



OBČINA KOMEN  
Nadzorni odbor

Številka: 011-01/2018-35  
Datum: 20. 06. 2018

Na podlagi 42. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS, št. 80/2009, 39/2014 in 39/2016) in 18. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komen (Ur.l. RS, št. 51/2015), je Nadzorni odbor Občine Komen na svoji 26. seji dne 22. 05. 2018 sprejel

## KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM IZREDNEM NADZORU

### IZPELJAVE POSTOPKA PRODAJE KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA S PARCELNO ŠT. 460/35 K.O. 2426 BRJE PRI KOMNU

#### Končno poročilo JE dokončni akt Nadzornega odbora Občine Komen

**1. Nadzorni odbor v sestavi:**

1. Dean Zalesjak, predsednik odbora
2. Dimitrij Čigon, član odbora
3. Patricija Furlan Fon, članica odbora, v postopku nadzora, obravnave in glasovanja izločena

**2. Poročevalec:**

Dean Zalesjak in Dimitrij Čigon

**3. Izvedenec /izvedenci/:**

v zadevi ni bil vključen zunanji izvedenec

**4. Ime nadzorovanega organa:**

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, obcina@komen.si

**5. Predmet nadzora:**

Izpeljava postopka prodaje kmetijskega zemljišča s parcelno št. 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu

**6. Datum in kraj izvajanja nadzora:**

Nadzor se je izvajal 16. 05. 2018 med 16:15 in 19:00 uro na sedežu Občine Komen ter z ogledom stanja na terenu.

#### UVOD

**1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu:**

Nadzorovanec v postopku izrednega nadzora izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu po sklepu št. 011-01/2018-17 z dne 25. 04. 2018 je Občina Komen.

**2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora:**

Nadzor izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu je bil izveden kot eden izmed treh možnih izrednih nadzorov, predvidenih v letnem planu dela Nadzornega odbora Občine Komen za leto 2018, sprejetim na 24. redni seji Nadzornega odbora dne 17. 01. 2018. Nadzorni odbor se je za izvedbo nadzora odločil na podlagi uradne pobude svetnika občinskega sveta Občine Komen št. 011-01/2018-12 z dne 06. 04. 2018 in se je izvedel na podlagi sklepa Nadzornega odbora št. 011-01/2018-17 z dne 25. 04. 2018.

### 3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Nadzor izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu se je pričel na podlagi sklepa Nadzornega odbora št. 011-01/2018-17 z dne 25. 04. 2018. Temeljne pravne podlage za izvajanje nadzora so poleg sklepa Nadzornega odbora, še 42. člen Statuta Občine Komen (Ur.l. RS, št. 80/2009, 39/2014 in 39/2016) in 18. člen Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komen (Ur.l. RS, št. 51/2015).

### 4. Namen in cilji nadzora:

Temeljni cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu. Pri izvedbi nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

- preverjal skladnost izpeljave postopka z zakoni, podzakonskimi akti in akti Občine Komen ter preverjal transparentnost izpeljave postopka prodaje s strani Občine Komen
- preverjal skladnost izpeljave postopka s proračunom Občine Komen za leto 2018
- poročal o ugotovitvah in ugotovljenih neskladjih
- dal priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje Občine Komen

## UGOTOVITVENI DEL

O začetku nadzora je bil skladno s poslovníkom Nadzornega odbora Občine Komen s sklepom in spremnim dopisom seznanjen župan občine g. Marko Bandelli, ki je z dopisom št. 011-1/2018-19 z dne 03. 05. 2018 za operativno sodelovanje z nadzorniki imenoval mag. Katjo Mulič, na Občini Komen pristojno za področje stvarnega premoženja občine.

Člana nadzornega odbora Dean Zalesjak in Dimitrij Čigon, ki sta opravljala ta nadzor, nimata pripomb nad sodelovanjem občinskih uslužbencev v postopku nadzora, saj je bilo le-to dobro in v skladu z dobrimi poslovními običaji.

Pregledana je bila naslednja dokumentacija:

1. Odlok o proračunu Občine Komen za leto 2018 št. 410-07/2017-7 z dne 20. 12. 2017
2. Sklep župana Občine Komen št. 476-16/2017-2 z dne 03. 01. 2018, Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2018 za nepremičnine pod posamično vrednostjo 10.000 EUR
3. Statut Občine Komen (Ur. List RS št. 80/2009, 39/2014 in 39/2016)
4. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17)
5. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSL-1)
6. Odlok Občine Komen o imenovanju, organizaciji in nalogah vaških skupnosti v Občini Komen z dne 07. 07. 2010 (Ur. List RS št. 57/2010)
7. Vsebina spisa zadeve prodaje zadevnega kmetijskega zemljišča

Izvedba nadzora izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu je temeljila na metodi pregleda razpoložljive dokumentacije o zadevi in primerjavi izpeljave postopka z zakoni, podzakonskimi akti in akti Občine Komen.

S strani župana je bila z dopisom št. 011-1/2018-19 z dne 03. 05. 2018 za operativno sodelovanje z nadzorniki imenovana mag. Katja Mulič, na Občini Komen pristojna za področje stvarnega premoženja občine. Mag. Katja Mulič pove, da ni bila uradno obveščena o tem, da je bila s strani župana določena za sodelovanje v postopku nadzora.

Na vprašanje nadzornikov, ali je bila o nameri Občine Komen za prodajo zadevnega kmetijskega zemljišča obveščena pristojna vaška skupnost Brje pri Komnu, je mag. Katja Mulič odgovorila, da ne, ker po mnenju občine to ni potrebno.

Na vprašanje nadzornikov glede mnenja o 101. členu statuta Občine Komen je mag. Katja Mulič odgovorila, da je župan iz strani Občinskega sveta z Odlokom o proračunu Občine Komen za leto 2018, člen 18, pooblaščen za samostojno opravljanje poslov in sicer tudi nepremičninskih do 10.000€.

Na vprašanje nadzornikov glede 11. Člena Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti je mag. Katja Mulič odgovorila, da tudi ta člen omogoča samostojno opravljanje nepremičninskih poslov župana pod določeno vrednostjo v kolikor ga za to pooblasti Občinski svet.

Na vprašanje nadzornikov ali ima Občina Komen za leto 2018 sprejet načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, je mag. Katja Mulič odgovorila, da je načrt ravnanja z nepremičnim stvarnim premoženjem Občine Komen nad posamično vrednostjo 10.000 EUR sestavni del veljavnega proračuna Občine Komen za leto 2018, za upravljanje pod posamično vrednostjo 10.000 EUR pa je mag. Katja Mulič nadzornikom predložila sklep župana Občine Komen št. 478-18/2017-2 iz dne 3.1.2018 o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2018 za nepremičnine pod posamično vrednostjo 10.000€. Na vprašanje nadzornikov ali je bil ta sklep kjerkoli objavljen in ali je bil z njim seznanjen občinski svet, je mag. Katja Mulič odgovorila, da ta sklep ni in tudi ni bil nikjer objavljen in z njim občinski svet ni bil seznanjen.

Na vprašanje nadzornikov glede podlage za posel je mag. Katja Mulič odgovorila, da je občinski svet s sprejemom Odloka o proračunu občine Komen za leto 2018 s prilogami v drugem obravnavi št. 032-16/2017-11 z dne 20. 12. 2017 dal županu nepreklicno pooblastilo tudi za samostojne nepremičninske posle do 10.000€.

Pregled vsebine dokumentacije spisa prodaje kmetijskega zemljišča parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu:

- Elektronska pošta iz dne 25. 09. 2017 iz strani zainteresiranega kupca, prošnja za nakup občinske parcele št. 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu.
- Cenitev Sodnega cenilca Vojka Vidriha, Štorje 92, 6210 Sežana za zadevno parcelo z dne 15. 01. 2018, ki je parcelo ocenil na 0,18€/m<sup>2</sup>. Naročnik ceno je bila Občina Komen.
- Ponudba Občine Komen za prodajo kmetijskega zemljišča št. 478-05/2018-2 z dne 07. 03. 2018, ki je bila posredovana Upravni enoti Sežana in bila objavljena na oglasni deski Upravne enote Sežana, na spletni strani e-uprava oglasna deska <HTTPS://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnadeska.html> in na oglasni deski Občine Komen. Občina Komen je prodajno ceno postavila na vrednost po oceni GURS-a, v višini 0,32€/m<sup>2</sup>. Spisu priložen izpis GURS z dne 01. 02. 2018 ob 09:26 uri.
- Obvestilo Upravne enote Sežana prodajalki kmetijskega zemljišča (Občina Komen) in sprejemnikoma ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča št. 478-05/2018-3 z dne 11. 04. 2018

Na dan izvajanja nadzora je bilo obvestilo Upravne enote Sežana iz prejšnje alineje zadnji dokument v zadevnem spisu in se postopek s strani Občine Komen ni nadaljeval in izvedel.

Po končanem pregledu razpoložljive dokumentacije sta si nadzornika z mag. Katjo Mulič zadevno parcelo ogledali v živo v naravi. Na ogledu v naravi in s pomočjo geodetskega prikaza prostorskega informacijskega sistema Občine Komen iz dne 09. 04. 2018 ob 10:28 uri, je bilo ugotovljeno naslednje:

- Parcela s parcelno številko 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu leži cca 300m od območja z novim OPN Občine Komen določenim kot Območje proizvodnih dejavnosti
- Parcela je precej poraščena in delno kamnita
- Do parcele vodi občinska cesta širine 3 - 5m, ki je poraščena z visoko travo
- Na odcepu občinske ceste se nahajajo infrastrukturni jaški vodovoda in optike, nad njimi pa poteka električni vod srednje napetosti v smeri območja nekdanjega mejnega prehoda Gorjansko
- Parcela na svojem JZ delu meji na Republiko Italijo

Na podlagi gornjih ugotovitev Nadzorni odbor pri zadevnem nadzoru ugotavlja, da je v času izvajanja aktivnosti za prodajo zadevne parcele prišlo do spremembe zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih

samoupravnih skupnosti, Občina Komen je postopek začela naslanjajoč se na stari zakon. V terminu izvajanja nadzora je stopil v veljavo novi zakon, na podlagi katerega Nadzorni odbor ugotavlja naslednje:

- Da Občina Komen pri zadevnem poslu ni upoštevala 67. člena Statuta Občine Komen, 13. alineja, ki določa, da mora občina od vaške skupnosti pridobiti mnenje oziroma soglasje k odločitvam o razpolaganju in upravljanju s premoženjem občine, ki je skupnostim dano na uporabo za opravljanje njihovih nalog.
- Da Občina Komen pri zadevnem poslu ni upoštevala 17. člena Odloka Občine Komen o imenovanju, organizaciji in nalogah vaških skupnosti v Občini Komen z dne 07. 07. 2010 (Ur. List RS št. 57/2010), ki izrecno določa obveznost občine glede pridobitve mnenja vaških skupnosti o vsakem posegu na območju le-te.
- Da Občina Komen ni upoštevala 101. člena statuta Občine Komen, ki določa pravila v primeru upravljanja z nepremičnim stvarnim premoženjem občine, ki določa obveznost vključitve načrta ravnanja občine v tekoči oziroma prihodnji proračun občine.
- Da Občina Komen glede situacije v naravi po mnenju Nadzornega odbora ni ustrezno ocenila pomena in vrednosti zadevne parcele in se za objavo namere za prodajo pavšalno naslonila na ocenjeno vrednost po GURS-u.

## ODZIVNO POROČILO NADZOROVANCA

Nadzorovanec se je na osnutek poročila Nadzornega odbora o opravljenem izrednem nadzoru izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu skladno s pozivom Nadzornega odbora v predvidenem času odzval z Odzivnim poročilom št. 011-1/2018-32 z dne 8. 6. 2018.

Nadzorni odbor je na svoji 27. seji dne 20. 6. 2018 obravnaval odzivno poročilo ter sprejel končno poročilo o opravljenem izrednem nadzoru izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu ter županu podal naslednja priporočila:

## PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA

Glede na ugotovitve pri nadzoru izpeljave postopka prodaje kmetijskega zemljišča, parcelna številka 460/35 k.o. 2426 Brje pri Komnu, Nadzorni odbor Občine Komen županu podaja naslednja priporočila:

- Da s ciljem zagotavljanja transparentnosti pri izpeljavi poslov povezanih z razpolaganjem z nepremičnim stvarnim premoženjem striktno upošteva 67. člena Statuta Občine Komen in od vaških skupnosti v Občini Komen pridobi soglasje oziroma mnenje k odločitvam o razpolaganju in upravljanju s premoženjem občine, ki je skupnostim dano na uporabo za opravljanje njihovih nalog
- Da s ciljem zagotavljanja transparentnosti pri izpeljavi poslov povezanih z razpolaganjem z nepremičnim stvarnim premoženjem striktno upošteva 17. člen Odloka Občine Komen o imenovanju, organizaciji in nalogah vaških skupnosti v Občini Komen z dne 07. 07. 2010 (Ur. List RS št. 57/2010), ki izrecno določa obveznost občine glede pridobitve mnenja vaških skupnosti o vsakem posegu na območju le-teh
- Da s ciljem zagotavljanja transparentnosti in predvidljivosti poslov povezanih z razpolaganjem z nepremičnim stvarnim premoženjem striktno upošteva 101. člen statuta Občine Komen, ki določa pravila v primeru upravljanja z nepremičnim stvarnim premoženjem občine in v tekoči oziroma prihodnji proračun vključi načrt razpolaganja s stvarnim nepremičnim premoženjem občine, ne glede na predvideno vrednost posameznega posla
- Da s ciljem zagotavljanja maksimalne transparentnosti pri izpeljavi poslov povezanih z razpolaganjem z nepremičnim stvarnim premoženjem striktno upošteva Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSL-1, ki v 24. členu nedvoumno določa, da mora biti načrt ravnanja s stvarnim nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti vključen v veljavni proračun občine.
- Da občina striktno izvaja 2. Točko 6. Člena Uredbe o stvarnem premoženju države »(2) Načrti ravnanja so na spletni strani samoupravne lokalne skupnosti objavljeni od njihovega sprejetja do prenehanja veljavnosti.«, in sprejete sklepe ustrezno objavlja, saj so v nasprotnem primeru sklepi neveljavni.

- Da s ciljem zagotavljanja transparentnosti pri izpeljavi poslov povezanih z razpolaganjem z nepremičnim stvarnim premoženjem smiselno upošteva Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 člena 50 in 51.
- Da zaradi ugotovljenih napak v postopku prodaje zadevne parcele, postopek ustavi.



Nadzorni odbor  
Predsednik  
Dean Zalesjak

