



KONČNO POROČILO O NADZORU RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINSKEM PREMOŽENJEM V OBČINI ANKARAN V LETU 2020

I. UVOD

Na osnovi sklepa o uvedbi nadzora Nadzornega odbora Občine Ankaran (v nadaljevanju »NO«) je bil na občino Ankaran (v nadaljevanju tudi »OA«) s strani predsednice NO posredovan zahtevek v skladu z Letnim programom dela NO občine Ankaran za leto 2021, z dne 4.6.2021, in Sklepom o uvedbi nadzora v letu 2021 za vpogled v dokumentacijo, ki omogoča izvedbo nadzora nad sklepanjem pogodb za prodajo in nakup nepremičnega premoženja s fizičnimi osebami v obdobju od 1.1.2020 do 31.12.2020. Za vodilnega člana navedenega nadzora je bil imenovan član NO Drago Božac.

Naloga g. Božaca je bila vpogled v naslednjo dokumentacijo:

- Načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičninskim premoženjem OA za leto 2020, kot je bil sprejet ob sprejemu proračuna in z morebitnimi spremembami.
- Načrt razvojnih programov (NRP) za leto 2020, kot je bil sprejet ob sprejemu proračuna z morebitnimi spremembami.
- Poročilo o realizaciji pravnih poslov vezanih z nepremičninskim premoženjem v OA za leto 2020,
- Pogodbe realiziranih pravnih poslov odprodaje in nakupa ter eventualne zamenjave zemljišč v l. 2020,
- Vpogled v pobude občanov za odkup in v postopek reševanja.
- Kontokartico kapitalskih prihodkov ustvarjenih s prodajo nepremičnin OA v letu 2020 in konto kartico odhodkov v kolikor je bila izvedena realizacija odkupov,
- ter po potrebi nadzora še druga dokumentacija.

Članu NO g. Božacu je bilo v pisni obliki v decembru 2021 preko e-pošte posredovano gradivo (g. Krstič) vendar s kodnim odpiranjem kar je imenovanemu onemogočilo vpogled v pošto. V ta namen je bil dne 2. 2. 2022 dogovorjen sestanek med g. Božacem in predstavnikom OA g. Janijem Krstičem na občini Ankaran s pričetkom ob 14,00 uri zaključkom ob 15,30 uri.

II. VPOGLED V DOKUMENTACIJO IN UGOTOVITVE

Po vpogledu v dokumentacijo je ugotovljeno sledeče:

1. Letni načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem OA za leto 2020 in Načrt razvojnih programov (NRP) sta zavedena pod št. 081.SVT z dne 10.12.2019 in sta bila sprejeta na 8. redni seji OS v okviru proračuna za leto 2020:

- Letni načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem OA za leto 2020 zajema načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, načrt ravnanja s premičnim premoženjem ter prodajo finančnega premoženja. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem zajema načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.
- Občinski svet OA je na svoji 9. redni seji dne 7.5.2020 sprejel sklep št. 097.SVT o spremembah v letnem načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem OA za leto 2020, kot sestavni del 1. rebalansa proračuna za leto 2020.



Predmetni akt je bil podlaga za izvedbo posameznih pravnih postopkov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2020.

2. Načrt s sprejetim rebalansom je v letu 2020 v podrobnem zajemal:

- odprodajo 35-ih zemljišč v znesku 9.919.736,26€ (prikazan v OBRAZCU št.2A) in
- nakup 5ih zemljišč v znesku 9.919.736,26 € (prikazan v OBRAZCU št.1).

Nakupi so bili namenjeni izgradnji parkirišč v Bevkovi ulici, izgradnji komunalne opreme Dolge njive, rekonstrukciji Vinogradniške poti in izvedbi povezovalnega krožišča Železniške in Jadranske c. Glavnina zneska 9.302.988,36€ pa je bila namenjena pridobivanju zemljišč za neposredno zamenjavo z Republike Slovenije na območju Sv. Katarine ter v delu kampa Adrija in delu bolnišnice Valdoltra.

3. V Poročilu o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem OA za leto 2020 (št. 0070-0001/2021-1) z dne 7.4.2021 je navedeno kot sledi:

- a. V Poročilu o realizaciji načrta pridobivanja nepremičninskega premoženja naslednji pravni posli:
 - Nakup zemljišča in zgradbe na nepremičnini parc. št. 1238/1 k. o. Oltra v višini 1.360.000,00 € za namen vzpostavitve dodatne trgovine, pog. št. 35013-0021/2020(12) z dne 4. 12. 2020,
 - Nakup zemljišč parc.št. 884/1, 884/3 in 884/4 vse k.o. Oltra za namen rekonstrukcije Vinogradniške ceste (pog. z dne 8.1.2020),
 - Nakup zemljišč s parc.št. 482/11, 482/13 in 482/16, 482/20, 475/3, 486/5 in 475/6, vse k.o. Oltra, za namen ureditve komunalne infrastrukture na območju Dolge njive (pog. št. 354-18/2016 z dne 1.9.2020, 354-18/2016 z dne 10.8.2020, 354-18/2016 z dne 22.5.2020),
 - Ustanovitev služnosti na zemljišču 1132 k.o. Oltra za namen ureditve pokopališča Ankaran, št. pog. 430-2/2020-73 z dne 8.10.2020,
 - Storitve parcelacije in izdelave cenitvenih poročil.

Načrtovani posli menjave nepremičnin med OA in RS so bili realizirani v manjšem obsegu in sicer le s sklenitvijo pogodbe za nakup nepremičnin s parc. št. 920/3 in 920/4, obe k.o. Ankaran, pog. št. 4783-0018/2020(1) z dne 27.11.2020. Po tej pogodbi je bil izdatek v vrednosti 946.213,00 € realiziran v letu 2021.

Iz naslova pridobivanja zemljišč je bilo v letu 2020 realiziranih za 71.197,00€ odhodkov. Izdatki za nakup zgradb so bili realizirani v celoti. Skupna realizacija tako znaša 1.540.290,99 € oziroma 14,65% planiranih odhodkov.

- b. V poročilu o realizaciji načrta razpolaganja z zemljišči pa so navedeni naslednji pravni posli (podroben prikaz v prilogi št.1 - Poročila o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2020 št. 0070-0001/2021-1 z dne 7.4.2021.
 - Brezplačni prenosi in drugo v okviru menjalnih poslov nepremičnega premoženja občine (namen ureditve sv. Katarine) in RS (namen razvoja pristanišča):
 - o parc. št. 847/1, 847/2, 847/3, 847/4, 847/5 k.o. Ankaran (imenovane Kasete 6a);
 - o parc. št. 810 in 811/1 k.o. Ankaran (imenovane Kasete 7a);
 - o parc. št. 888/16, št. 888/27, št. 888/28, št. 878/48, št. 878/49, št. 878/51, št. 878/52 vse k.o. Ankaran v namen ureditve kamionskega terminala;
 - o parc. št. 878/19, 878/63 k.o. Ankaran gre za brezplačen prenos lastništva na RS nad črpališčem depresijske vode Ankaranske bonifike.

Realizirani prihodki od prodaje zemljišč v letu 2020 tako znašajo 9.154.692,48 € kar predstavlja 92,47% načrtovanih kapitalskih prihodkov po sprejetem planu.

- c. Občina je v letu 2020 izvedla dne 7.7.2020 eno javno dražbo v namen prodaje z razpisom št. 4783-5/2020(1) z dne 15.6.2020. Prodajali sta se parceli:
 - št. 1313/2, k.o. Oltra, v izmeri 1223 m² z izklicno ceno 91.655,00 €, ter parcela
 - št. 1854/6, k.o. Jernej, v izmeri 349 m². z izklicno ceno 30.125,01 €.

Župan je imenoval štiri člansko komisijo, ki je uspešno izvedla dražbo in izdelala zapisnik št. 4783-5/2020(3) z dne 10.7.2020. S kupoprodajno pogodbo št. 4783-5/2020(5) je bila prodana parcela št. 1854/6, k.o. Jernej. Za preostalo parcelo ni bilo interesa.



d. V namen prodaje manjših parcel katerih vrednost posamezno ni presegala 20.000,00 € je občina razpisala Nmero o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo svojih nepremičnin z aktom št. 4783-6/2020(4) z dne 15.6.2020. Predmet prodaje so bile parcele:

- št. 1313/5, k.o. Oltra, v izmeri 164 m² po izklicni ceni 17.432,03 €,
- št. 881/3, k.o. Oltra, v izmeri 67 m² po izklicni ceni 4.476,48 €,
- št. 177/13, k.o. Oltra, v izmeri 134 m². po izklicni ceni 9.500,00 €,
- št. 1808/21, k.o. Jernej, v izmeri 95 m². po izklicni ceni 8.216,55 €,
- št. 1808/24, k.o. Jernej, v izmeri 228 m². po izklicni ceni 19.718,92 € in
- št. 186/8, k.o. Ankaran, v izmeri 274 m². po izklicni ceni 12.400,00 €

Župan je tudi v tem primeru imenoval štiri člansko komisijo, ki je uspešno izvedla neposredno prodajo in izdelala zapisnik št. 4783-6/2020(4) z dne 10.7.2020. Nmero odkupa je s predpisano dokumentacijo izkazal samo eden kupec, ki je poslal pravočasno in popolno ponudbo za nakup parcel št. 1808/21 in 1808/24, obe k.o. Jernej. S tem kupcem je bila sklenjena tudi kupoprodajna pogodba št. 4783-6/2020(8).

4. Opravljen je bil vpogled v kontni izpis za Konto: 4206 – Nakup zemljišč in naravnih bogastev - Datum dokumenta: 01.01.2020 - 31.12.2020 v skupnem znesku odhodkov 71.197,00 EUR. Opravljen je bil dodatno še vpogled v kontni izpis za Konto: 722 – Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev Datum dokumenta: 01.01.2020 - 31.12.2020 v skupnem znesku prihodkov 9.154.692,48 EUR.

III. ODZIV OBČINE

Občina Ankaran je v odzivnem poročilu na osnutek poročila o nadzoru nad razpolaganjem z nepremičnim premoženjem v Občini Ankaran v letu 2020 zapisala, da spoštuje in sprejema vsa ugotovljena dejstva ter izpostavljene zaključke s strani Nadzornega odbora. Dodatno je občina opisala težavno situacijo, v kateri je prevzela svoje pristojnosti brez ustrezne primopredaje dokumentacije ali drugih orodij s strani svoje predhodnice Mestne občine Koper. Občina navaja tudi vsa svoja prizadevanja ter uspehe glede urejanja odprtih nepremičninskih vprašanj na ravni države in v odnosu do preostalih strateških deležnikov v občini ter dejstvo, da je v letu 2020 bilo vzpostavljeno ogrodje za nadaljnjo odprodajo nepremičnin občanom. Izpostavi tudi napredek v pridobivanju cenilnih poročil za posamična zemljišča.

IV. ZAKLJUČEK:

Na podlagi zgoraj opredeljenega opravljenega nadzora Nadzorni odbor OA sprejme ugotovitev:

1. da so vodstvo občine ter strokovne službe pri postopkih pridobivanja in odvajanja nepremičnin, ki se nanaša na kupoprodajne odnose s gospodarskimi subjekti in državo, ravnali gospodarno in skladno s področno zakonodajo ter skladno z zakonsko predpisanimi postopki.
V tozadevnih posli z fizičnimi osebami - občani OA in drugimi pa ugotavljam, da se nekateri postopki vlečejo nerazumno dolgo. Rešeni nista prejeti pobude iz leta 2015 in 2019, ter 3 pobude iz leta 2020. (OBRAZEC št. 2A: Načrta razpolaganja z zemljišči OA).
2. V teh primerih Nadzorni odbor dodatno priporoča občinskim strokovnim službam, da prednostno, odgovorno in najhitreje pristopijo k obdelavi še neobdelanih pobud za odkup občinskih zemljišč s strani občanov in drugih fizičnih oseb, ki izražajo nedvoumen interes odkupa; oziroma iz seznama umaknejo pobude za katere ni več zanimanja. Po potrebi naj se v tem postopku angažira še dodatne razpoložljive cenilce nepremičnega premoženja.

Pripravil: Drago Božac, član NO

Ankaran, _____

Tatjana Vošinek Pucer

Predsednica NO