



Občina Komen
NADZORNI ODBOR
Komen 86
6223 Komen

Številka: 011-04/2021-67
Datum: 27. 12. 2021

Na podlagi 42. člena Statuta Občine Komen (Ur. list. RS št. 39/1999 in 39/2014) in 18. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komen (Ur. list. RS št. 51/2015), je Nadzorni odbor Občine Komen na svoji 14. seji dne 27.12.2021 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

UPRAVLJANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOMEN V LETU 2020

Končno poročilo JE dokončni akt Nadzornega odbora Občine Komen

1. Nadzorni odbor v sestavi:

1. Marga Milavec, predsednica odbora
2. Dimitrij Čigon, član odbora
3. Peter Švagelj, član odbora

2. Poročevalci:

Marga Milavec
Dimitrij Čigon
Peter Švagelj

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:

Upravljanje s stvarnim premoženjem Občine Komen v letu 2020

6. Datum in kraj izvajanja nadzora:

Nadzor se je izvajal 10.12.2021 med 8:30 in 10:00 uro na sedežu Občine Komen.

UVOD

1. osnovni podatki o nadzorovanem organu:

Nadzorovanec v postopku nadzora upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Komen po sklepu oz obvestilu o nadzoru št. 011-04/2021-42 je Občina Komen.

2. pravna podlaga za izvedbo nadzora:

Nadzor upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Komen je bil izveden skladno s 4. členom Poslovnika nadzornega odbora Občine Komen (Uradni list RS, št. 51/2015).

3. datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:

Nadzor upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Komen se je pričel na podlagi obvestila o nadzoru št. 011-04/2021-43z dne 08.09.2021. Temeljne pravne podlage za izvajanje nadzora so poleg sklepa Nadzornega odbora še 42. člen Statuta Občine Komen (Ur.List. RS št. 39/1999 in 39/2014) in 18. člen Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komen (Ur.List. RS št. 51/2015).

4. namen in cilji nadzora:

Temeljni cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti in smotrnosti postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Komen v letu 2020. Pri izvedbi nadzora je nadzorni odbor izvajal naslednje postopke:

- preverjanje skladnosti finančnega poslovanja z zakoni in podzakonskimi akti ter transparentnost poslovanja Občine Komen na področju upravljanja s stvarnim premoženjem občine
- preverjanje skladnosti finančnega poslovanja s proračunom Občine Komen za leto 2020
- preverjanje popolnosti in zakonitosti prejemkov in izdatkov na področju upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Komen
- ugotovitev pravilnosti vodenja poslovnih knjig za področje upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Komen
- poročanje o ugotovljenih nepravilnostih
- dajanje priporočil in predlogov 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. mag. Erik Modic, ki je za operativno sodelovanje z nadzorniki imenoval go. mag. Katjo Mulič, na Občini Komen pristojno za področje ravnanja s stvarnim premoženjem občine.

Člani nadzornega odbora nimajo pripomb na sodelovanje občinskih uslužbencev.

V fazi pregleda dokumentacije je bila pregledana naslednja dokumentacija:

1. seznam izvedenih prodaj in nakupov zemljišč iz računovodskih evidenc občine Komen v razdobju 01.01.2020 do 31.12.2020
2. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2020 z obrazložitvami, kot sestavni del proračuna Občine Komen za leto 2020 in sicer za transakcije v vrednosti nad 10.000€, kar sprejema Občinski svet ter za postavke do 10.000€, ki so v pristojnosti župana. Vrednost nad 20.000,00€ je pa javni razpis.
3. Pregledovali smo realizacijo načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2020.

Izvedba nadzora posameznih zadev je temeljila na metodi naključnega vzorca in ugotavljanju:

- skladnosti naključno izbranih v obdobju nadzora izpeljanih zadev z veljavnim sprejetim proračunom Občine Komen
- gospodarnosti in smotrnosti izvedbe posamezne izvedene zadeve
- primerjave realizirane vrednosti naključno izbranih pregledanih zadev z oceno vrednosti posamezne zadeve z veljavnim sprejetim proračunom Občine Komen

- sestavine dokumentacije posamezne izvedene zadeve v obdobju nadzora

Naključni vzorec obravnave posameznih transakcij je vseboval:

Go. Mulič nam je opisala potek dveh naključno izbranih transakcij.

- ena zadeva iz področja nakupa zemljišč, popolna razlaga o postopku

Opravljen je bil tudi nadzor nad zadevo št. 478-1/2019 Javna dražba nepremičnin Alukomen Holding d.d. v stečajju.

V spisu so od zaporedne št. 1 do zap. št. 8 knjižena obvestila stečajne upraviteljice o javnih dražbah podjetja v stečajju in poziv k uveljavljanju predkupne pravice.

Župan mag. Erik Modic, kot zastopnik Občine Komen se je udeležil Javne dražbe z zvišanjem izklicne cene, Alukomen Holding d.d., v stečajju St 5861/2015 dne 11. 12. 2019 za prodajo nepremičnin s parc. št. 1818/18, 1818/19 in 1818/20 vse k.o. Komen, ki so se prodajale v solastniškem deležu do 1/2. Na dražbi je bila za nakup ponujena izklicana cena v višini 27.000,00 EUR. Dne 19. 12. 2019 je bila med strankama podpisana Prodajna pogodba št. 478-1/2019-10. Plačilo davka na promet nepremičnin in plačilo kupnine je bilo izvedeno v mesecu januarju 2020. Primopredaja nepremičnin je bila izvedena 6. 5. 2020.

Občina Komen se je odzvala tudi na naslednje obvestilo o javni dražbi in uveljavljanju predkupne pravice z dne 30. 12. 2019. Na javni dražbi dne 29. 1. 2020 je po predhodno plačani varščini zastopnik Občine Komen po izklicni ceni 71.000,00 EUR odkupil nepremičnini s parc. št.134/3 in 134/5 obe k.o. Komen. Prodajna pogodba št. 478-1/2019-15 je bila sklenjena 31. 1. 2020. V spisu sta še sklep sodišča o sklenitvi prodajne pogodbe in sklep sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu z dne 5. 3. 2020.

Primopredaja obeh nepremičnin je bila izvedena 6. 5. 2020.

- ena zadeva iz področja prodaje zemljišč, popolna razlaga o postopku

Opravljen je bil nadzor zadeve 478-34/2020 Prodaja nepremičnin v k.o. Komen in k.o. Škrbina.

Nepremičnine so se prodajale v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17). V skladu z 20.členom Zakona o Kmetijskih zemljiščih je bila dne 14. 9. 2020 na oglasni deski e- uprave in oglasnih deskah Upravne enote Sežana in Občine Komen objavljena ponudba za prodajo naslednjih kmetijskih in gozdnih zemljišč: 498/97, 498/78, 498/63 vse k.o. Komen in 1629/74, 1629/91 in 1610/114 vse k.o. Škrbina. Cene so bile določene na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca.

Dne 29. 10. 2020 je ponudnik s strani Upravne enote Sežana, prejel obvestilo št. 330-762/2020-5 z dne 27. 10. 2020, da je v skladu z 21. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih pravočasno (t.j. v roku 30 dni) oddal en ponudnik in sicer za nakup nepremičnin s parc. št.. 498/78 in 498/97 Komen. Skupna cena teh nepremičnin je znašala 6.561,50 EUR.

Dne 16. 12. 2020 je bila med strankama sklenjena kupoprodajna pogodba. Dne 17. 12. 2020 je bil s strani Upravne enote Sežana z odločbo št. 330-923/2020-5 odobren pravni posel za prodajo kmetijskih zemljišč. Po plačilu kupnine sta bili zemljišči v mesecu maju 2021 vpisani na novega imetnika.

Preostale nepremičnine z dodanima nepremičninama s parc. št. 159 k.o. Sveto in 784/3 k.o. Škrbina, so se po istem postopku prodajale še s ponudbo z dne 31. 5. 2021 in ponovno se prodajajo vključno z dodanimi parcelami (2111/59, 2111/74 obe k.o. Komen in parc. 784/1 k.o. Škrbina) s ponudbo z dne 29. 11. 2021, ki je bila objavljena na oglasni deski e- uprave in oglasnih deskah Upravne enote Sežana in Občine Komen dne 8. 12. 2021. Prodaja nepremičnin po ponudbi z dne 31.5.2021 je bila neuspešna.

Pri pregledu dokumentacije za navedene dve zadevi je bilo ugotovljeno:

1. dokumentacija, priložena v vseh spisih je vsebovala potrebne dokumente, iz katerih je bilo mogoče slediti:
 - namen izvedbe posamezne zadeve,
 - vključenost posamezne zadeve v proračunu občine Komen
 - izhodišča za določitev vrednosti posameznega nakupa oziroma prodaje (cenitve, določitev vrednosti, pogajanja)
 - pogodbe, pisma o nameri
 - vpisi oziroma ureditev vpisa posameznih izvedenih zadev v zemljišči knjigi z zemljiškknjižnimi izpisi
 - specifikacija vsebine zadeve

2. pri nadzoru nismo ugotovili odstopanj, ki bi lahko pomenila negospodarno ali nenamensko ravnanje s stvarnim premoženjem Občine Komen v obdobju 01.01.2020 do 31.12.2020.

ODZIVNO POROČILO NADZOROVANCA

Nadzorovanec se je v roku 15 dni od prejema osnutka poročila o nadzoru zaključnega računa proračuna Občine Komen za leto 2020, kot določa 18. člen Poslovnika nadzornega odbora Občine Komen (Uradni list RS, št. 51/2015), odzval, da na osnutek poročila nima pripomb.

PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA

Nadzorni odbor nima priporočil.



**Nadzorni odbor
Predsednica
Marga Milavec**