. S tem se izogne nejasnostim med realizacijo in dejanskim stanjem. Hkrati priporočamo, da se pri dokumentiranju komisij (npr. Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem) v zapisnikih jasno navede, ali gre za spremembo že potrjenega načrta ali za izvedbo na podlagi druge pravne podlage (sklep, dopolnitev ipd.). Priporočamo, da se pri pripravi letnega poročila o realizaciji načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem vse prodaje, ki se nanašajo na isto celoto zemljišča, prikažejo tudi s skupnim seštevkom oziroma opombo, da gre za kombinirano izvedbo (načrt + sklep).

Priporočamo sprotno evidentiranje sprememb odločitev: pri vsaki spremembi obsega pravnega posla (npr. sprememba iz delnega v celotni nakup) se pripravi nov zapisnik ali dopolnitev obstoječega zapisnika KRP, iz katerega bo jasno razvidno, kdaj in zakaj je bila odločitev spremenjena. Predlaga se, da se pri zaključku postopka nakupa k pogodbi priloži referenčna tabela odločitev (npr. datumi sklepov KRP, cenitev, pogajanj), kar bi omogočilo večjo preglednost in sledljivost odločanja. Priporoča se, da Oddelek za okolje in prostor ob pripravi končnega poročila o realizaciji poskrbi, da bodo vse odločbe, sklepi in pogodbe medsebojno usklajene po obsegu in vrednosti ter jasno povezane z zaporednimi številkami v prilogah realizacije.

NO priporoča, da se v prihodnjih poročilih jasno označi, ali so vrednosti v tabelah izražene z DDV ali brez, saj trenutno zapisi povzročajo dvoumnost in otežujejo nadzor. Predlaga se, da Oddelek za splošne zadeve ob poročanju o realizaciji vključi tudi stanje izvedbe po sklopih, z navedbo odstotka realizacije in roka dokončanja, kar bi omogočilo bolj pregledno spremljanje pogodb, ki se izvajajo večletno. Priporoča se, da se pred zaključkom letnega poročila izvede notranja kontrola usklajenosti vseh prilog, zlasti med oddelki, ki vodijo javna naročila in tistimi, ki pripravljajo finančne evidence (npr. Oddelek za finance in Oddelek za splošne zadeve).

V povezavi z Javnimi naročili priporoča:

- NO priporoča, da MOC pri postopkih zbiranja ponudb na podlagi neposrednih povabil vodi in arhivira evidenco vseh povabljenih ponudnikov ter te podatke priloži k dokumentaciji posameznega postopka.
- NO priporoča, da MOC dosledno dokumentira izvedene analize trga, tudi v primerih, ko gre za nadgradnjo obstoječih sistemov ali za izbiro edinega možnega ponudnika.
- NO priporoča, da MOC pri sklepanju pogodb dosledno zagotovi, da so vse priloge (ponudbe, specifikacije, časovnice, dodatki) jasno navedene in priložene pogodbi

- NO priporoča, da MOC ob predaji dokumentacije za nadzor zagotovi vse razpoložljive podatke o postopkih, vključno s seznamom povabljenih ponudnikov, obrazložitvami izbire in dokazili o izvedbi storitev

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.

Oddelek za okolje in prostor nam je poslal Odzivno poročilo na osnutek poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC, ki smo ga prejeli dne, 26.11.2025. V odzivnem poročilu izčrpno odgovarjajo na vse ugotovitve in priporočila iz osnutka Poročila NO o LNRSP. Odzivno poročilo je priloga in hkrati sestavni del Poročila LNRSP za leto 2024.

Nadzor sva izvedla:

Andreja Banič Zebec
članica nadzornega odbora




Robert Ivanuš
član nadzornega odbora



mag. Sabina Lamut
predsednica nadzornega odbora



Številka: 011-3/2022-81
Datum: 4.12.2025



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 11. 11. 2025 prejela Osnutek poročila o nadzornem pregledu Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024 s pozivom, da posreduje odzivno poročilo.

Nadzornika sta nadzor izvedla s splošnim pregledom Obrazložitve poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2024 s prilogami od 1 do 7 in ugotovila, da je bilo posredovanje vsebinskega gradiva s strani Oddelka za okolje in prostor ter komunalo obširno, korektno in transparentno.

V izogib morebitni netransparentnosti v poročilih sta nadzornika podala nekaj priporočil, na katera dajemo pojasnila:

NO priporoča, da se v prihodnje pri spremembah načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem sproti posodablja in jasno označuje, katere nepremičnine so bile dodane na podlagi posebnega sklepa. S tem se izogne nejasnostim med realizacijo in dejanskim stanjem. Hkrati NO priporoča, da se pri dokumentiranju komisij (npr. Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem) v zapisnikih jasno navede, ali gre za spremembo že potrjenega načrta ali za izvedbo na podlagi druge pravne podlage (sklep, dopolnitev ipd.). NO priporoča, da se pri pripravi letnega poročila o realizaciji načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem vse prodaje, ki se nanašajo na isto celoto zemljišča, prikažejo tudi s skupnim seštevkom oziroma opombo, da gre za kombinirano izvedbo (načrt + sklep).

Pojasnilo: Glede navedenih ugotovitev in priporočil se strokovna služba zahvaljuje za podane pripombe in predloge, ki jih bo upoštevala pri nadaljnjem delu.

NO priporoča sprotno evidentiranje sprememb odločitev: pri vsaki spremembi obsega pravnega posla (npr. sprememba iz delnega v celotni nakup) se pripravi nov zapisnik ali dopolnitev obstoječega zapisnika KRP, iz katerega bo jasno razvidno, kdaj in zakaj je bila odločitev spremenjena.

Pojasnilo: Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem navedene ugotovitve deloma že izvaja pri svojem delu, bomo pa navedene ugotovitve in priporočila upoštevali in v zapisnik dodali datum seje, na kateri je bila posamezna zadeva že predhodno obravnavana, s čimer bo zagotovljena boljša sledljivost sprejetih stališč komisije.

NO predlaga, da se pri zaključku postopka nakupa k pogodbi priloži referenčna tabela odločitev (npr. datumi sklepov KRP, cenitev, pogajanj), kar bi omogočilo večjo preglednost in sledljivost odločanja. Priporoča se, da Oddelek za okolje in prostor ob pripravi končnega poročila o realizaciji poskrbi, da bodo vse odločbe, sklepi in pogodbe medsebojno usklajene po obsegu in vrednosti ter jasno povezane z zaporednimi številkami v prilogah realizacije.

Pojasnilo: K poročilu za mestni svet ne prilagamo odločb, sklepov in pogodb, zato ni potrebe po pripravi referenčne tabele odločitev (npr. datumi sklepov KRP, cenitev, pogajanj). Bo pa komisija pri poročanju NO upoštevala priporočilo in zaradi večje preglednosti in sledljivosti pripravila referenčno tabelo s kronološkim pregledom posameznih aktivnosti in odločitev v postopkih ravnanja z nepremičninami.

NO priporoča, da se v prihodnjih poročilih jasno označi, ali so vrednosti v tabelah izražene z DDV ali brez, saj trenutno zapisi povzročajo dvoumnost in otežujejo nadzor.

Pojasnilo: Glede navedenih ugotovitev in priporočil se strokovna služba zahvaljuje za podane pripombe in predloge, ki jih bo upoštevala pri nadaljnjem delu.

NO predlaga, da Oddelek za splošne zadeve ob poročanju o realizaciji vključi tudi stanje izvedbe po sklopih, z navedbo odstotka realizacije in roka dokončanja, kar bi omogočilo bolj pregledno spremljanje pogodb, ki se izvajajo večletno. NO priporoča, da se pred zaključkom letnega poročila izvede notranja kontrola usklajenosti vseh prilog, zlasti med oddelki, ki vodijo javna naročila in tistimi, ki pripravljajo finančne evidence (npr. Oddelek za finance in Oddelek za splošne zadeve).

Pojasnilo: Glede navedenih ugotovitev in priporočil se strokovna služba zahvaljuje za podane pripombe in predloge, ki jih ocenjuje kot konstruktivne in dobrodošle ter jih bo upoštevala pri nadaljnjem delu. Pravna podlaga za razpolaganje s stvarnim premoženjem MOC je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR in 131/23 - ZORZFS), ki pa v šestem odstavku 2. člena pravi, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja, in
- ravnanje s službenimi živalmi.

Skladno s četrto alinejo javna naročila ne bodo več predmet poročanja v okviru realizacije Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC, ampak so javna naročila predmet ločenega nadzora NO.

V povezavi z Javnimi naročili:

- NO priporoča, da MOC pri postopkih zbiranja ponudb na podlagi neposrednih povabil vodi in arhivira evidenco vseh povabljenih ponudnikov ter te podatke priloži k dokumentaciji posameznega postopka.
- NO priporoča, da MOC dosledno dokumentira izvedene analize trga, tudi v primerih, ko gre za nadgradnjo obstoječih sistemov ali za izbiro edinega možnega ponudnika.
- NO priporoča, da MOC pri sklepanju pogodb dosledno zagotovi, da so vse priloge (ponudbe, specifikacije, časovnice, dodatki) jasno navedene in priložene pogodbi
- NO priporoča, da MOC ob predaji dokumentacije za nadzor zagotovi vse razpoložljive podatke o postopkih, vključno s seznamom povabljenih ponudnikov, obrazložitvami izbire in dokazili o izvedbi storitev.

Pojasnilo: Glede navedenih ugotovitev in priporočil se strokovna služba zahvaljuje za podane pripombe in predloge, ki jih ocenjuje kot konstruktivne in dobrodošle ter jih bo upoštevala pri nadaljnjem delu. Pravna podlaga za razpolaganje s stvarnim premoženjem MOC je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR in 131/23 - ZORZFS), ki pa v šestem odstavku 2. člena pravi, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,

- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja, in
- ravnanje s službenimi živalmi.

Skladno s četrto alinejo javna naročila ne bodo več predmet poročanja v okviru realizacije Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC, ampak so javna naročila predmet ločenega nadzora NO.

Pri nekaterih primerih sta ugotovila nekaj pomanjkljivosti, posebej pa izpostavljata enega: NO ugotavlja neskladje med dokumentacijo in prikazom v Prilogi 6 - v preglednici realizacije pridobivanja premoženja za leto 2024 je pod zap. št. 2 navedena realizirana vrednost 57.340 EUR brez DDV (kar ne ustreza dejanski realizaciji po pogodbi (47.000 EUR brez DDV). Iz navedenega zneska je razvidno, da gre najverjetneje za vrednost z vključenim DDV ali napako pri knjiženju/poročanju).

Pojasnilo: Kot je ugotovil Nadzorni odbor, je prišlo do napake pri vnosu realiziranega zneska v tabelo. V tabelo je bil pomotoma vpisan znesek z vključenim DDV namesto zneska brez DDV. Dodatno pojasnjujemo, da so podatki o tem, komu so bila poslana povabila k oddaji ponudb, razvidni iz poslanih elektronskih sporočil.

Pri pregledu javnih naročil NO ugotavlja:

- NO ni prejel informacij o postopkih, ki so bili predmet nadzora, ponudb in kateri ponudniki so bili vabljeni (razen v primeru povabila št. 2)
Pomanjkanje teh podatkov zmanjšuje preglednost postopkov in onemogoča popolno presojo konkurenčnosti povabil. NO ni bil seznanjen, koliko ponudnikov je bilo povabljenih k oddaji.
- V posameznih postopkih ni razvidno, ali je bila izvedena analiza trga in na kakšen način je bila dokumentirana.
Ustrezno dokumentirana analiza trga povečuje transparentnost in omogoča preverljivost odločitev o izbiri ponudnika.
- Pogodbe vsebujejo ključne podatke o ponudbah in izvajalcih, vendar ni razvidno, ali so bili v vseh primerih priloženi vsi sestavni deli (npr. ponudbe, časovnice, dodatki).
Popolna in pregledna pogodbeno dokumentacija omogoča učinkovitejši nadzor nad izvedbo in izplačili.

Pojasnilo: Glede navedenih ugotovitev in priporočil se strokovna služba zahvaljuje za podane pripombe in predloge, ki jih ocenjuje kot konstruktivne in dobrodošle ter jih bo upoštevala pri nadaljnjem delu. Pravna podlaga za razpolaganje s stvarnim premoženjem MOC je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR in 131/23 - ZORZFS), ki pa v šestem odstavku 2. člena pravi, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja, in
- ravnanje s službenimi živalmi.

Skladno s četrto alinejo javna naročila ne bodo več predmet poročanja v okviru realizacije Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem MOC, ampak so javna naročila predmet ločenega nadzora NO.

Nadzorni odbor priporoča MOC, kot že leto poprej, naj čimprej sprejme Občinski prostorski plan - OPN, znotraj katerega se bo lažje načrtovalo in kasneje odločalo o razpolaganju in pridobivanju nepremičnega premoženja mestne občine.

Pojasnilo: Nadzornemu odboru podajamo odgovor, da se z nujnostjo čim hitrejšega sprejema Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Celje (v nadaljnjem besedilu: OPN MOC) strinjamo. Zavedamo se, da nam bo sprejem le-tega omogočal kvalitetnejše ravnanje z

nepremičnim premoženjem, zato delamo vse v naši moči, da bo le-ta sprejet v najkrajšem možnem času. Trenutno je OPN MOC v fazi predloga, ki je bil 20. 9. 2024, poslan 41-tim nosilcem urejanja prostora za pridobitev 2. mnenj, do 12. 11. 2025, je bilo pridobljenih 34 pozitivnih mnenj na predlog OPN MOC.

Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem Mestne občine Celje je vzela na znanje priporočila Nadzornega odbora in bo še naprej dosledno sledila predpisanim postopkom.

Nadzornemu odboru se zahvaljujemo za izvedbo nadzora v predmetni zadevi.

Lepo pozdravljeni

Aleksandra Rezar
predsednica Komisije za ravnanje z
občinskim premoženjem

Celje, 25. 11. 2025
Št. zadeve: 478-3/2025-15

