



Nadzorni odbor

www.brezovica.si
info@brezovica.si

Datum: 22. 12. 2020
Številka: 9001-15/2020

Na podlagi 40. člena Statuta Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 79/2016) in 20. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Brezovica je Nadzorni odbor Občine Brezovica na 5. dopisni seji dne, 22. 12. 2020 sprejel

**POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINAMI V OBČINI BREZOVICA**

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Brezovica

1. Nadzorni odbor v sestavi:

Lucija Kokelj, vodja nadzora,
Darko Jurca, član,
Gregor Fefer, član,
Mirko Pečarič, član,
Anže Šuker, član.

2. Poročevalka: Lucija Kokelj

3. Izvedenci: ni bilo izvedencev

4. Nadzorovani organ:

Uprava občine Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica
E-pošta: info@brezovica.si

OBČINA BREZOVICA



Tržaška cesta 390
1351 Brezovica
tel: 01 - 360 17 70
faks: 01 - 360 17 71

Nadzorni odbor

www.brezovica.si
info@brezovica.si

POROČILO

O OPRAVLJENEM NADZORU RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINAMI V OBČINI BREZOVICA

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Brezovica

Številka: 9001-15/2020
Datum: 22. 12. 2020

1. POVZETEK NADZORA

1. NADZOROVANI ORGAN: Uprava občine Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica	
2. PODROČJE IN CILJI NADZORA: Finančno poslovanje in gospodarjenje z nepremičninami	
3. POVZETEK POMEMBNIH UGOTOVITEV IN PRIPOROČIL	
Ugotovitev 1	Priporočilo 1
Ni skupne dolgoročne strategije upravljanja z nepremičninami. O primerih se odloča posamično glede na trenutne interese Občine Brezovica.	Pripraviti dolgoročno strategijo upravljanja z nepremičninami.
4. SKLEPNA UGOTOVITEV: Na podlagi opravljenega nadzora ocenjujemo, da je poslovanje Občine Brezovica primerno. Predlagamo sprejem dolgoročne strategije upravljanja z nepremičninami, ki bi optimizirala delo in vire ter izboljšala prostorsko načrtovanje. Pozdravljamo odločitev Občine Brezovica, da je na osnovi priporočila nadzora razpolaganja z nepremičninami izpred nekaj let pripravila seznam nepremičnin in da planira ureditev še boljše interaktivne evidence upravljanja z nepremičninami.	

2. UVOD

Skladno z letnim programom dela, ki ga je Nadzorni odbor potrdil na svoji 6. redni seji, dne 28. 1. 2020, je bil opravljen nadzor finančnega poslovanja in gospodarjenja z nepremičninami.

Nadzor se je izvajal v mesecih med februarjem in aprilom 2020, pri njem pa so sodelovali naslednji člani Nadzornega odbora:

Lucija Kokelj, vodja nadzora,
Darko Jurca, član,
Gregor Fefer, član,
Mirko Pečarič, član,
Anže Šuker, član.

3. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

3.1. Nadzorovani organ in odgovorne osebe

Nadzorovani organ je bil Uprava občine Brezovica. Skladno s Statutom Občine Brezovica je Občina Brezovica pravna oseba javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Nadzor se nanaša na proračunski leti 2018 in 2019. Odgovorna oseba v času nadzora in v obdobju na katerega se nanaša nadzor je direktorica občinske uprave ga. Ivanka Stražišar.

3.2. Organiziranost in pristojnosti

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti.

Občinska uprava odloča o upravnih stvareh iz občinske pristojnosti na prvi stopnji ter opravlja inšpekcijske naloge in naloge občinskega redarstva oziroma drugih služb nadzora.

Občinska uprava opravlja strokovna, organizacijska in administrativna opravila za občinske organe in organe ožjih delov občin.

Občinsko upravo ustanovi občinski svet na predlog župana z odlokom, s katerim določi njihovo notranjo organizacijo in delovno področje.

Občinsko upravo lahko sestavljajo organi občinske uprave oziroma notranje organizacijske enote.

Občinsko upravo vodi direktor, usmerja in nadzoruje pa jo župan.

4. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

4.1. Pravne podlage

Pravne podlage za nadzor so naslednje:

- 32. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 in spremembe),
- 1., 2. In 7. člen Statuta Občine Brezovica (Uradni list RS št. 79/16),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20)
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Brezovica – dokument (Uradni list RS, št. 113/03)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2018, 41/2017)
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Brezovica, št. 032-22/2017
- Zakon o davku na promet z nepremičninami (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/2006)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18 – popr.)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Uredba o Krajinskem parku Ljubljansko barje (Uradni list RS, št. 112/08 in 46/14 – ZON-C)
- Zapisnik 6. seje NO, sklep NO št. 4

4.2. Namen in cilji

Namen in cilj nadzora je bil:

- preveriti finančno poslovanje v zvezi z nepremičninami v Občini Brezovica in
- gospodarjenje z nepremičninami v lasti Občine Brezovica ter
- v primeru pomembnih ugotovitev poročati o morebitnih pomanjkljivostih in/ali nepravilnostih ter podati priporočila za njihovo odpravo.

4.3. Opis področja, postopkov in metod nadzora

V okviru nadzora smo s pomočjo pregledovanja pravnih podlag, predstavitve gospodarjenja z nepremičninami s strani go. Ivanke Stražišar, direktorice občinske uprave, posredovanih dokumentov za naključno izbrane nepremičnine, podanih pisnih odgovorov na vprašanja članov Nadzornega odbora in priloženih dokazov preverjali skladnost gospodarjenja z nepremičninami z veljavno zakonodajo, skladnost s prostorskim načrtom in finančnim poslovanjem prikazanim v uradnih evidencah.

4.4. Izbrani referenčni zapisi

Pregledani so bili naslednji referenčni zapisi:

- Prodajna pogodba št.: 4780-78/2017 z dne 26. 3. 2018
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št.: 3501-146/2018-2 z dne 8. 3. 2018
- Pogodba o brezplačnem prenosu lastninske pravice 478-38/2019 z dne 23.8.2019
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št.: 3503/210-2019-2 z dne 22. 7. 2019
- Notarski zapisnik Opr št.: eZK 645/2019 z dne 29.10.2019
- Pogodba o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim in o priznanju lastninske pravice št.: 4780-46/2018
- Seznam nepremičnin v lasti Občine Brezovica v MS Excel datoteki z dne 1.1.2020
- Sistem Kaliopa o namenskosti nepremičnin na dan predstavitve upravljanja z nepremičninami v Občini Brezovica (26.2.2020)

5. POMEMBNE UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

5.1 Upravljanje in finančno poslovanje z nepremičninami

Ugotavljamo, da se promet z nepremičninami vrši na osnovi letnega programa, ki je sestavni del proračuna. Prodaje občinskega premoženja je zelo malo. Gre v glavnem za:

- Urejanje cest (če prihaja do razlik s katastrom). Predmet so male kvadrature, zato ni večjega finančnega priliva ali odliva.
- Pogodbe za predajo parcel v javno korist ali z minimalnimi odškodninami.
- Zelo malo velikih parcel, kjer gre bolj za priložnostno prodajo ali nakup, kot na primer parcela v velikosti 900 m² v Žabnici.
- Stavbe vrtcev in šol so v lasti Občine Brezovica a se njihovo lastništvo izkazuje v knjigah vrtcev in šol.
- Stavbe, kjer so sedeži KS, so v lasti KS razen v Podpeči.
- Novi vrtec je v lasti občine in dan v upravljanje Vrtcem Brezovica, pri tem je evidentiran kot terjatev do njih s strani Občine.

Na podlagi Zemljiške knjige je pripravljen seznam nepremičnin Občine Brezovica datiran s 1. 1. 2020. Skupno je v evidenci 1.500 parcel. Občina želi ceste izločiti iz evidence in opredeliti razpoložljive parcele za prodajo. Ob tem se srečujejo z omejitvami v zakonodaji. Zakon o ravnanju z nepremičninami omejuje županovo pravico za podpis kuporodajnih pogodb za nepremičnine na 20.000 EUR vrednosti nepremičnine.

V sistemu Kaliopa se lahko pridobijo podatki o namenskosti nepremičnine medtem, ko premoženje Občine Brezovica v Seznamu nepremičnin ni ločeno po namenskosti.

Največ primerov ukvarjanja z nepremičninami se nanaša na kategorizacijo cest, ki so trenutno v privatni lasti. Pri tem se izvajajo meritve in drugi uradni postopki, ki terjajo veliko časa in zasedenost odgovornih oseb.

Priporočilo 1:

Priporočamo, da Občina sprejme dolgoročno strategijo upravljanja z nepremičninami, ki bo opredelila interese Občine Brezovica po razpolaganju ter prodaji oziroma nakupu nepremičnin. Ob tem bi se še boljše zagotovila vsakokratna objektivnost in transparentnost upravljanja z nepremičninami. Olajšano bi bilo prostorsko načrtovanje pri implementaciji projektov. Hkrati bi bilo to vodilo katerikoli občinski upravi ob morebitni zamenjavi članov. S tem bi se Občina izognila tudi vsakokratnim sprotnim raziskovanjem posamičnih primerov in optimizirala dragocene vire (človeške, prostorske in finančne).

6. SKLEPNA UGOTOVITEV

Na podlagi opravljenega nadzora ocenjujemo, da je poslovanje Občine Brezovica primerno. Predlagamo sprejem dolgoročne strategije upravljanja z nepremičninami, ki bi optimizirala delo in vire ter izboljšala prostorsko načrtovanje.

Pozdravljamo odločitev Občine Brezovica, da je na osnovi priporočila nadzora razpolaganja z nepremičninami izpred nekaj let pripravila seznam nepremičnin v lasti občine in da planira ureditev še boljše interaktivne evidence upravljanja z nepremičninami.

Pripravili:

Lucija Kokelj, vodja nadzora
Darko Jurca, član
Gregor Fefer, član
Mirko Pečarič, član
Anže Šuker, član

Lucija Kokelj
Predsednica NO Občine Brezovica

Vročiti:

1. Uprava Občine Brezovica, Ivanka Stražišar, direktorica
2. Občina Brezovica, Metod Ropret, župan
3. Občinski svet Občine Brezovica