



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
DS 56012390

POROČILO
O NADZORNEM PREGLEDU POROČILA O
REALIZACIJI PRAVNIH POSLOV STVARNEGA
PREMOŽENJA, KI NISO PREDVIDENI V LETNEM
NAČRTU RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM
MESTNE OBČINE CELJE V LETU 2025 IN JIH JE
SKLENILA MESTNA OBČINA CELJE V LETU 2025

Celje, september 2026

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	3
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. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO NADZORA	3
1.6. NAMEN IN CILJ NADZORA.....	4
2. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU.....	4
3. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACIJI PRAVNIH POSLOV STVARNEGA PREMOŽENJA, KI NISO PREDVIDENI V NAČRTU RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2025 IN JIH JE MESTNA OBČINA CELJE SKLENILA V LETU 2025	5
4. UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA	8

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU

Osnutek poročila o opravljenem nadzoru poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025.

Z izdajo sklepa o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-112 z dne 3. 4. 2026 je bil uveden nadzor, na podlagi katerega se bo izvedel nadzorni pregled Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je Mestna občina Celje sklenila v letu 2025.

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) Programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Celje za leto 2026 z dne 4. 12. 2025 Finančnega načrta nadzornih pregledov Nadzornega odbora Mestne občine Celje za leto 2026 z dne 4. 12. 2025 na 24. redni seji dne 2. 4. 2026 sprejel Sklep o izvedbi nadzornega pregleda Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025.

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

- Bojana Koren, mag. manag., podpredsednica NO MOC in
- Robert Ivanuš, dipl.inž.grad., mag.inž.log. član NO MOC.

Poročevalec v zadevi izvedenega nadzora Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje, ki ni predviden v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025:

- Bojana Koren.

1.2. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Ime nadzornega odbora: Nadzorni odbor Mestne občine Celje

Ime nadzorovanega organa:

Oddelek za okolje in prostor ter komunalo - Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem Mestne občine Celje.

Odgovorna oseba nadzorovanega organa:

- Aleksandra Rezar, (vodja oddelka in predsednica komisije).

Predmet nadzora: Poročilo o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025.

Obdobje nadzora: april - september 2026

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 2026 z dne 4. 12. 2025, Finančnega načrta nadzornih pregledov Nadzornega odbora Mestne občine Celje za leto 2026 z dne 4. 12. 2025, Sklepa o določitvi vrednosti nadomestila za opravljanje nadzora v letu 2026 z dne 4. 12. 2025 in Sklepa o izvedbi nadzornega pregleda z dne 3. 4. 2026.

Nadzor je bil opravljen na osnovi prejete dokumentacije in dodatno zahtevanih dokumentov.

NO MOC je v poročilu upošteval odgovore, pojasnila in pripombe na nadzorstvene zapise, ki jih je od Mestne uprave MOC prejel do vključno 15.5.2026.

1.3.1. SODELOVANJE NO MOC Z OBČINSKO UPRAVO

Komunikacija med NO MOC in občinsko upravo je potekala utečeno preko predstavnika občine. Sodelovanje je bilo korektno: gradiva, odgovore in dodatna pojasnila, na zahtevo NO MOC, so pristojne osebe posredovale v postavljenih rokih. Predstavniki občine so posredovali vsa potrebna gradiva 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 2025;
- Zaključni račun proračuna Mestne občine Celje za leto 2025;
- Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje z zemljišči ter razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji.

1.4.ČAS IN KRAJ IZVEDBE NADZORA

Nadzor je bil opravljen v času od aprila do septembra 2026 v prostorih Mestne občine Celje, Oddelek za okolje in prostor ter komunalo - Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem Mestne občine Celje, Trg celjskih knezov 9.

Nadzor je bil opravljen na osnovi prejete dokumentacije in dodatno zahtevanih dokumentov.

1.5.PРАВNA 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);
- Sklep o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-112 z dne 3. 4. 2026

1.6. NAMEN IN CILJ NADZORA

Nadzor je izveden na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 011-3/2022-112 z dne 3. 4. 2026. Temeljni namen in cilj nadzora je izrek o skladnosti delovanja nadzorovanega organa v zvezi s sklepanjem pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025.

V obsegu izvedbe nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

1. Preverjal je skladnost delovanja nadzorovanega organa v zvezi s sklepanjem pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je Mestna občina Celje v letu 2025 sklenila;
2. Poročal o rezultatih nadzora.

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 komunalo
- Medobčinski inšpektorat in redarstvo Mestne občine Celje, Občine Braslovče, Občine Laško, Občine Polzela, Občine Štore, Občine Tabor, Občine Vransko in Občine Žalec

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 in predsednica komisije).

3. OBRAZLOŽITEV POROČILA O REALIZACIJI PRAVNIH POSLOV STVARNEGA PREMOŽENJA, KI NISO PREDVIDENI V NAČRTU RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2025 IN JIH JE MESTNA OBČINA CELJE SKLENILA V LETU 2025

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; v nadaljevanju: ZSPDLS-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 na 15. redni seji dne 11. 12. 2024 sprejel Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2025 in jih lahko sklepa Mestna občina Celje v letu 2025 (v nadaljevanju: Sklep). Skupna vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih je lahko Mestna občina sklepala v letu 2025 ne da bi bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem je po Sklepu znašala 1.672.880,00 EUR. Skupna vrednost pravnih poslov premičnega premoženja, ki jih je lahko Mestna občina sklepala v letu 2025 ne da bi bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s premičnim premoženjem pa je po Sklepu znašala 31.336,00 EUR. Na podlagi navedenega sklepa podajamo Poročilo o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja (nepremično in premično premoženje), ki niso bili predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOC za leto 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 in zajema razpolaganje z zemljišči ter stanovanjskimi hišami in stanovanji. Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni na podlagi Sklepa o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 in jih je lahko sklepala Mestna občina Celje v letu 2025 (Priloga 1 in Priloga 2) prikazuje realiziran obseg zemljišč (Priloga 1) in stanovanjskih hiš in stanovanj (Priloga 2), ki jih je Mestna občina Celje prodala v letu 2025 pa niso bila vključena v letni načrt, saj so se bodisi pogoji za prodajo izpolnili po sprejetju letnega načrta bodisi so interesenti izkazali interes za nakup po sprejetju letnega načrta. Cilj prodaje je bil na eni strani zagotoviti ustrezno višino sredstev v proračunu Mestne občine Celje skladno s sprejetim proračunom za leto 2025, na drugi strani pa zagotoviti interesentom potrebne nepremičnine, za katere so izrazili interes. Izven načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2025 (Priloga 1) je bilo po postopku javne dražbe prodano stavbno zemljišče v k.o. Sp. Hudinja, ki v naravi predstavlja del parkirišča pred stavbo z naslovom Mariborska cesta 122. Preostali del zemljišč prodanih oz. menjanih izven letnega načrta pa so zemljišča, ki predstavljajo del pripadajočih zemljišč ob obstoječih stanovanjskih ter poslovnih objektih, del zasebnih kompleksov zemljišč in zemljišča pod obstoječimi garažami. Izven načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2025 (Priloga 2) smo tako po postopku javne dražbe prodali nepremičnino v k.o. Celje, ki v naravi predstavlja podstrešje v objektu z naslovom Gledališki trg 3, Celje in nepremičnino v k.o. Ostrožno, ki v naravi predstavlja del stavbe - stanovanje z naslovom Ribarjeva ulica 1. Predmet prodaje je bila še nepremičnina na naslovu Maistrova ulica 1, ki v naravi predstavlja podstrešno sobo. Lokacijski vpogled posameznih parcel je mogoč preko spletne strani Ministrstva za naravne vire in prostor, Geodetske uprave RS. Skupna vrednost pravnih poslov izven načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025 znaša 382.193,71 EUR. Mestna občina Celje v letu 2025 ni sklepala pravnih poslov, ki niso bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s premičnim premoženjem.

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Priloga 1:

Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili usklajeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje z zemljišči.

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
1	1077	Celje Ostrožno	1307/5 645/2	212 235	16.036,00	35,87	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba – veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 3)
3	1077	Celje	918/4 montažna garaža z oznako št. 9	garaža v izmeri 12,5 m 2	1.500,00	120,00	1/1	neposredna pogodba
17	1073	Trnovlje	1210/3 1210/6 1210/5 *578	2865 666 881 357	15.000,00	29,66	7/66	neposredna pogodba
23	1077	Celje	1300/10	205	12.100,00	59,02	1/1	neposredna pogodba
39	1077	Celje	2011	438	38.246,16	87,32	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba – veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 57.)

Priloga 2:

Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili usklajeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji.

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	Naslov	ID oznaka dela stavbe	kvadratura m ²	Dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1	1077	Celje	2008	Malistrova ulica1	1077-2868-1-	21,00	6.900,00	neposredna pogodba

**MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR**

Priloga 1

REALIZACIJA

pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje z zemljišči

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	vrednost 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.	1077	Celje Oostrožno	1307/5 848/2	212 235	16.036,00	35,87	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-vezar: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, št. 3.)
2.	1071	Škofja vas	1199/18	107	1.606,00	15,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-vezar: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, št. 41.)
3.	1077	Celje	9184 - montažna garaža z oznako št. 9	garaža v izmeri 12,6 m ²	1.500,00	120,00	1/1	neposredna pogodba
4.	1075	Oostrožno	547/104	189	9.885,00	52,30	1/1	neposredna pogodba
5.	1072	Smilavž	634/16 834/13	45 24	1.035,00	15,00	1/1	neposredna pogodba
6.	1075	Oostrožno	1179/9	34	1.020,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
7.	1075	Oostrožno	842/12	11	330,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
8.	1077	Celje	711/15	13	455,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
9.	1075	Oostrožno	1179/10	50	1.500,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
10.	1077	Celje	1719/2 1722/2	104 55	7.860,00	60,00	1/1	neposredna pogodba
11.	1071	Škofja vas	1191/7	88	5.880,00	60,00	1/1	neposredna pogodba
12.	1077	Celje	1780/2	28	1.400,00	50,00	1/1	neposredna pogodba
13.	1077	Celje	1741/2	305	7.200,00	23,61	1/1	neposredna pogodba
14.	1074	Sp. Hudinja	1479/16 1479/18	19 62	7.100,00	100,00	1/1	neposredna pogodba
15.	1074	Sp. Hudinja	1702/13	10	300,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
16.	1082	Teharje	470/5 470/7 470/9	2 8 11	210,00	10,00	1/1	neposredna pogodba
17.	1073	Trnovlje	1210/3 1210/6 1210/5 *578	2865 688 881 367	15.000,00	29,66	7/66	neposredna pogodba
18.	1077	Celje	2848/10 1294/4	20 84	6.240,00	60,00	1/1	neposredna pogodba
19.	1087	Brezova	1194/11 1194/8	12 31	86,00	2,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-vezar: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, št. 63.)
20.	1076	Medlog	2101/23	755	11.479,40	15,20	1/1	neposredna pogodba
21.	1035	Jurklošter	1146/1	2631	1.578,60	0,60	1/1	neposredna pogodba
22.	1081	Zagrad	889/2	15 (stavbni del zemljišča)	460,00	30,00	1/1	neposredna pogodba (skupna prodaja o skladom lunetijskih zemljišč in gozdov RS)
23.	1077	Celje	1300/10	208	12.100,00	59,02	1/1	neposredna pogodba
24.	1076	Medlog	1693/6 1703/39	2 34	1.800,00	50,00	1/1	neposredna pogodba
25.	1074	Sp. Hudinja	808/2 808/10	86 138	33.600,00	150,00	1/1	javna dražba
26.	1077	Celje	2547/16 2547/16	76 72	4.950,00	50,00	1/1 1/3	neposredna pogodba
27.	1077	Celje	711/17	13	455,00	35,00	1/1	neposredna pogodba
28.	1074	Sp. Hudinja	326/8	69	2.070,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
29.	1082	Teharje	138/34	116	8.435,52	72,72	1/1	neposredna pogodba
30.	1074	Sp. Hudinja	326/7	373	11.190,00	30,00	1/1	neposredna pogodba
31.	1077	Celje	2547/16	72	1.200,00	50,00	1/3	neposredna pogodba
32.	1077	Celje	2547/16	72	1.200,00	50,00	1/3	neposredna pogodba
33.	1073	Trnovlje	1387/83 1387/58	88 12	4.900,00	50,00	1/1	neposredna pogodba
34.	1074	Sp. Hudinja	1272/18	65	2.750,00	50,00	1/1	neposredna pogodba
35.	1075	Oostrožno	1288	68	10.700,00	80,00	1/1	neposredna pogodba
36.	1075	Oostrožno	1105/13	149	180,00	40,00	1/1	neposredna pogodba

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	osloboščilni davek	opombe
37.	2036	Zvodno	321/3	631	360,00	0,55	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 55.)
38.	1075	Ostrožno	1445/24	257	8.010,00	30,00	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 55.)
39.	1077	Celje	2011	438	36.246,16	87,32	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 57.)
40.	1077	Celje	660/5 660/2 2541/7 2541/10 2541/8	120 46 17 88 8	34.796,00	121,24	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 58.)
41.	1072	Šmuklavž	1377/16 1377/12	39 35	915,00	12,36	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 61.)
42.	1077	Celje	332/62	9	26,03	67,84	1/20	neposredna pogodba (veza: realizacija načrta razpolaganja, Priloga 1, tč. 15.)
43.	1077	Celje	2270/16 2270/15 2269/3	3 3 11	500,00	29,41	1/1	neposredna pogodba (razdelilna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 62.)
44.	1077	Celje	2270/13 2270/14 2270/17	13 10 3	700,00	43,29	6218/10000	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 63.)
Skupaj:					277.293,71			

Priloga 2

REALIZACIJA

pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	naslov	ID oznaka dela stavbe	kvadratura m ²	dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1.	1077	Celje	2008	Malistrova ulica 1	1077-2988-1	21,00	6.900,00	neposredna pogodba
2.	1077	Celje	2048/2	Gledališki trg 3	1077-1705-15	65,00	34.000,00	javna dražba
3.	1075	Ostrožno	1459	Riberjeva ulica 1	1075-2575-4	59,30	64.000,00	javna dražba
Skupaj:							104.900,00	

4. UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

Predmet pregleda, s strani nadzornikov je bilo po metodi vzorčenja 6 pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili usklajeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje z zemljišči in razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji.

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

Priloga 1:

Realizacija pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili usklajeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje z zemljišči.

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
1	1077	Celje Ostrožno	1307/5 645/2	212 235	16.036,00	35,87	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba – veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 3)

Pravni posel številka 1 zajema nepremičnine parc. št. 963/1 k.o. Sp. Hudinja v izmeri 447 m² in parc. št. 645/2 k.o. Ostrožno v izmeri 235 m² z namenom zaokrožitve svoje nepremičnine parc. št. 645/1 k.o. Ostrožno. Za razliko v površini 212 m² bi občan želel za menjavo od MOC pridobiti še del parc. št. 1307/1 k.o. Celje, ki leži nasproti parc. št. 1304/4 in 1304/5 k.o. Celje, ki so v njegovi lasti.

Komisija je soglasno zavzela stališče in predlagala, da se izvede menjava zemljišča parc. št. 963/1 k.o. Sp. Hudinja v izmeri 447 m² za enako kvadraturo zemljišča parc. št. 1307/1 k.o. Celje. Zemljišča parc. št. 645/2 k.o. Ostrožno pa Mestna občina Celje ne menja oz. ne proda.

Oddelek za okolje in prostor ter komunalo je dne 29.6.2023, Mestni četrti Lava posredoval dopis, št. Zadeve: 3502-178/2021, v katerem je zaprosil za mnenje, ali stanovalci predmetno zemljišče parc. št. 645/2 uporabljajo kot pešpot ter ali bi bilo navedeno zemljišče lahko predmet menjave. Dne 7.9.2023 so s strani MČ Lava prejeli odgovor, da se zemljišče ni uporablja za pešpot, zato je lahko predmet menjave.

Na osnovi pridobljenih informacij je stranka pripravila ponudbo za menjavo zemljišč parc. št. 1307/5 k.o. 1077 Celje, v izmeri 2120m² in parc. št. 645/2, k.o. 1075 Ostrožno, v izmeri 235 m², ki sta v lasti Mestne občine Celje, po skupni vrednosti 16.036,00 EUR + DDV.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se bo ocenjena vrednost medsebojno v celoti finančno pobotala. Dne 24.1.2025 je bila podpisana Menjalna pogodba št. 24-ROO339. Posel je bil izveden na podlagi medsebojno usklajenega dogovora, pri čemer so bila dosledno upoštevana načela skrbnega, gospodarnega in učinkovitega ravnanja z občinskim premoženjem.

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
3	1077	Celje	918/4 montažna garaža z oznako št. 9	garaža v izmeri 12,5 m 2	1.500,00	120,00	1/1	neposredna pogodba

Pravni posel številka 3. se nanaša na vlogo, ki jo je podal občan za prodajo montažne garaže, ki se nahaja na zemljišču, ki je v lasti MOC. Občan je podal pobudo za prodaj garaže, ki je predvidena za rušenje. Lastništvo je dokazoval z verigo kupoprodajnih pogodb ter zapuščinsko dokumentacijo. Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem MOC je na seji dne 29. maja obravnavala pobudo občana in je zavzela stališče, daje nakup garaže smiseln. Na podlagi tega stališča je bila sklenjena kupoprodajna pogodba. Iz pregledane dokumentacije izhaja, da za omenjeni posel ni bilo potrebno poravnati davka na promet nepremičnin, saj je šlo za prodajo montažne garaže, ki v bistvu v naravi predstavlja premoženje, zato je bil posel speljan na podlagi medsebojnega dogovora in v duhu skrbnega ravnanja z občinskim premoženjem.

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
17	1073	Trnovlje	1210/3 1210/6 1210/5 *578	2865 666 881 357	15.000,00	29,66	7/66	neposredna pogodba

Pravni posel številka 17. opredeljuje prodajo sklopa parcel. št. 1210/3, 1210/6, 1210/5 in *578 k.o. 1073 Trnovlje, ki predstavljajo stavbno in kmetijska zemljišča v skupni izmeri 4.790,00 m² in so bili v lasti MOC v deležu 7/66. Dne 10.12.2024 je podal vlogo pravni zastopnik pravne osebe na MOC za nakup prej navedene nepremičnine. Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem je vlogo obravnavala na seji dne 13.1.2025 in sprejela sklep, da se naroči cenitev predmetne nepremičnine. Po prejeti cenitvi je komisija ponovno obravnavala zadevo na seji dne 6.2.2025 ter zavzela stališča, da v kolikor so podani zakonski pogoji, da predlaga prodajo solastniškega deleža 7/66 v skladu s prejeto cenitvijo ter tržno politiko za predmetna zemljišča. 12.3.2025 je bila objavljena Ponudba za prodajo kmetijskih zemljišč na UE Celje. Po pridobitvi Odobritve pravnega posla je bila med MOC in pravno osebo sklenjena prodajna pogodba. Po plačilu davka na promet nepremičnin je bila s strani kupca nakazana kupnina na trr MOC ter izveden ZK postopek in s tem je bil pravni posel zaključen.

MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
23	1077	Celje	1300/10	205	12.100,00	59,02	1/1	neposredna pogodba

Pravni posel številka 23 opredeljuje prodajo zemljišče parc. št. 1300/1, v izmeri cca .200 m². Dne 13. 1. 2025 je Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem obravnavala predlog o prodaji zgoraj navedenega zemljišča, katerega ima občan že v najemu. Zemljišče v naravi predstavlja dvorišče pred njegovo hišo. Komisija je zavzela stališče, da strokovna služba MOC naroči parcelacijo parc št. 1300/1 k.o. 1077 Celje, nato se, v kolikor so podani zakonski pogoji predlagajo, da se odmerjeni del zemljišča proda z metodo neposredne pogodbe po ceni 59EUR/m² + stroški parcelizacije V odgovoru na vlogo za odkup zemljišča št.3502-10/2025 dne 7.2.2025 so občana tudi obvestili, da izvedbeni prostorski akt na tem območju ne predvideva pozidave, zato kakršnakoli gradnja na tem območju ni mogoča. Občan je dne 10.5.2025 strokovne službe obvestil, da se strinja z podanimi predlogi za odkup zemljišča, zato je Oddelek za okolje in prostor ter komunalo na podlagi 48. člena v povezavi z 12. odstavkom 90. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/20,10/12, 74/22 - odl. US, 100/22 - ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 - ZOPPN-F, ter na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov za izvajanje geodetskih storitev v Mestni občini Celje v letih 2022 - 2025, v okviru konkurence za oddajo posameznega naročila izdal Odločitev o oddaji posameznega naročila za odmero parc. št. 1300/1, k.o. 1077 Celje v cca 200 m². Po končanih postopkih je bila sklenjena Prodajna pogodba št. 25-ROO232, z dne 22.8.2025, v kateri je navedeno, da sta kupcu znani lega, status ter pravno in dejansko stanje nepremičnine in iz tega naslova nima nobenih zahtevkov do prodajalca. Kupec pridobi posest na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe z dnem plačila celotne kupnine.

št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost parcele (v m ²)	realizirana cena brez DDV ali DPN (v EUR)	realizirana cena za m ² brez DDV ali DPN (v EUR)	solastniški delež	opombe
39	1077	Celje	2011	438	38.246,16	87,32	1/1	neposredna pogodba (menjalna pogodba-veza: realizacija načrta pridobivanja, Priloga 5, tč. 57.)

Pravni posel številka 39. se nanaša na prodajo stavbnega zemljiščne parc. št. 2011 k.o. Celje oziroma za menjavo tega zemljišča za kmetijsko zemljišče 64/20 k.o. Košnica z doplačilom. To zemljišče se nahaja na območju nove prometne in protipoplavne ureditve na Polulah. Obe zemljišči sta bili sodno ocenjeni. Iz cenitev izhaja, da mora prodajalec parcele 64/20 k.o. Košnica prodajalcu (MOC) parc. št. 2011 k.o. Celje doplačati razliko med vrednostnima zemljišč. Namera o sklenitvi menjalne pogodbe je bila objavljena na spletni strani MOC.

V spisni dokumentaciji se nahaja sklep UE Celje, da glede na to, da gre za menjalno pogodbo in za Ponudbo v pedrazlastitvenem postopku za zemljišče za katerega je izkazan javni interes, da ni stvarno prisojna za izdajo odločbe o odobritvi pravnega posla za prodajo kmetijskega zemljišča. Med pogodbenim strankam je bila sklenjena menjalna pogodba namesto razlastitve, plačan je bil davek na promet nepremičnin ter nakazana kupnina za razliko v vrednost menjanjih nepremičnin. Z vpisom novih lastnikov v ZK je bil pravni posel zaključen.

Priloga 2

REALIZACIJA

pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki so bili sklenjeni 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 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025 - razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	parc. št.	Naslov	ID oznaka dela stavbe	kvadratura m ²	Dosežena vrednost v EUR	metoda razpolaganja
1	1077	Celje	2008	Maistrova ulica1	1077-2868-1-	21,00	6.900,00	neposredna pogodba

Pravni posel št. 1 se nanaša na prodajo manjšega lastniškega deleža stanovanja v manjši večstanovanjski zgradbi, ki je potrebna celovite obnove. S strani enega izmet lastnikov posameznega dela nepremičnine oziroma bodočega lastnika, je bila podana vloga za nakup lastniškega deleža v lasti MOC. Za potrebe prodaje solastniškega deleža je bila izvedena cenitev vrednosti prodajnega deleža. Prodajalec - MOC je ostale solastnike posameznih stanovanjskih enot zgradbe obvestil o nameri za prodajo svojega lastniškega deleža. Namera o prodaji je bila objavljena tudi na spletni strani MOC. Eden izmed solastnikov je sprejel prodano ponudbo MOC ter odkupil solastniški delež. V ta namen je bila sklenjena prodajna pogodba, plačan davek na promet nepremičnin ter sproveden ZK postopek.

Mestni svet Mestne občine Celje je na svoji 15. redni seji dne 11. 12. 2024 sprejel sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v Letnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2025. S Sklepom je bila določena najvišja skupna vrednost teh pravnih poslov v višini 1.672.880,00 EUR. Mestni svet je določil tudi skupno vrednost pravnih poslov premičnega premoženja, ki jih je Mestna občina Celje lahko sklepala, ne da bi bili vključeni v veljavni načrt ravnanja s premičnim premoženjem, in sicer v višini 31.336,00 EUR.

Nadzornika sva v okviru pregleda realizacije pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili predvideni v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2025, pregledala 6 od skupno 47 izvedenih postopkov prodaje občinskega nepremičnega premoženja. Vzorec je bil izbran na podlagi naključnega vzorčenja.

Nadzorovani organ je za potrebe nadzornega pregleda posredoval vso zahtevano dokumentacijo. Pri pregledu dokumentacije in izvedenih postopkov niso bile ugotovljene nepravilnosti, odstopanja ali druge anomalije. Ugotovljeno je bilo, da so bili postopki izvedeni transparentno, na podlagi pobud oziroma vlog zainteresiranih fizičnih ali pravnih oseb, ter zaključeni s sklenitvijo ustreznih pravnih poslov. Prodajne cene so bile določene na podlagi cenitev pooblaščenih cenilcev, nepremičnine pa so bile prodane na javni dražbi oziroma na drug zakonit in glede na naravo posameznega pravnega posla primeren način.

**MESTNA OBČINA CELJE
NADZORNI ODBOR**

Nadzorni odbor Mestne občine Celje ugotavlja, da realizirana vrednost pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso bili vključeni v letni načrt ravnanja, predstavlja le manjši del s Sklepom dovoljenega obsega, kar kaže na zadržano in odgovorno ravnanje pri sklepanju tovrstnih poslov.

Kljub ugotovljenemu Nadzorni odbor priporoča, da pristojne službe tudi v prihodnje dosledno upoštevajo predpisane postopke ravnanja s stvarnim premoženjem. V primerih, ko je to potrebno, naj se spremembe in dopolnitve načrtov pravočasno predložijo v obravnavo in potrditev Mestnemu svetu Mestne občine Celje. Možnost sklepanja pravnih poslov zunaj veljavnega načrta ravnanja naj se uporablja zgolj v izjemnih primerih, ko zaradi okoliščin posameznega postopka njihove predhodne vključitve v načrt ni bilo mogoče predvideti.

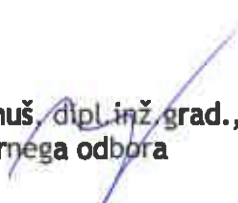
S strani oddelka za okolje in prostor ter komunalo, smo dne 22. 7. 2026 prejeli odzivno poročilo. Nadzornemu odboru se zahvaljujejo za izveden pregled Poročila o realizaciji pravnih poslov stvarnega premoženja, ki niso predvideni v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje v letu 2025 in jih je sklenila Mestna občina Celje v letu 2025. V odzivnem poročilu pojasnijo, da so priporočilo Nadzornega odbora vzeli na znanje in bodo še naprej dosledno sledili predpisanim postopkom.

Nadzor sva opravila:

Bojana Koren, mag. manag.
podpredsednica nadzornega odbora



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



mag. Sabina Lamut
predsednica nadzornega odbora



Številka: 011-3/2022-112
Datum: 24. 9. .2026