



MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR
Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
T 03 42 65 650 / F 03 42 65 682
kabinet-zupana@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

POROČILO O NADZORNEM PREGLEDU DOKAPITALIZACIJE DRUŽBE V LASTI MESTNE OBČINE CELJE V LETU 2024

Celje, december 2025

Kazalo vsebine

1.	PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU	2
1.1.	KRATEK POVZETEK.....	2
1.2.	OSNOVNI PODATKI O NADZORU	2
1.3.	OBRAZLOŽITEV NADZORA	2
1.3.1.	SODELOVANJE NO MOC Z OBČINSKO UPRAVO.....	3
1.3.2.	PREGLEDANO GRADIVO ZA POTREBE NADZORNEGA PREGLEDA	3
1.4.	ČAS IN KRAJ IZVEDBE NADZORA.....	3
1.5.	PРАВNA PODLAGA ZA IZVEDBO NADZORA	3
1.6.	NAMEN IN CILJ NADZORA.....	3
2.	OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU	4
3.	PODROČJA NADZORA.....	4
3.1.	DOKAPITALIZACIJA DRUŽBE V LASTI MESTNE OBČINE CELJE V LETU 2024	7
3.1.1.	SPREJETI SKLEPI O DOKAPITALIZACIJI	7
3.1.2.	POVEČANJE OSNOVNEGA KAPITALA DRUŽBE V LASTI MOC	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.1.3.	POGODBA O PRENOSU STVARNIH VLOŽKOV V OSNOVNI KAPITAL DRUŽBE	Napaka! Zaznamek ni definiran.
3.1.4.	ZEMLJIŠKOKNJIŽNI VPIS.....	8
3.1.5.	CENITEV ZEMLJIŠČ, KI PREDSTAVLJAJO DOKAPITALIZACIJSKI VLOŽEK	8
3.1.6.	POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA O ZAGOTOVILU	9
3.1.7.	VPIS KAPITALA V BRUTO BILANCI PODJETJA NEPREMIČNINE CELJE D.O.O.....	9
3.1.8.	POROČANJE O DOKAPITALIZACIJI V ZAKLJUČNEM RAČUNU MOC ZA LETO 2024	11
4.	UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA	12

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU

Osnutek poročila o nadzornem pregledu dokapitalizacije družbe v lasti Mestne občine Celje v letu 2024.

Nadzorni odbor Mestne občine Celje (v nadaljevanju: »NO MOC«), kot najvišji organ za nadzor nad porabo javnih sredstev v Mestni občini Celje v skladu s Statutom MOC, je v letu 2025 izvedel nadzor nad smotrnostjo in namensko porabo proračunskih sredstev, namenjenih dokapitalizaciji družbe v lasti Mestne občine Celje.

1.1. KRATEK POVZETEK

Nadzorni odbor Mestne občine Celje (v nadaljevanju: NO MOC), je skladno z določbo na podlagi prvega odstavka 11. člena in 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 27/14, 39/19 in 168/20) na 19. redni seji dne 19. 6. 2025 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda dokapitalizacije družbe v lasti Metne občine Celje v letu 2024 - Nepremičnine Celje d.o.o.

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

- Bojana Koren,
- Robert Ivanuš

Poročevalec v zadevi izvedenega nadzora dokapitalizacija družbe v lasti Metne občine Celje v letu 2024:

- Bojana Koren.

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 Mestne občine Celje

Nadzorovana oseba:

- Aleksandra Rezar, vodja oddelka

Predmet nadzora: Dokapitalizacija družbe v lasti Mestne občine Celje v letu 2024

Obdobje nadzora: junij 2025 - oktober 2025

1.3. OBRAZLOŽITEV NADZORA

Nadzorni pregled je izveden na podlagi prvega odstavka 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 Nadzornega odbora Mestne občine Celje za leto 2025 z dne 27. 11. 2024, Finančnega načrta nadzornih pregledov Nadzornega odbora Mestne občine Celje za leto 2025 z dne 27. 11. 2024, Sklepa o določitvi vrednosti nadomestila za opravljanje nadzora v letu 2025 z dne 27. 11. 2024 in Sklepa o izvedbi nadzornega pregleda z dne 27. 6. 2025.

Pri pregledu se je NO MOC osredotočil na postopek dokapitalizacije in ustreznost oziroma transparentnost izvedbe postopka.

NO MOC je v poročilu upošteval odgovore, pojasnila in pripombe na nadzorstvene zapise, ki jih je od Mestne uprave MOC prejel do vključno 30. 6. 2025.

1.3.1. SODELOVANJE NO MOC Z OBČINSKO UPRAVO

Komunikacija med NO MOC in občinsko upravo je potekala ustaljeno prek imenovanega predstavnika občine. Sodelovanje je bilo korektno. Pristojne osebe so na zahtevo NO MOC pravočasno posredovale gradiva, odgovore in dodatna pojasnila. Vsa zahtevana dokumentacija je bila predložena v dogovorjenem roku.

1.3.2. PREGLEDANO GRADIVO ZA POTREBE NADZORNEGA PREGLEDA

V sklopu nadzora je nadzorni odbor pregledal naslednje gradivo:

- Proračun Mestne občine Celje za leto 2024;
- Zaključni račun proračuna Mestne občine Celje za leto 2024;
- Referalka Dokapitalizacija družbe Nepremičnine d.o.o. z dne 28. 3. 2024;
- Cenitveno poročilo poštene vrednosti lastninske pravice nepremičnin za namen računovodskega poročanja;
- Bruto bilanca MOC;
- Poročilo neodvisnega revizorja o zagotovitvi;
- Sklep Mestnega sveta Mestne občine Celje o povečanju osnovnega kapitala družbe Nepremičnine d.o.o. z dne 17.4.2024;
- Akt o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo (prečiščeno besedilo);
- Pogodba o prenosu stvarnih vložkov v osnovni kapital družbe Nepremičnine d.o.o.;
- Notarski zapis o vpisu spremembe pri subjektu in Obvestilo AJPEŠ-a Srg 2024/17020;
- Notarski zapis listine o prevzemu novega vložka, opr. št. 417/2024-SV;
- Notarsko potrdilo sprememb akta o ustanovitvi družbe (prečiščeno besedilo) 418/2024-SV;
- Izpis iz zemljiške knjige.

1.4. ČAS IN KRAJ IZVEDBE NADZORA

Nadzor je bil opravljen v času od junija do oktobra 2025 v prostorih Mestne občine Celje, Oddelek za okolje in prostor ter komunalo, Trg celjskih knezov 9, Celje.

1.5. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO NADZORA

Nadzor je pripravljen v skladu z:

- 46. člen Statuta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 106/13, 93/15, 5/19, 101/24, 50/25 in 94/25);
- 43. člen Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 27/14, 39/19 in 168/20);
- Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE);
- Pravilnikom o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09).

1.6. NAMEN IN CILJ NADZORA

Nadzor je izveden na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-90 z dne 27. 6. 2024. Temeljni namen in cilj nadzora je izrek o pravilnosti in smotrnosti postopkov pri pregledu dokapitalizacije družbe v lasti Mestne občine Celje.

V obsegu izvedbe nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

1. postopek dokapitalizacije (sprejem in izvedba sklepa Mestnega sveta, izvedba vplačila, vpis dokapitalizacije, ustreznost dokapitalizacije v knjigah družbe Nepremičnine Celje d.o.o. ...);
2. preverjal ustreznost vključitve postopka v proračun organa za leto 2024;
3. preverjal ustreznost poročanja o postopku v zaključnem računu organa za leto 2024;
4. podal priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje družbe v lasti Mestne občine Celje.

2. 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 opravljajo delo tudi podžupanja Saša Kundih in podžupana Simon Jevšinek ter 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 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:

- Center za okolje in prostor
- Center za premoženjske in pravne zadeve
- Center za investicije in komunalno

Nadzor je usmerjen zgolj v - Center za premoženjske in pravne zadeve. Nadzorovana oseba v tej povezavi je Aleksandra Rezar, vodja oddelka.

3. PODROČJA NADZORA

Nadzorni odbor Mestne občine Celje je pregledal letno poročilo družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2024. V poročilu se je nadzorni odbor omejil le na izvedbo dokapitalizacije v letu 2024, ki je bila predmet nadzora. Nadzorni odbor je preveril izvedbo sklepov, ki jih je sprejel Mestni svet Mestne občine Celje na 10. redni seji, z dne 17. 4. 2024, naziv zadeve: »Dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje, d.o.o. in sprememba Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo« in sprejel naslednje:

SKLEP 1:

Mestni svet Mestne občine Celje ugotavlja, da je prišlo v 7. členu Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Nepremičnine Celje d.o.o., čistopisa z dne 19. 6. 2007, pri navedbi vrednosti stvarnega vložka do očitne pomote pri preračunu vrednosti iz SIT v EUR, in sicer je pravilna vrednost stvarnega vložka 41.708.316,00 EUR in ne 41.708.286,00 EUR, kot je navedena v aktu. Ta napaka se je pojavila tudi pri čistopisu zadnjega veljavnega akta o ustanovitvi z dne 20. 12. 2016.

SKLEP 2:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme sklep, da se osnovni kapital družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, mat. št. 1468952000, z dosedanjih 41.717.079,00 EUR poveča za 161.640,00 EUR in znaša 41.878.719,00 EUR. Povečanje osnovnega kapitala se izvede s stvarnim vložkom, in sicer z izročitvijo 501/1000 solastnega deleža na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje, ki je razvidna iz listine o prevzemu novega vložka, ki je sestavni del tega sklepa. Na podlagi vložitve novega stvarnega vložka v vrednosti 161.640,00 EUR prevzame ustanoviteljica Mestna občina Celje nov poslovni delež v nominalni vrednosti 161.640,00 EUR. Na podlagi dviga osnovnega kapitala bo imela družbenica Mestna občina Celje v družbi Nepremičnine Celje d.o.o. dva poslovna deleža, in sicer: - en poslovni delež v nominalnem znesku 41.717.079,00 EUR, kar predstavlja 99,6 %, in - en poslovni delež v nominalnem znesku 161.640,00 EUR, kar predstavlja 0,4 % delež.

SKLEP 3:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme listino o prevzemu novega vložka v gospodarski družbi Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, v skupni višini 161.640,00 EUR v predlagani vsebini.

SKLEP 4:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme Poročilo o stvarnem vložku v predlagani vsebini.

SKLEP 5:

Drugi odstavek 7. člena se po popravil in sprejetju sklepa o ponovnem povečanju osnovnega kapitala z današnjega dne tako glasi: »Osnovni kapital obstoji iz denarnega vložka v vrednosti 8.763,00 EUR (osemtisočsedemstotriinšestdeset evrov 00/100) in stvarnega vložka v vrednosti 41.708.316,00 EUR (enainštirideset milijonov sedemstoosemtisočtristošestnajst evrov 00/100), ki obstoji iz 1892 (entisočosemstodvaindevetdeset) stanovanj v lasti družbenice po priloženem popisu, ki je sestavni del tega akta o ustanovitvi ter stvarnega vložka v vrednosti 161.640,00 EUR (stoenainšestdesettisočšeststoštirideset evrov 00/100), ki obstoji iz solastnega deleža do 501/1000 na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje.«

SKLEP 6:

Akt o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo družbe Nepremičnine Celje d.o.o. se v 7. členu dopolni tako, da se doda četrti odstavek, ki glasi: »(4) Poslovni deleži se lahko delijo in združujejo.«

SKLEP 7:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme prečiščeno besedilo Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, po spremembi tega akta iz 1., 2. in 6. sklepa.

SKLEP 8:

Mestni svet Mestne občine Celje pooblašča župana Mestne občine Celje Matijo Kovača, da za realizacijo zgoraj navedenih sklepov sprejme ustrezne sklepe in podpiše potrebne listine v imenu in za račun edine družbenice - Mestne občine Celje.

Obrazložitev:

Dne 19. 6. 2007 je Mestna občina Celje sprejela Akt o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Nepremičnine Celje d.o.o. V 7. členu akta je navedeno, da osnovni kapital družbe znaša 41.717.079,00 EUR in je sestavljen iz denarnega vložka v vrednosti 8.763,00 EUR in stvarnega vložka v vrednosti 41.708.286,00 EUR. Slednja navedena vrednost je napačna, saj ne ustreza vrednosti po Pogodbi o izročitvi stvarnega vložka z dne 15. 12. 2003, na podlagi katere je Mestna občina Celje na družbo Nepremičnine Celje d.o.o. prenesla stvarni vložek. Iz navedene pogodbe izhaja, da je stvarni vložek znašal 9.994.980.843,00 SIT, kar predstavlja preračunano v EUR 41.708.316,00 EUR (tečaj: 1 EUR = 239,64 SIT) in ne 41.708.286,00 EUR, kot je očitno pomotoma navedeno v čistopisu zadnjega veljavnega akta o ustanovitvi z dne 20. 12. 2016. Iz navedenega izhaja, da je prišlo do očitne napake pri preračunu valut in posledično napačne navedbe vrednosti stvarnega vložka v aktu. Osnovni kapital družbe se zaradi tega popravka zneska stvarnega vložka se ne spreminja.

Mestni svet Mestne občine Celje je dne 29. 5. 2001 sprejel sklep, da Mestna občina Celje kot soinvestitor vlaga nezazidano stavbno zemljišče na delih parc. št. 1195 in 1196 k.o. Celje v približni površini 2.300 m² za namen izgradnje varovanih stanovanj, in sicer kot kapitalski vložek Mestne občine Celje v izgradnjo varovanih stanovanj.

Varovana stanovanja na Kajuhovi 15 v Celju so zgrajena na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje. Navedena zemljišča skupaj merijo 2113 m².

Varovana stanovanja na tej lokaciji sta gradili Nepremičnine Celje d.o.o. in Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. Na podlagi Pogodbe o soinvestiranju izgradnje, ki sta jo investitorici sklenili dne 23. 2. 2007, znaša soinvestitorski delež Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja 499/1000, delež Nepremičnin Celje d.o.o. pri tej investiciji pa 501/1000.

Z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. smo v lanskem letu sklenili prodajno pogodbo, s katerim smo jim prodali 499/1000 na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje za ceno 162.481,04 EUR, povečano za DDV.

Ker je Mestna občina Celje edina družbenica družbe Nepremičnine Celje d.o.o., za investicijo v varovana stanovanja po sklepu mestnega sveta iz leta 2001 nismo ustanavljali novega pravnega subjekta, temveč je bila gradnja v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. poverjena družbi v 100 % občinski lasti.

Glede na to, da je sklep mestnega sveta iz leta 2001 predvideval, da se kot kapitalski vložek vložijo predmetne nepremičnine, s to dokapitalizacijo uresničujemo sklep mestnega sveta z dne 29. 5. 2001.

Vrednost deleža, s katerim se družba Nepremičnine Celje d.o.o. dokapitalizira znaša na dan 31. 12. 2023 161.640,00 EUR po cenitvi pošne vrednosti lastninske pravice nepremičnin za namen računovodskega poročanja, ki ga je izdelal Jože Spevan, cenilec z licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

Ker je ob izostanku ustreznih določb v Aktu o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo potrebno ob predmetni dokapitalizaciji posebej navajati prvotni delež od novega deleža,

predlagamo, da se v 7. člen akta doda nov odstavek, ki dopušča delitev in združevanje poslovnih deležev.

3.1. DOKAPITALIZACIJA DRUŽBE V LASTI MESTNE OBČINE CELJE V LETU 2024

3.1.1. SPREJETI SKLEPI O DOKAPITALIZACIJI

Mestni svet Mestne občine Celje je na 10. redni seji, z dne 17. 4. 2024, obravnaval zadevo: »Dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje, d.o.o. in sprememba Akta o ustanovitvi«. Sprejeti so bili predlagani sklepi:

SKLEP 1:

Mestni svet Mestne občine Celje ugotavlja, da je prišlo v 7. členu Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Nepremičnine Celje d.o.o., čistopisa z dne 19. 6. 2007, pri navedbi vrednosti stvarnega vložka do očitne pomote pri preračunu vrednosti iz SIT v EUR, in sicer je pravilna vrednost stvarnega vložka 41.708.316,00 EUR in ne 41.708.286,00 EUR, kot je navedena v aktu. Ta napaka se je pojavila tudi pri čistopisu zadnjega veljavnega akta o ustanovitvi z dne 20. 12. 2016.

SKLEP 2:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme sklep, da se osnovni kapital družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, mat. št. 1468952000, z dosedanjih 41.717.079,00 EUR poveča za 161.640,00 EUR in znaša 41.878.719,00 EUR. Povečanje osnovnega kapitala se izvede s stvarnim vložkom, in sicer z izročitvijo 501/1000 solastnega deleža na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje, ki je razvidna iz listine o prevzemu novega vložka, ki je sestavni del tega sklepa. Na podlagi vložitve novega stvarnega vložka v vrednosti 161.640,00 EUR prevzame ustanoviteljica Mestna občina Celje nov poslovni delež v nominalni vrednosti 161.640,00 EUR. Na podlagi dviga osnovnega kapitala bo imela družbenica Mestna občina Celje v družbi Nepremičnine Celje d.o.o. dva poslovna deleža, in sicer: - en poslovni delež v nominalnem znesku 41.717.079,00 EUR, kar predstavlja 99,6 %, in - en poslovni delež v nominalnem znesku 161.640,00 EUR, kar predstavlja 0,4 % delež.

SKLEP 3:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme listino o prevzemu novega vložka v gospodarski družbi Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, v skupni višini 161.640,00 EUR v predlagani vsebini.

SKLEP 4:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme Poročilo o stvarnem vložku v predlagani vsebini.

SKLEP 5:

Drugi odstavek 7. člena se po popravi in sprejetju sklepa o ponovnem povečanju osnovnega kapitala z današnjega dne tako glasi: »Osnovni kapital obstoji iz denarnega vložka v vrednosti 8.763,00 EUR (osemtisočsedemstotriinšestdeset evrov 00/100) in stvarnega vložka v vrednosti 41.708.316,00 EUR (enainštirideset milijonov sedemstoosemtisočtristošestnajst evrov 00/100), ki obstoji iz 1892 (entisočosemstodvaindevetdeset) stanovanj v lasti družbenice po priloženem popisu, ki je sestavni del tega akta o ustanovitvi ter stvarnega vložka v vrednosti 161.640,00 EUR (stoenašestdesettisočšeststoštirideset evrov 00/100), ki obstoji iz solastnega deleža do 501/1000 na parc. št. 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 - Celje.«

SKLEP 6:

Akt o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo družbe Nepremičnine Celje d.o.o. se v 7. členu dopolni tako, da se doda četrti odstavek, ki glasi: »(4) Poslovni deleži se lahko delijo in združujejo.«

SKLEP 7:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme prečiščeno besedilo Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, po spremembi tega akta iz 1., 2. in 6. sklepa.

SKLEP 8:

Mestni svet Mestne občine Celje pooblašča župana Mestne občine Celje Matijo Kovača, da za realizacijo zgoraj navedenih sklepov sprejme ustrezne sklepe in podpiše potrebne listine v imenu in za račun edine družbenice - Mestne občine Celje.

3.1.2. POVEČANJE OSNOVNEGA KAPITALA DRUŽBE V LASTI MOC

Nadzorni odbor je preveril ustreznost povečanja osnovnega kapitala, ki je bil urejen z dokumentom »Sklep o vpisu spremembe pri subjektu« v sodnem registru z dne 23.5.2024. Iz dokumenta izhaja, da je po vplačilu osnovnega vložka v višini 161.640,00 EUR, kar predstavlja 0,4 % osnovnega kapitala, tako sedaj osnovni kapital v celoti znaša 41.878.719,00 EUR.

Prav tako je bila sprememba osnovnega kapitala vpisana dne 23.5.2024 v Poslovni register Slovenije, kar izkazuje obvestilo posredovano s strani AJPEs-a

Osnovni kapital po izvedeni dokapitalizaciji je razviden tudi iz notarskega zapisa notarja Gregorja Kovača, Op. Št.: 417/2024-SV, z dne 7. 5. 2024 ter Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo z dne 7.5.2024.

3.1.3. POGODBA O PRENOSU STVARNIH VLOŽKOV V OSNOVNI KAPITAL DRUŽBE

Med Mestno občino Celje in Nepremičninami Celje d.o.o. je bila za potrebe prenosa stvarnega vložka v osnovni kapital družbe sklenjena pogodba z dne 7.5.2024, s katero pogodbeni stranki ugotavljata, da predstavlja stvarni vložek solastniški delež do 501/1000 na parcelnih številkah 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 Celje.

3.1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI VPIS

Na podlagi zgoraj navedene pogodbe se je za parcele 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 Celje izvedel zemljiškooknjižni vpis v korist imetnika NEPREMIČNINE CELJE, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o. s strani MOC v deležu 501/1000. Kar sva nadzornika preverila v Zemljiški knjigi.

3.1.5. CENITEV ZEMLJIŠČ, KI PREDSTAVLJAJO DOKAPITALIZACIJSKI VLOŽEK

Za potrebe dokapitalizacije MOC v družbo NEPREMIČNINE CELJE, d.o.o. je bila izvedena cenitev solastniškega deleža 501/1000 na parcelah 1195/1, 1196/1 in 1204/1, vse k.o. 1077 Celje. Cenitev je naročila Mestna občina Celje, izvedel pa jo je pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Indikativna poštena vrednost lastninske pravice do 501/1000 deleža zgoraj navedenih parcel, na dan ocenjevanja 31.12.2023, glede na stanje zemljišča ob ogledu z navedenimi predpostavkami in omejitvami je zaokroženo 161.640,00 EUR.

3.1.6. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA O ZAGOTOVILU

Povečanje osnovnega kapitala s stvarnim vložkom v družbi NEPREMIČNINE CELJE, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o. s strani MOC je pregledal revizijska družba Abeceda, ki navaja v svojem poročilu z dne 9.5.2024, da je MOC pri povečanju osnovnega kapitala s stvarnim vložkom v družbi NEPREMIČNINE CELJE, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o., Celje v vseh pomembnih pogledih ravnala v skladu z ZGD-1. Osnovni kapital družbe, ki je pred povečanjem znašal 41.717.079,00 EUR, se zaradi vložitve stvarnega vložka v višini 161.640,00 EUR poveča, tako da po povečanju znaša 41.878.719,00 EUR. Vrednost stvarnega vložka dosega najmanj vrednost plačila, ki ga je treba zagotoviti s stvarnim vložkom.

3.1.7. VPIS KAPITALA V BRUTO BILANCI PODJETJA NEPREMIČNINE CELJE D.O.O.

Iz bruto bilance podjetja Nepremičnine Celje d.o.o. je razvidno, da je bilo doplačilo v vrednosti 161.640 EUR ustrezno zavedeno. Varovana stanovanja Savinjsko nabrežje na naslovu Kajuhova 15, ki se je prenesla kot stvarni vložek v osnovni kapital družbe Nepremičnine Celje d. o. o. in hkrati izvedla dokapitalizacija.

PROMET KONTA

Od januar 2024
Do december 2024

Konto 902 0

Z napetimi temeljnimi
Brez zapiranja razredov

VT	St.	Št. dok.	Datum d.	Knj. obdobje	Debit	Kredit	Saldo	Tekst
Stroškovnik:								
Konto: 902 0 Vloge kapitala - ustenovni kapital								
Otvoritev stanja					0,00	41.717.079,00		
61	8000001	01.06.2024	2024/06			161.640,00	-41.878.719,00	Prenos v uporabo 8000001
Skupaj konto 902 0								
Otvoritev stanja					0,00	41.717.079,00		
Promet 01 2024 - 12 2024					0,00	161.640,00		
Skupni promet					0,00	41.878.719,00		
Saldo					0,00	41.878.719,00		
Otvoritev stanja					0,00	41.717.079,00		
Promet 01 2024 - 12 2024					0,00	161.640,00		
Skupni promet					0,00	41.878.719,00		
Saldo					0,00	41.878.719,00		
Skupaj za izbrane pogoje:								
Otvoritev stanja					0,00	41.717.079,00		
Promet 01 2024 - 12 2024					0,00	161.640,00		
Skupni promet					0,00	41.878.719,00		
Saldo					0,00	41.878.719,00		

Slika 1: Konto kartica osnovnega kapitala

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

IZKAZ GIBANJA KAPITALA

Postavke kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih	Preneseni poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj kapital
Poslovni dogodki			Zakonske rezerve				
	I/1	II	III/1	IV	V/1	VI/1	VII
A.1. Stanje 31. 12. 2022	41.717.079	1.589.136	67.132	11.406	2.109.559	-57.668	45.436.644
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)							
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)							
A.2. Stanje 1. 1. 2023	41.717.079	1.589.136	67.132	11.406	2.109.559	-57.668	45.436.644
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki							
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				1.765		481.111	482.876
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						481.112	481.112
b) Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih (aktuar)				1.765			1.765
B.3. Spremembe v kapitalu			21.172	0	0	-78.840	-57.668
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala						-57.668	-57.668
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora			21.172			-21.172	0
c) Druge spremembe v kapitalu				-2.508	2.508		
A.1. Stanje 31. 12. 2023	41.717.079	1.589.136	88.304	10.663	2.112.067	402.271	45.919.520
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)							0
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)							
A.2. Stanje 1. 1. 2024	41.717.079	1.589.136	88.304	10.663	2.112.067	402.271	45.919.520
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	161.640						161.640
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				266	0	354.638	354.904
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						354.638	354.638
b) Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih (aktuar)				266			266
B.3. Spremembe v kapitalu			17.732	-108	402.379	-17.732	402.271
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					402.271		402.271
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora			17.732			-17.732	0

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

c) Druge spremembe v kapitalu				-108	108		
C. Stanje 31. 12. 2024	41.878.719	1.589.136	106.036	10.821	2.514.447	336.905	46.436.064
BILANČNI DOBIČEK 2024					2.514.447	336.905	2.851.352

Slika 2: Izkaz gibanja kapitala 2024 (Nepremičnine Celje d.o.o.)

3.1.8. POROČANJE O DOKAPITALIZACIJI V ZAKLJUČNEM RAČUNU MOC ZA LETO 2024

Iz bruto bilance MOC je razvidno knjiženje dokapitalizacije na kontu 06211 v Nepremičnine Celje, d.o.o., v višini 161.640 EUR. Končno stanje znaša : 43.467.855,05 EUR.

Pri pregledu zaključnega računa MOC za leto 2024 je bilo ugotovljeno, da znesek izvedene dokapitalizacije ni izkazan v zaključnem računu, temveč je razviden le iz bruto bilance MOC. Sredstva, namenjena dokapitalizaciji predstavljajo povečanje kapitalskih naložb MOC in bi morala biti ustrezno vključena v bilanco finančnih računov (kot izdatek za kapitalske naložbe) ter v bilanco finančnih naložb (kot povečanje vrednosti naložb). V zaključnem računu so prikazane le naložbe v tujini, zato ni razvidno dejansko stanje vseh finančnih naložb MOC.

Datum 28.04.2025

Stran 7

Bruto bilanca

Konto	Naziv konta	Začetno stanje		Tekoči promet		Skupni promet		Saldo	
		Znesek debet	Znesek kredit	Znesek debet	Znesek kredit	Znesek debet	Znesek kredit	Znesek debet	Znesek kredit
062012	Naložbe v dolga in javna podjetja - Bruggen	3.708.901,70	0,00	274.940,72	0,00	3.984.842,42	0,00	3.984.842,42	
062013	Naložbe v dolga - ZFO	3.781.917,91	0,00	0,00	0,00	3.781.917,91	0,00	3.781.917,91	
06211	Utemeljene vloge - Nepremičnine Celje d.o.o.	43.308.216,05	0,00	161.640,00	0,00	43.467.856,05	0,00	43.467.856,05	

Slika 3: Bruto bilanca MOC

Nadzorni odbor je preveril kaj je bilo poročano v obrazložitvi Zaključnega računa proračuna:

- na strani 258 v Zaključnem računu MOC za leto 2024 je zapisano:

160601 Nakup zemljišč (985.000 €) 925.775 €

V okviru podskupine kontov 402 Izdatki za blago in storitve so na proračunski postavki Nakup zemljišč izkazani odhodki na podkontih 402113 Geodetske storitve, parcelacija, cenitve in druge podobne storitve, 402008 Računovodske, revizorske in svetovalne storitve, 402999 Drugi operativni odhodki (analitični konto 40299930 Drugi operativni odhodki - odškodnine in druga nadomestila za uporabo zemljišč) in 402944 Dajatve na področju odmerjenih odločb FURS-a. Sredstva na podkontu 402113 Geodetske storitve, parcelacija, cenitve in druge podobne storitve, so bila porabljena za plačilo stroškov geodetskih postopkov, izvedbo parcelacij, ureditev mej in drugih geodetskih storitev, izdelavo geodetskih načrtov ter pridobivanje cenitev za premoženje v lasti Mestne občine Celje pred izvedbo postopka razpolaganja. Odhodki so bili realizirani v višini 139.043 evrov od 140.000 evrov planiranih. Sredstva na podkontu 402008 Računovodske, revizorske in svetovalne storitve, so bila porabljena za plačilo stroškov revizijskega pregleda dokumentacije za dokapitalizacijo družbe Nepremičnine (solastniški delež na treh parcelah), svetovalne storitve pri projektih NOO (Načrt za okrevanje in odpornost). Odhodki so bili realizirani v višini 6.759 evrov od 10.000 evrov planiranih.

- na strani 453 v Zaključnem računu MOC za leto 2024 je v točki 2.4.2 Podatki o terjatvah iz naslova dolgoročnih naložb in posojil z navedbo večjih prejemnikov sredstev zapisano:

Sprememba je nastala pri naložbeni nepremičnini Varovana stanovanja Savinjsko nabrežje na naslovu Kajuhova 15, ki se je prenesla kot stvarni vložek v osnovni kapital družbe Nepremičnine Celje d. o. o. in hkrati izvedla dokapitalizacija.

4. UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

Ugotovitve in priporočila so pripravljena brez upoštevanja morebitnih dodatnih pojasnil strokovnih služb, saj ta do zaključka osnutka še niso bila prejeta.

Ugotovljeno je bilo, da znesek dokapitalizacije podjetja v lasti MOC, izvedene v letu 2024, ni izkazan v zaključnem računu MOC, temveč le v bruto bilanci. Sredstva, namenjena dokapitalizaciji, predstavljajo povečanje kapitalskih naložb MOC in bi morala biti izkazana v bilanci finančnih računov (kot izdatek za kapitalske naložbe) ter v bilanci finančnih naložb (kot povečanje naložb). V zaključnem računu so prikazane le naložbe v tujini, zato iz prikazanih podatkov ni razvidno dejansko stanje vseh naložb MOC.

Priporočamo, da strokovne službe preverijo pravilnost in popolnost evidentiranja dokapitalizacije, ter zagotovijo, da bodo v prihodnje dokapitalizacije ustrezno izkazane v bilanci finančnih računov in v bilanci finančnih naložb. Prav tako naj pojasnijo razloge, zakaj predmetna dokapitalizacija ni bila vključena v zaključni račun ter zagotovijo, da bodo v prihodnje vsi podatki o domačih in tujih naložbah pravilno izkazani.

Priporočila so smiselna in priporočamo, da se jih izvrši.

NO MOC je dne 27.11.2025 prejel odzivno poročilo na Osnutek poročila o nadzornem pregledu dokapitalizacije družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2024. V odzivnem poročilu navajajo, da so seznanjeni z ugotovitvijo NO MOC, da znesek dokapitalizacije ni bil izkazan v zaključnem poročilu, temveč le v bruto bilanci ter, da na tak način ni ustrezno izkazano stanje vseh naložb.

Navajajo, da oba dokumenta, tako zaključno poročilo, kot tudi bruto bilanco pripravljajo na Oddelku za splošne zadeve, predmetno odzivno poročilo pa podaja tako Oddelek za okolje in prostor ter komunalo, v okviru katerega se je predmetni nadzorni pregled izvajal, kot tudi Oddelek za splošne zadeve, ki pripravlja bruto bilanco in zaključni račun.

V nadaljevanju v zvezi z ugotovitvami in priporočili NO MOC pojasnjujejo, da je dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. pravilno evidentirana v poslovnih knjigah in ustrezno prikazana v Zaključnem računu Mestne občine Celje za leto 2024.

Kot še navajajo, je bila dokapitalizacija v letu 2024 izvedena na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnih vložkov v osnovni kapital družbe, zato je bila knjižena na podskupino kontov »062 - dolgoročne kapitalske naložbe v državi« ter sočasno izkazana kot povečanje »splošnega sklada za finančne naložbe - konto 9001«. Ker gre za stvarni vložek in ne za denarno vplačilo, se predmetna dokapitalizacija skladno z računovodskimi pravili ne izkazuje v izkazu računa finančnih terjatev in naložb, saj ta zajema zgolj denarne tokove. Takšno izkazovanje, kot navajajo v nadaljevanju velja tudi za naložbe v tujini, kjer se v tem izkazu izkazujejo le denarni vložki.

Kot še pojasnjujejo je v Zaključnem računu MOC za leto 2024 je na strani 450 prikazana bilanca stanja na dan 31.12.2024 v obliki, kot jo predpisuje Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. V okviru skupine

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

kontov »06 dolgoročne finančne naložbe« v skupni vrednosti 57.983.059,17 evrov je vključen tudi znesek iz podskupine kontov »062 dolgoročnih kapitalskih naložb v državi«, kamor je bila knjižena predmetna dokapitalizacija. Dodatno je bila dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. ustrezno pojasnjena tudi v obrazložitvah Zaključnega računa na strani 453, v točki 2.4.2, kjer so navedene večje spremembe iz naslova dolgoročnih naložb.

Nadzor sta opravila:

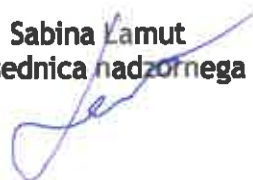
Bojana Koren, mag. manag.
članica nadzornega odbora



Robert Ivanuš, dipl. inž. grad., mag. inž. log.
član nadzornega odbora



mag. Sabina Lamut
predsednica nadzornega odbora



Številka: 011-3/2022-90
Datum: 4. 12. 2025