



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

## Nadzorni odbor - Comitato di controllo

Številka: 011-1/2023

Datum: 24. 11. 2024

Na podlagi 52. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 12/2017, 46/2019 in 110/2020) in sklepa Nadzornega odbora Mestne občine Koper o izvedbi nadzora št. 011-1/2023 z dne 22. 5. 2024, je Nadzorni odbor Mestne občine Koper na 13. redni seji z dne 4. 12. 2024, sprejel

### KONČNO POROČILO O NADZORU

#### 1. Predmet nadzora

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je na podlagi sklepa o uvedbi nadzora, št. 011-1/2023 z dne 22. 5. 2024, opravil nadzor, vezan na prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Koper v letu 2023. Osnutek poročila o nadzoru, št. 011-1/2023 z dne 29. 10. 2024, je bil sprejet na 12. redni seji NO MOK z dne 29. 10. 2024.

Osutek poročila o nadzoru je nadzorovani organ prejel 6. 11. 2024. Skladno s Poslovníkom Nadzornega odbora MOK (29. člen, prvi odst.) je bil rok za dostavo odzivnega poročila 15 dni od datuma vročitve osnutka poročila nadzorovanemu subjektu. MOK je dostavil odzivno poročilo, št. 011-1/2023 z dne 11. 11. 2024, v zahtevanem roku, in sicer dne 20. 11. 2024.

#### 2. Sestava komisije za izvedbo nadzora

Alenka Šik in Nataša Killough.

#### 3. Naziv organov, kjer se je opravljal nadzor

Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, Oddelek za razpolaganje z nepremičninami, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper (v nadaljevanju MOK ali pristojni urad).  
Odgovorna oseba: Matjaž Marsič, vodja urada.

#### 4. Namen in obseg nadzora

Namen nadzora je ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja pristojnega organa in pooblaščenih oseb z občinskimi javnimi sredstvi na področju upravljanja z nepremičninami – prodaja nepremičnin, ter učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih proračunskih sredstev.

Nadzor je obsegal:

- pregled postopkov prodaje nepremičnin,
- pregled sklepanja in izvajanja pogodb v postopkih prodaje nepremičnin,
- pregled izvajanja sklenjenih pogodb.



Verdijeva ulica 10 – Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper – Capodistria, Slovenija, Tel. +386 (0)5 6646 100

Pristojni urad je 4. 7. 2024 posredoval naslednje dokumente:

- Sklep o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023,
- Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko sklepa Mestna občina Koper v letu 2023,
- Sklep o dopolnitvi Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023,
- Sklep o seznanitvi s Poročilom o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2023,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper v letu 2023,
- Priloga k poročilu o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper v letu 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-90/2023-1 z dne 28. 2. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-169/2023-1 z dne 5. 4. 2023,
- Popravek sklepa o objavi javne dražbe št. 478-169/2023-5 z dne 17. 4. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-218/2023-2 z dne 15. 5. 2023,
- Popravek sklepa o objavi javne dražbe št. 478-218/2023-8 z dne 19. 5. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-275/2023-2 z dne 21. 6. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-356/2023-3 z dne 30. 8. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-411/2023-2 z dne 4. 10. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-451/2023-3 z dne 20. 11. 2023,
- Zapisnik št. 478-90/2023-12 z dne 30. 3. 2023,
- Zapisnik št. 478-169/2023-9 z dne 11. 5. 2023,
- Zapisnik št. 478-218/2023 z dne 15. 6. 2023,
- Zapisnik št. 478-275/2023-13 z dne 13. 7. 2023,
- Zapisnik št. 478-356/2023-11 z dne 28. 9. 2023,
- Zapisnik št. 478-411/2023-10 z dne 26. 10. 2023,
- Zapisnik št. 478-451/2023-14 z dne 12. 12. 2023,
- Tabelo realizacije načrta razpolaganja za leto 2023.

NO MOK je 6. 10. 2024 zaprosil in prejel analitične konto kartice prihodkov od prodaje poslovnih objektov in poslovnih prostorov, prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč in prihodkov od zamenjave stavbnih zemljišč.

NO MOK je 24. 10. 2024 na dodatno zahtevo prejel:

- Dodatno obrazložitev Urada za prostorski razvoj in nepremičnine k razpolaganju z nepremičninami z dne 24. 10. 2024,
- Pogodbo o prodaji zemljišča s parc. št. 923/6 in št. 920/9, obe k.o. Šmarje št. 478-26/2015-30 z dne 28. 7. 2024,
- Pogodbo o prodaji zemljišča s parc. št. 1063, 1064, 1065, vse k. o. Dekani, št. 478-162/2016 z dne 9. 5. 2023,
- Pogodbo o prodaji nepremičnin s parc. št. 1946-11 in 1946-12, k. o. Jernej št. 478-142/2017-23 z dne 28. 7. 2023,
- Pogodbo o prodaji nepremičnine s parc. št. 1442/3, k. o. Hribi št. 478-17/2022 z dne 16. 5. 2023,
- Pogodbo o prodaji nepremičnin s parc. št. 1012/43, 1012/50, 1012/5, vse k. o. Marezige, št. 478-406/2023-4 z dne 10. 10. 2023,
- Cenitveno poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičninah - oznake ID 2590-1442/3 k. o. 2590 Hribi z dne 23. 3. 2023, *op. NO MOK: dokument je brez evidenčne številke*,
- Kupoprodajno pogodbo za doseg javne koristi s parc. št. 5987/8 k.o. Bertoki (DARS) z dne 9. 6. 2023, št. OV. 1612/2023,
- Kupoprodajno pogodbo za doseg javne koristi s parc. št. 5829/30 k.o. Bertoki (DARS) z dne 23. 5. 2023, št. OV 894/2023,

- Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic št. 2606-C/2023 za parc. št. 5829/30 k.o. Bertoki z dne 23.2. 2023,
- Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic št. 2172-C/2023 za parc. št. 5987/8 k. o. Bertoki z dne 4. 5. 2023,
- Oceno tržne vrednosti nepremičnin s parc. št. 1012/50, 1012/51, 1012/43, 1012/46 in 1012/47 vse k. o. Marezige, št. 478-406/2023-4 z dne 26.5. 2023,
- Oceno tržne vrednosti nepremičnin za parcele št. 924/1, št. 920/4, št. 920/8, vse k. o. Šmarje, in parceli št. 923/6, št. 920/9, obe k. o. Šmarje, št. 478-26/2015 z dne 23. 4. 2023,
- Oceno tržne vrednosti nepremičnine (brez II.etaže – opečna pozidava) za parcelo št. 2442 k.o. Tinjan št. 478-449/2020 z dne 24. 4. 2023,
- Ocena tržne vrednosti nepremičnine – prevrednotenje - za parcele št. 1947/1, št. 1946/10, št. 1946/11 in št. 1946/12, vse k.o. Jernej z dne 29. 3. 2023, *op. NO MOK: dokument je brez evidenčne številke,*
- Pogodbo o prodaji nepremičnine s parc. št. 2442 k.o. Tinjan št. 478-449/2020-30 z dne 23. 6. 2023.

## 5. Sodelovanje med NO MOK in nadzorovanima organoma

NO MOK se je sestal z vodjo pristojnega urada g. Marsičem in go. Eleonoro Benčič, vodjo Oddelka za razpolaganje z nepremičninami, dne 1. 7. 2024 in 22. 10. 2024. Vsi dokumenti so bili s strani pristojnega urada dostavljeni skladno z dogovorom. Sodelovanje je bilo korektno.

## 6. Pravne podlage za izvajanje postopkov

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 –ZUJF, 14/15 –ZUUJFO, 11/18 –ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, v nadaljevanju ZLS),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US, v nadaljevanju ZJF),
- Statut Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, in Uradni list RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18),
- Odlok o proračunu Mestne občine Koper za leto 2023 z dne 23. 2. 2023 (Ur.l. RS, št. 25/2023 z dne 24.2. 2023),
- Sklep o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023,
- Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko sklepa Mestna občina Koper v letu 2023, št. 478-488/2022-2, z dne 23. 2. 2023,
- Zaključni račun Proračuna Mestne občine Koper za leto 2023 z dne 18. 4. 2024.

## 7. Razpolaganje s stvarnim premoženjem za leto 2023

### 7.1. Plan in realizacija

Plansko podlago predstavlja:

- Sklep o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023, št. 478-488/2022-1, sprejet na občinskem svetu MOK dne 23.2.2023, s katerim se v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem uvrstijo zemljišča, stavbe in deli stavb ter zemljišča s stavbo, navedeni v obrazcih št. 2A, 2B, 2C in 2D,
- Sklep o dopolnitvi Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023, št. 478-488/2022-6 z dne 29.11. 2023, s katerim se za namen gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih uvrščajo v načrt 4 zemljišča v orientacijski vrednosti 721.769 EUR,

- Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko sklepa Mestna občina Koper v letu 2023, št. 478-488/2022-2, z dne 23.2.2023, znaša 500.000,00 €.

Pogodba o pravnem poslu v postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začet na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, je morala biti na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najpozneje 31. marca prihodnjega leta.

Skladno z 80. členom Zakona o javnih financah so prihodki od prodaje in zamenjave premoženja namenski prihodki, ki jih občina v celoti namenja za vzdrževanje, obnovo in nakup premoženja občine.

Vrednost nepremičnega premoženja v načrtu razpolaganja je orientacijska vrednost. V postopku razpolaganja se določi na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma skladno s 36. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da se opravi cenitev tistega nepremičnega premoženja, katerega posamična vrednost je izkustveno enaka ali višja od 20.000 EUR.

Postopek razpolaganja se opravi z javno dražbo, razen če se z zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek za občino.

V primerih, ki jih določa 54. člen Zakona o stvarnem premoženju, se lahko uporabi neposredna pogodba (vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR, ali ko gre za solastniške deleže, ki so manjši ali enaki 50%, ali je pridobitelj pravna oseba javnega prava).

Za pravne posle razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti občine do višine 500.000 EUR je pristojen župan, za nepremičnino premoženje, ocenjeno višje od 500.000 EUR, je pristojen občinski svet. Za nepremičnine v upravljanju krajevnih skupnosti je pristojen svet krajevnih skupnosti. Pravni posli, ki jih sklepa krajevna skupnost in presegajo 42.000 EUR, se lahko sklepajo le s predhodnim soglasjem župana, sicer so nični (20. člen Odloka o proračunu Mestne občine Koper).

Izjema so primeri neodplačnega prenosa lastninske pravice, ko o tem odloča občinski svet.

Poročilo o realizaciji ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023, št. 478-488/2022-7, obsega tiste pravne posle, ki so se začeli na podlagi sklepa o načrtu ravnanja v letu 2023 in so se sklepali najkasneje do 31.3.2024.

Tabela 1

Načrt in realizacija razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023

VRSTA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA	NAČRT	REALIZACIJA	DELEŽ REALIZACIJE	OPOMBA
Zemljišča	639	88	14%	34 na osnovi javne dražbe, 54 po neposredni pogodbi
Zemljišča (dopolnitev načrta razpolaganja)	4	4	100%	4 na podlagi ene pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin
Zemljišča s stavbami	32	12	38%	5 na osnovi javne dražbe, 7 po neposredni pogodbi
Stavbe in deli stavb	47	8	17%	4 na osnovi javne dražbe, 4 po neposredni pogodbi
Pravni posli do 500.000 EUR (27. člen ZDLGPE)		35		Vse po neposredni pogodbi
Nepremičnine v lasti KS	2	0	0%	

SKUPAJ	724	108	15%	V deležu so izvzeti posli po 27. členu ZSPDSLS-1 do 500.000 EUR
--------	-----	-----	-----	---

## 7.2. Odstopanja

NO MOK je od pristojnega urada prejel naslednjo obrazložitev odstopanj med načrtom razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in dejansko prodajo:

»Mestna občina Koper uvrsti v Načrt razpolaganja nepremičnine, ki jih trajno ne potrebuje pri izvajanju svojih nalog, ter nepremičnine, za katere pridobi vloge za nakup ter ostala zemljišča, ki so v različnih postopkih urejanja (parcelacije, urejanje premoženjskopравnih zadev,..). Tako ima Mestna občina Koper širši nabor možnih realizacij iz naslova prodaje nepremičnin, stavbnih zemljišč, oziroma pri realizaciji prihodkov, ki so predvideni v proračunu prihodkov Mestne občine Koper, vendar glede na število uvrščenih nepremičnin v načrt razpolaganja, ne pride do realizacij prodaj za vse nepremičnine.«

### Ugotovitve:

NO MOK po pregledu načrta in realizacije razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2023, upoštevajoč pripombe in obrazložitve v odzivnem poročilu MOK, ugotavlja, da

- je bil Sklep o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK za leto 2023 sprejet skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) na seji Občinskega sveta MOK;
- sta se tako načrt kot realizacija izvajala skladno z veljavno zakonodajo in akti občine;
- da je bilo v okviru tega sklepa v načrt razpolaganja uvrščeno 639 zemljišč z orientacijsko vrednostjo 29.289.931 EUR ter s cenami od 1 do 248,7 EUR na kvadratni meter, 47 stavb in delov stavb v skupni orientacijski vrednosti 4.241.498 EUR, 32 zemljišč s stavbo v skupni orientacijski vrednosti 842.313 EUR ter 2 zemljišči v lasti krajevnih skupnosti v skupni vrednosti 155.000 EUR; n dopolnitve načrta razpolaganja so bila uvrščena še 4 zemljišča s skupno orientacijsko vrednostjo 721.769 EUR,
- se je realizacija razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2023 izvajala v okviru Načrta razpolaganja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023;
- je bilo v letu 2023 dogovorjenih 88 prodaj zemljišč, od tega ena pogodba o neodplačnem prenosu za gradnjo institucionalnega objekta v Hrvatinih za 4 zemljišča, 8 prodaj stavb in delov stavb, 12 zemljišč s stavbami ter 35 pravnih poslov po metodi neposredne pogodbe, ki jih lahko sklepa MOK na podlagi sklepa št. 478-488/2022-2 z dne 23.2.2023 (do 500.000 EUR);
- je bilo skladno s Sklepom št. 478-488/2022-2 in 27. členom ZDLGPE sklenjeno tudi 35 pogodb po metodi neposredne pogodbe v skupni višini manj kot 500.000 EUR;
- ni bila realizirana nobena od prodaj nepremičnin v lasti krajevnih skupnosti,
- obstaja (pre)velik razkorak med načrtovanim in realiziranim številom prodaj v letu 2023 (15 odstotni delež glede na število nepremičnin). V prodajo je bil uvrščen preširok nabor možnih realizacij prodaj nepremičnin v primerjavi s finančno planirano realizacijo prihodkov prodaje iz tega naslova, kar bi lahko pomenilo, da je bilo planiranje premalo skrbno načrtovano oziroma neskladno z dejanskimi finančnimi potrebami občine.

### Priporočilo:

NO MOK predlaga, da naj MOK glede na zelo velik razkorak med načrtovanim in realiziranim številom prodaj v letu 2023 (15% realizacija) uvrsti v nadaljnje predloge sklepov o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem predvsem tiste nepremičnine, za katere obstaja velika verjetnost, da bodo tudi uvrščene v postopek prodaje.

V odzivnem poročilu MOK pojasnjuje: (začetek citata),

Praksa je pokazala, da do realizacije prodajnih pogođb ne pride vedno, kljub temu, da se izvede postopek prodaje, objavimo namero o sklenitvi neposredne pogodbe ali javno dražbo, ker zainteresiranim strankam za nakup je nepremičnina predraga oziroma ne morejo realizirati prodaje iz različnih drugih razlogov, osebnih, zdravstvenih, finančnih,... Bodisi stranke, ki so podale vlogo za nakup nepremičnin, ko so te že uvrščene v načrt razpolaganja, od svoje podane vloge odstopijo.

Nadalje, nekatere nepremičnine, uvrščene v načrt razpolaganje, so predmet parcelacij tako, da kot navedene v načrtu, se ne prodajajo. Za nepremičnine, ki jih vnesemo v načrt razpolaganja, se pričnejo razni postopki, kot je npr. sodni postopek za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL-u.

V načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem uvrstimo večji nabor nepremičnin, da dosežemo večjo realizacijo in s tem dosežemo predvidene prihodke v letu, v katerem je sprejet načrt.

Bo pa urad v bodoče pri oblikovanju načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper upošteval priporočila NO MOK pri uvrščanju nepremičnin v načrt in sicer za nepremičnine, za katere se v času priprave načrta predvideva, da se ne bodo prodale, ne bodo uvrščene v načrt.

(konec citata).

## **8. Pregled postopkov prodaje nepremičnin**

Za začetek postopka razpolaganja z nepremičninami šteje objava javne dražbe ali objava javnega zbiranja ponudb ali objava namere za sklenitev neposredne pogodbe.

Postopki razpolaganja z nepremičnim premoženjem v MOK so se skladno z načrtom razpolaganja izvajali po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb, neodplačnega prenosa lastninske pravice na pravno osebo, ki je v lasti MOK, pravnih poslov za prodajo nepremičnin, ki niso bile predvideni v načrtu, vendar največ do 500.000 EUR, kar omogoča 27. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in sklep OS št. 478-488/2022-2 z dne 23.2. 2023, sklenitve neposrednih pogođb skladno z 52. členom zakona (manjša zemljišča).

### **8.1. Neodplačni prenosi lastninske pravice v letu 2023**

S Sklepom o dopolnitvi sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK za leto 2023 št. 478-488/2022-6 so se za namen gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih namenila štiri zemljišča s površino 5.742 m<sup>2</sup> v skupni orientacijski vrednosti 721.769 EUR, kar je bilo v letu 2023 realizirano.

#### Ugotovitev:

NO MOK v pregledanih postopkih neodplačnega prenosa lastninske pravice ni ugotovil nepravilnosti.

### **8.2. Sklenjeni pravni posli do 500.000 EUR na podlagi 27. člena ZSPDSLS-1 v letu 2023**

Na podlagi Sklepa št. 478-488/2022-2, z dne 23.2.2023 o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko sklepa občina v letu 2023, je s prodajnimi in prodajno/uskladitvenimi pogođbami MOK realizirala 393.563,47 EUR.

V prodajnih pogođbah je bila v večini primerov dosežena enaka ali višja cena od ocenjene orientacijske (izkustvena ocena). NO MOK je zahteval boljše informacije za prodajo nepremičnine s parc. št. 5987/8 k.o. 2604 Bertoki, kjer je šlo za kupoprodajno pogodbo z DARS iz naslova javne koristi in kjer je bila skladno s sklepom o načrtu ravnanja orientacijska vrednost zemljišča 107,37 EUR na m<sup>2</sup>, v pogodbi pa je bila njena vrednost 50 EUR na m<sup>2</sup>.

Pristojni urad je pojasnil, da je bila v postopku prodaje za nepremičnino s parc. št. 5987/8, k.o. 2604 Bertoki, naročena cenitev, ki je bila podlaga za sklenitev kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi med Republiko Slovenijo, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji in Mestno občino Koper.

Vrednost nepremičnine s parc. št. 5987/8, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 2.872 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 143.600,00 EUR, brez vključenega 22% DDV. Pri določitvi vrednosti nepremičnine je bilo upoštevano, da gre na predmetni nepremičnini za že zgrajeni objekt gospodarske javne

infrastrukture, da je bilo predmetno zemljišče uporabljeno za gradnjo avtoceste na odseku Klanec – Srmin, ter da je na nepremičnini vknjižena služnost za izgradnjo, vzdrževanje in upravljanje srednje napetostne kabelske kanalizacije.

Dne 9. 6. 2023 je bila za to zemljišče bila med MOK in Republiko Slovenijo sklenjena kupoprodajna pogodba za doseganje javne koristi v skupni višini 175.192,00 EUR.

#### Ugotovitev:

Po mnenju NO MOK je bila v pregledanem postopku je bila obrazložitev utemeljena in ni bilo zaznati nepravilnosti.

### **8.3. Javne dražbe in neposredne pogodbe v letu 2023**

NO MOK je podrobneje pregledal postopke izvajanja javnih dražb.

Pogoji prodaje določajo, da občina prodaja le tiste nepremičnine, ki jih ne potrebuje za opravljanje svojih nalog. V primeru dražbe se z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. V nasprotnem primeru upravljalec zadrži njegovo varščino. Kupec mora plačati celotno kupnino najkasneje v 15 dneh od izdaje računa. Če kupnina ni poravnana na način in v roku, kot je določeno, se prodajna pogodba šteje za razdrto, prodajalec pa obdrži varščino. Za vsako dražbo je določen rok za plačilo varščine, le-ta znaša 20% izklicne cene nepremičnine.

Pristojni urad je na zahtevo NO MOK dostavil vse sklepe za izvedbo javnih dražb za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Koper in za vsako javno dražbo zapisnik o poteku javne dražbe.

#### a) Sklepi:

- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-90/2023-1 z dne 28. 2. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-169/2023-1 z dne 5. 4. 2023,
- Popravek sklepa o objavi javne dražbe št. 478-169/2023-5 z dne 17. 4. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-218/2023-2 z dne 15. 5. 2023,
- Popravek sklepa o objavi javne dražbe št. 478-218/2023-8 z dne 19. 5. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-275/2023-2 z dne 21. 6. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-356/2023-3 z dne 30. 8. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-411/2023-2 z dne 4. 10. 2023,
- Sklep o objavi javne dražbe št. 478-451/2023-3 z dne 20. 11. 2023,

#### b) Zapisniki

- Zapisnik št. 478-90/2023-12 z dne 30. 3. 2023,
- Zapisnik št. 478-169/2023-9 z dne 11. 5. 2023,
- Zapisnik št. 478-218/2023 z dne 15. 6. 2023,
- Zapisnik št. 478-275/2023-13 z dne 13. 7. 2023,
- Zapisnik št. 478-356/2023-11 z dne 28. 9. 2023,
- Zapisnik št. 478-411/2023-10 z dne 26. 10. 2023,
- Zapisnik št. 478-451/2023-14 z dne 12. 12. 2023,

#### Ugotovitve:

Po vpogledu v realizacijo načrta razpolaganja z nepremičninami, v sklepe o javnih dražbah in v zapisnike o dražbah NO MOK ugotavlja:

#### a) V evidenci zapisnikov javnih dražb sta dve manjši pomanjkljivosti in sicer:

- V zaporedni številki zapisnika št. 478-218/2023 manjka zadnja dvoštevilska označba, ki enovito določa dokument.
- V zapisniku št. 478-218/2023 se komisija sklicuje na napačni sklep o javni dražbi - št. 478-169/2023-1, ki je bil objavljen 5.4.2023 in za katerega obstaja zapisnik št. 478-169/2023-9. Zapisnik bi se moral sklicevati na sklep o objavi javne dražbe št. 478-218/2023-2 z dne 15. 5. 2023.

NO MOK na podlagi odzivnega poročila ugotavlja, da sta bili navedeni pomanjkljivosti do zaključka tega poročila že odpravljeni.

- b) Po zapisnikih je bilo na dražbah je bilo skupno ponujeno v prodajo 85 nepremičnin. Dražbe so se zaključile z dogovorom o prodaji za skupno 25 nepremičnin (ali 29%), pri čemer so nekateri dražitelji kasneje odstopili od pogodbe.
- c) Skladno s poročiloma o realizaciji načrta razpolaganja zemljišč s stavbami in realizaciji načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb za leto 2023 je bilo od skupno 20 realiziranih prodaj nepremičnin devet na osnovi javnih dražb (enajst prodaj je bilo realiziranih po neposrednih pogodbah).
- d) Na podlagi zapisnikov javnih dražb NO MOK ugotavlja, da so postopki dražb potekali v skladu s pogoji in postopki, določeni za javne dražbe. Vsi ponudniki so pred dražbo vplačali varščino NO MOK ugotavlja, da se bile skladno z zabeležbo v zapisnikih nepremičnine ponujene v odkup najugodnejšemu dražitelju z enako (če je bil en dražitelj) ali višjo ceno (več dražiteljev) od izhodiščne.
- e) Iz zapisnikov je razvidno, da so vsi dražitelji vplačali varščino v višini najmanj 20% od ocenjene vrednosti nepremičnine in o tem na dražbi predložili ustrezno dokazilo,
- f) Cene nekaterih nepremičnin, določene v prodajnih pogodbah, so nižje od orientacijskih ocenjenih vrednosti iz plana, sprejetega na občinskem svetu. Glede slednjega je NO MOK od pristojnega urada pridobil naslednjo obrazložitev (cit.):

*»Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023 je sestavni del Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper in vključuje načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Mestne občine Koper (v nadaljevanju: Načrt razpolaganja) ter Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Krajevnih skupnosti Mestne občine Koper.*

*Načrt razpolaganja, ki je sestavljen iz načrta razpolaganja z zemljišči, načrta razpolaganja s stavbami in deli stavb ter načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo, vsebuje vse podatke, zahtevane v 3. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) (v nadaljevanju: Uredba).*

*Vrednost nepremičnega premoženja, ki je določena v Načrtu razpolaganja, je orientacijska. Orientacijska vrednost je po 20. točki 3. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) (v nadaljevanju: Zakon) vrednost, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Za določitev orientacijskih vrednosti zemljišč, je bila pridobljena posplošena tržna vrednost stavbnih zemljišč v Mestni občini Koper za posamezna območja, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec gradbene stroke, v kateri so bile vrednosti določene za posamezna obračunska območja/naselja v posameznih katastrskih občinah.*

*V Načrtu razpolaganja stavb in delov stavb ter zemljišč s stavbami, so orientacijske vrednosti le-teh določene na podlagi primerljivih prodaj oziroma upoštevajoč vrednosti, objavljene na spletnem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije in orientacijske vrednosti za posamezna obračunska območja/naselja v posameznih katastrskih občinah.*

*Pri razpolaganju s stavbami in deli stavb ter zemljišč s stavbami se pri prodaji ne upoštevajo orientacijske vrednosti, določene v Načrtu razpolaganja, temveč se za vsako posamezno nepremičnino naroči cenitev (tudi če je orientacijska vrednost v Načrtu razpolaganja nižja od 20.000,00 EUR).*

*V postopku razpolaganja z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 EUR, je potrebno v skladu s 1. točko 36. člena Zakona, opraviti cenitev premoženja.*

*Cenilci na podlagi osnovnih podatkov nepremičnin (lokacija, dostop, velikost, infrastruktura, lega, konfiguracija terena, obremenjenost, oblika,...), analize trga (primerljive prodaje, trendi na trgu,...) ter opravljenega ogleda, določijo tržno vrednost le-teh, ki je glede na njihove značilnosti lahko višja ali nižja od orientacijske vrednosti, določene v Načrtu razpolaganja. Zaradi slednjega je lahko vrednost posamezne nepremičnine, ki jo uvrstimo na javno dražbo tudi nižja od orientacijske.«*

- g) NO MOK na podlagi predloženih sklepov o javnih dražbah in zapisnikov o dražbah ni ugotovil zakonskih ali drugih nepravilnosti v postopkih in vsebini dražb.



## 9. Pregled sklenjenih pogodb

NO MOK je vpogledal v pogodbe za nekatere od prodaj nepremičnin, pri čemer se je osredotočil pretežno na nepremičnine, katerih pogodbena vrednost je bila nižja od orientacijske vrednosti, določene v načrtu razpolaganja, pri čemer je orientacijska vrednost po 20. točki 3. člena ZSPDSL-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) vrednost, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

V pregledanih pogodbah je šlo za prodajo stavbnih zemljišč, ki vključujejo prodajo gradbenih parcel po metodi javne dražbe, prodajo manjših zemljišč po metodi neposredne pogodbe, prodajo stavb in delov stavb, prodajo solastniških deležev na nepremičninah v lasti Mestne občine Koper in za zamenjavo nepremičnin.

Pregledane so bile prodaje nepremičnin z naslednjimi parcelnimi številkami:

- št. 5829/30 k.o. 2604 Bertoki,
- št. 5987/8 k.o. 2604 Bertoki,
- št. 1946/11 in 1946/12 obe k.o. 2592 Jernej,
- št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi,
- št. 1012/43, 1012/50 in 1012/51 vse k.o. 2611 Marezige,
- št. 923/6 in 920/9, obe k.o. 2608 Šmarje,
- št. 2442, k.o. 2596 Tinjan,
- 1063, 1064 in 1065 vse k.o. 2603 Dekani,
- Koper, Ferrarska ulica 17 (parkirna mesta),
- Podzemna parkirana hiša pod Muzejskim trgom v Kopru,
- Koper, Kettejeva ulica 1-3.

### a) Prodaja nepremičnine s parc. št. 5829/30 k.o. 2604 Bertoki

Obrazložitev MOK (cit.): »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je znašala orientacijska vrednost nepremičnine s parc. št. 5829/26, k.o. 2604 Bertoki, iz katere je po parcelaciji nastala nepremičnina s parc. št. 5829/30, k.o. Bertoki, 101,78 EUR/m<sup>2</sup>.

V postopku prodaje je bila za nepremičnino s parc. št. 5829/30, k.o. 2604 Bertoki, naročena in izdelana cenitev, ki je bila podlaga za sklenitev Kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi med Republiko Slovenijo, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d. in Mestno občino Koper. Skupna vrednost nepremičnine s parc. št. 5829/30, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 46 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 2.668,00 EUR, brez vključenega 22% DDV. Pri izdelavi ceniťve in določitvi vrednosti je bilo upošteevano, da DARS d.d. pridobiva predmetno nepremičnino za potrebe gradnje navezave Luka Koper na AC omrežje – Srminske vpadnice. Cenilec je pri določitvi vrednosti nepremičnine upošteval dejstvo, da v naravi nepremičnina predstavlja del krajevne ceste LK s številko ceste 180090, številka odseka 180091 Krožišče Sermin – Petrol (skladišče) ter da je na nepremičnini vknjižena služnost izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vodovoda.«

### b) Prodaja nepremičnine s parc. št. 5987/8 k.o. 2604 Bertoki

Obrazložitev MOK (cit.): »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je znašala orientacijska vrednost nepremičnine s parc. št. 5987/8, k.o. 2604 Bertoki, 50,56 EUR/m<sup>2</sup>. V postopku prodaje je bila za nepremičnino s parc. št. 5987/8, k.o. 2604 Bertoki, naročena cenitev, ki je bila podlaga za sklenitev Kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi med Republiko Slovenijo, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji in Mestno občino Koper. Vrednost nepremičnine s parc. št. 5987/8, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 2872 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 143.600,00 EUR, brez vključenega 22% DDV. Pri določitvi vrednosti nepremičnine je bilo upošteevano, da gre na predmetni nepremičnini za že zgrajeni objekt gospodarske javne infrastrukture, da je bilo predmetno zemljišče uporabljeno za gradnjo avtoceste na odseku Klanec – Srmin ter da je na nepremičnini vknjižena služnost za izgradnjo, vzdrževanje in upravljanje srednje napetostne kableske kanalizacije.«

### c) Prodaja nepremičnin s parc. št. 1946/11 in 1946/12 obe k.o. 2592 Jernej

V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je znašala orientacijska vrednost nepremičnine s parc. št. 1946/11 in s parc. št. 1946/12, obe k.o. Jernej, 123,08 EUR/m<sup>2</sup> (orientacijska vrednost določena za naselje Barižoni).

V postopku prodaje je bila za nepremičnini s parc. št. 1946/11 in s parc. št. 1946/12, obe k.o. Jernej, naročena cenitev, ki je bila podlaga za uvrstitev le-teh na javno dražbo.

Vrednost nepremičnine s parc. št. 1946/11 k.o. Jernej, v izmeri 222 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 26.603,00 EUR, brez 22% DDV, vrednost nepremičnine s parc. št. 1946/12 k.o. 2592 Jernej, v izmeri 222 m<sup>2</sup>, pa je po cenitvi znašala 26.316,00 EUR, brez DDV. Pri določitvi vrednosti je bilo na podlagi opravljenega ogleda cenilca zaradi izdelave ocene tržne vrednosti nepremičnin upoštevana lega in dostopnost nepremičnin, in sicer, da se nepremičnini nahajata na brežini, ki je delno položna, v JV smeri pa bolj strma ter da nimata neposrednega stika z javno potjo.

Nepremičnini s parc. št. 1946/11 in s parc. št. 1946/12, obe k.o. 2592 Jernej, v skupni izmeri 444 m<sup>2</sup> sta bili uvrščeni na javno dražbo, za izklicno ceno 52.920,00 EUR (povprečna vrednost 119,19 EUR/m<sup>2</sup>), brez 22% DDV. Nepremičnini sta bili prodani tujima državljanoma po izklicni ceni.

NO MOK je dodatno zahteval in pridobil izjavi kupcev po 7. odstavku 50. člena ZSPDSL-1.

d) Prodaja nepremičnine s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi

Obrazložitev MOK (cit.): »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je znašala orientacijska vrednost nepremičnine s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi, 104,75 EUR/m<sup>2</sup> (orientacijska vrednost določena za naselje Premančan). V postopku prodaje je bila za nepremičnino s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi, naročena cenitev, ki je bila podlaga za uvrstitev le-te na javno dražbo. Vrednost nepremičnine s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 337 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 32.690,00 EUR, brez 22% DDV. Pri določitvi vrednosti je cenilec na podlagi opravljenega ogleda upošteval samo lego nepremičnine in dostopnost, do predmetnega zemljišča dostop ni urejen oziroma nepremičnina nima neposrednega stika z javno potjo. Nepremičnina s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 337m<sup>2</sup> je bila uvrščena na javno dražbo, za izklicno ceno 32.690,00 EUR (97,00 EUR/m<sup>2</sup>), brez 22% DDV. S fizično osebo J.K.B., ki je izlicitirala nepremičnino s parc. št. 1442/3, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 337 m<sup>2</sup>, za izklicno ceno 32.690,00 EUR, brez 22% DDV, je Mestna občina Koper sklenila prodajno pogodbo.«

e) Prodaja nepremičnin s parc. št. 1012/43, 1012/50 in 1012/51 vse k.o. 2611 Marezige

Obrazložitev MOK (cit.): »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 (v nadaljevanju: Načrt razpolaganja 2023), je znašala orientacijska vrednost nepremičnin s parc. št. 1012/43, 1012/50 in 1012/51, vse k.o. 2611 Marezige, 142,46 EUR/m<sup>2</sup> (orientacijska vrednost določena za naselje Marezige). V Načrtu razpolaganja za leto 2023 je prišlo pri vnosu površin nepremičnin s parc. št. 1012/50 in 1012/51, obe k.o. 2611 Marezige, do tipkarske napake, njihova skupna površina znaša 498 m<sup>2</sup>. V postopku prodaje je bila za nepremičnine s parc. št. 1012/43, 1012/50 in 1012/51, vse k.o. 2611 Marezige, naročena cenitev, ki je bila podlaga za uvrstitev le-teh na javno dražbo. Vrednost nepremičnine s parc. št. 1012/43 k.o. Marezige, v izmeri 502 m<sup>2</sup>, je po cenitvi znašala 107.215,00 EUR, brez vključenega 22% DDV, vrednost nepremičnine s parc. št. 1012/50 in s parc. št. 1012/51, obe k.o. 2611 Marezige, v skupni izmeri 498 m<sup>2</sup>, pa je znašala 108.723,00 EUR, brez vključenega 22% DDV. Na javno dražbo so bile uvrščene nepremičnine s parc. št. 1012/43, 1012/50 in 1012/51, vse k.o. 2611 Marezige, v skupni izmeri 1000 m<sup>2</sup>, za izklicno ceno 215.938,00 EUR (povprečno vrednost 215,94 EUR/m<sup>2</sup>), brez vključenega 22% DDV. Z gospodarsko družbo Portfolio d.o.o., ki je izlicitirala nepremičnine s parc. št. 1012/43, 1012/50 in s parc. št. 1012/51, vse k.o. 2611 Marezige, v skupni izmeri 1000 m<sup>2</sup>, za ponujeno ceno 291.000,00 EUR, brez 22% DDV (dosežena povprečna vrednost 291,00 EUR/m<sup>2</sup>), je Mestna občina Koper sklenila prodajno pogodbo.«

f) Prodaja nepremičnin s parc. št. 923/6 in 920/9, obe k.o. 2608 Šmarje

Obrazložitev MOK (cit.): »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je za nepremičnino s parc. št. 923/6, k.o. 2608 Šmarje, znašala orientacijska vrednost 10.939,00€ (110,50€/m<sup>2</sup>), za nepremičnino s parc. št. 920/9, k.o. 2608 Šmarje, znašala orientacijska vrednost 3.978,00€ (110,50€/m<sup>2</sup>). V postopku prodaje nepremičnin v lasti Mestne občine Koper na tem območju je bila za nepremičnine s parc. št. 923/6, 920/9, 924/1, 920/4 in 920/8, vse k.o. 2608 Šmarje, naročena cenitev. Iz prejete ocene tržne vrednosti nepremičnin, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke, ob uporabljeni primerljivi metodi vrednosti za zemljišča in upoštevanju lege, dostopnosti in mikrolokacije nepremičnin, izhaja, da je vrednost nepremičnine s parc. št. 923/6,

k.o. 2608 Šmarje, 7.478,00€ (75,54€/m<sup>2</sup>), in za nepremičnino s parc. št. 920/9, k.o. 2608 Šmarje, 3.546,00€ (98,50€/m<sup>2</sup>). Na osnovi ocenjene vrednosti je bila objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja in sklenjena pogodba o prodaji nepremičnin.«

g) Prodaja nepremičnine s parc. št. 2442, k.o. 2596 Tinjan

Obrazložitev MOK: »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je za nepremičnino s parc. št. 2442, k.o. 2596 Tinjan, znašala orientacijska vrednost 23.310,00€. V postopku prodaje nepremičnine v lasti Mestne občine Koper na tem območju je bila za nepremičnino s parc. št. 2442, k.o. 2596 Tinjan, naročena cenitev. Iz prejete ocene tržne vrednosti nepremičnin, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke, ob uporabljeni primerljivi metodi vrednosti za nepremičnine, nabavno vrednostnega pristopa in upoštevanju mikrolokacije, izhaja, da je vrednost nepremičnine s parc. št. 2442, k.o. 2596 Tinjan, 32.798,00€. Na osnovi ocenjene vrednosti je bila objavljena javna dražba za prodajo nepremičnin v lasti MOK in sklenjena pogodba o prodaji nepremičnine. Kot izhaja iz zgoraj navedenega, se je nepremičnina prodajala po višji vrednosti, kot je bila določena orientacijska vrednost v Sklepu o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK za leto 2023 in po višji ceni je bila nepremičnina tudi prodana.«

h) Prodaja nepremičnin s parc. št. 1063, 1064 in 1065 vse k.o. 2603 Dekani

Obrazložitev MOK: »V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 je znašala orientacijska vrednost solastniškega deleža Mestne občine Koper nepremičnin s parc. št. 1063, 1064 in 1065, vse k.o. 2603 Dekani, 200 EUR/m<sup>2</sup>. V postopku prodaje solastniškega deleža nepremičnin s parc. št. 1063, 1064 in 1065, vse k.o. 2603 Dekani, je bila naročena cenitev, ki je določila vrednost predmetnih nepremičnin na 70,49 EUR/m<sup>2</sup>, upoštevajoč lego in mikrolokacijo nepremičnin. Mestni občini Koper se je ta ocena zdela prenizka, zato smo ob upoštevanju dejstva, da se na predmetnih parcelah nahajajo ruševine, obenem pa upoštevajoč dejstvo, da so parcele obremenjene s služnostjo prehoda ter da nimajo neposredne povezave z javno cesto, vrednost določili izkustveno, nekoliko višje od vrednosti, določene s cenitvijo, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec gradbene stroke. Na podlagi prej navedenih dejavnikov je bila izkustveno določena vrednost nepremičnin 80 EUR/m<sup>2</sup>. S solastnico nepremičnin s parc. št. 1063, 1064 in 1065, vse k.o. 2603 Dekani, ki je obenem imela tudi predkupno pravico, je Mestna občina Koper sklenila prodajno pogodbo, katere skupna vrednost nepremičnin je znašala 9.792,00 EUR.«

i) Koper, Ferrarska ulica 17 (parkirna mesta)

Obrazložitev MOK: »Mestna občina Koper je lastnica 48 parkirnih mest v poslovno-stanovanjskem objektu »Porton«, št. stavbe 2605 1448, v katerem se nahaja tudi vrtec Koper – enota Ribica. Mestna občina Koper ima za 45 parkirnih mest sklenjene veljavne najemne pogodbe, saj je bil izkazan velik interes po najemu teh. Z oddajo parkirnih mest v najem občina nima nobenih stroškov, zato se za enkrat še ni odločila za prodajo, kljub temu, da so parkirna mesta uvrščena v načrt razpolaganja.«

j) Podzemna parkirana hiša pod Muzejskim trgom v Kopru

Obrazložitev MOK (cit.): »Mestna občina Koper je izvedla javno naročilo za projektiranje in gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, gradnja katerih je bila povezana s prodajo »Nebotičnik Tomos«. Bodoči kupci nebotičnika bodo lahko koristili parkirna mesta v parkirni hiši ob ugotovitvi, da gre za pomanjkanje parkirnih mest v okolici nebotičnika. Ponudnik se je na podlagi objavljenega javnega razpisa z oddajo končne ponudbe zavezal, da bo kupil najmanj 40 in največ 60 parkirnih mest v parkirni hiši, ki bo zgrajena na podlagi objavljenega javnega naročila.

Tako je bila skladno z izvedenim postopkom oddaje javnega naročila, z najugodnejšim ponudnikom sklenjena predpogodba o sklenitvi prodajne pogodbe o prodaji in nakupu Parkirnih mest v Parkirni hiši pod Muzejskim trgom v Kopru, v kateri je bilo skladno z razpisom določena tudi skupna prodajna vrednost za nakup 40 parkirnih mest v podzemni parkirni hiši.

Zaradi pričetke postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL s strani etažnih lastnikov sosednje večstanovanjske stavbe, Mestna občina Koper ni mogla pričeti s postopki vpisa stavbe, podzemne parkirne hiše, v kataster stavb s posameznimi deli ter nadalje s prodajo parkirnih mest.«

k) Koper, Kettejeva ulica 1-3

Obrazložitev MOK (cit.): »Mestna občina Koper je predmetni nepremičnini uvrstila v Načrt razpolaganja, vendar zaradi dolgotrajnih postopkov razpolaganja prodaja ni bila realizirana. Skladno z veljavno zakonodajo, določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)(Uradni list RS, št. 11/18 in sl.), v katerih je določeno, da za pravne posle, pri katerih je izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost nepremičnine višja od 500.000,00 EUR, je samoupravna lokalna skupnost dolžna pred objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000,00 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Tako je morala Mestna občina Koper, glede na to, da je ocenjena vrednost nepremičnin višja od 500.000,00 EUR, pridobiti soglasje občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper.«

V odzivnem poročilu MOK dodatno pojasnjuje: (začetek citata)

**Pri oblikovanju načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper upoštevamo navodila in smernice, ki so določene v Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), ki natančneje določajo vsebino načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, ki vključuje tudi načrt razpolaganja.**

**Načrt razpolaganja z zemljišči je skladno z 2. točko 3. člena Uredbe pripravljen na Obrazcu št. 2A in obsega podatke o upravljavcu, samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja zemljišče, šifri in imenu katastrske občine, v kateri se nahaja zemljišče, parcelni številki zemljišča, površini parcele in orientacijski vrednosti, skladno z 20. točko 3. člena Zakona.**

**Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb je skladno s 3. točko 3. člena Uredbe pripravljen na Obrazcu št. 2B in obsega podatke o upravljavcu, samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja stavba ali del stavbe, točnem naslovu dela stavbe, identifikacijski oznaki, ki obsega šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe, površini dela stavbe in orientacijski vrednosti, skladno z 20. točko 3. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).**

**Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo je skladno s 4. točko 3. člena Uredbe pripravljen na Obrazcu št. 2C in obsega podatke o upravljavcu, samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja zemljišče s stavbo, šifri in imenu katastrske občine, v kateri se nahaja zemljišče s stavbo, parcelni številki zemljišča, površini parcele, točnem naslovu dela stavbe, identifikacijski oznaki,**

**ki obsega šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe, površini dela stavbe in orientacijski vrednosti, skladno z 20. točko 3. člena Zakona.**

**Načrt razpolaganja z zemljišči v lasti krajevnih skupnosti je pripravljen na Obrazcu št. 2D, in obsega podatke o upravljavcu, samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja zemljišče, šifri in imenu katastrske občine, v kateri se nahaja zemljišče, parcelni številki zemljišča, površini parcele in orientacijski vrednosti, skladno z 20. točko 3. člena Zakona.**

**Tako je vrednost nepremičnega premoženja, ki je določena v načrtu, le orientacijska vrednost, ki je določena izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi se določa cena stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Dejanska vrednost nepremičnega premoženja se v postopku razpolaganja določi na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma izkustveno skladno s 36. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), zato v nekaterih primerih prihaja do odstopanj.**

(konec citata)

#### Ugotovitve:

Po pregledu celotne dokumentacije in podanih obrazložitev s strani pristojnega urada NO MOK ugotavlja,

- da je MOK po metodi javne dražbe prodala nepremičnine najmanj po izklicni ceni, v primerih metode neposredne pogodbe pa najmanj po orientacijski vrednosti nepremičnin, določenih v načrtu razpolaganja, iz česar izhaja, da ni prišlo do oškodovanja MOK,
- izjema so primeri, ko je MOK prodajal nepremičnine po nižji ceni od orientacijske iz načrta razpolaganja, vendar je bil na podlagi obrazložitev pristojnega urada v

pregledanih primerih opravljen postopek ponovne cenitve in obrazloženi razlogi znižanja vrednosti nepremičnin;

- na osnovi izbranih pregledanih pogodb, postopkih prodaje izbranih nepremičnin in prejetih obrazložitev ni zaznati kršitev zakonodaje ali drugih nepravilnosti v postopkih, ki bi bili neskladni z občinskimi in drugimi akti.

#### 10. Doseganje zastavljenih ciljev, vezanih na izvajanje javne službe

Skladno s proračunom so bili načrtovani kapitalski prihodki od prodaje občinskega stvarnega premoženja v višini 4.506.000 EUR, kar je predstavljalo 5% vseh planiranih proračunskih prihodkov občine, in sicer:

- prihodki od prodaje zemljišč in nematerialnega premoženja v višini 3.756.000 EUR, od tega prihodki prodaje ostalih objektov 3.750.000 EUR (4% od skupnih prihodkov), ter prihodki prodaje, ki pripada krajevnim skupnostim v višini 6.000 EUR,
- prihodki od prodaje osnovnih sredstev v višini 750.000 EUR, od tega prihodki prodaje poslovnih objektov in prostorov 100.000 EUR ter prihodki prodaje ostalih objektov 650.000 EUR.

Zaključni račun Proračuna Mestne občine Koper za leto 2023 obsega kapitalske prihodke od prodaje, realizirane od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Prihodki zajemajo realizirano odprodajo stavbnih zemljišč skladno s programom ravnanja s stvarnim premoženjem občine na podlagi javnega razpisa ter neposredno prodajo funkcionalnih zemljišč k posameznim gradbenim parcelam.

Iz Zaključnega računa Proračuna Mestne občine Koper za leto 2023 izhaja, da so bili kapitalski prihodki realizirani v višini 3.314.801 EUR oziroma v višini 73,6% načrtovanih kapitalskih prihodkov, in sicer

- prihodki od prodaje zemljišč in nematerialnega premoženja v višini 3.120.686 EUR, pri čemer znašajo prihodki prodaje stavbnih zemljišč 2.983.474 EUR in prihodki od zamenjave stavbnih zemljišč 137.212 EUR,
- prihodki od prodaje osnovnih sredstev v višini 194.114 EUR.

Tabela št. 2

Načrtovani in realizirani prihodki od prodaje občinskega stvarnega premoženja za leto 2023

<i>PRIHODKI PRODAJE NEPREMIČNIN V EUR</i>	<i>PLANIRANI PRIHODKI V EUR</i>	<i>REALIZIRANI PRIHODKI V EUR</i>	<i>Realizacija / Plan</i>
1. ZEMLJIŠČA IN NEMATERIALNO PREMOŽENJE	3.756.000	3.120.686	83,1%
1.1. Ostali objekti	3.750.000	3.120.686 (od tega zamenjava zemljišč v višini 137.212)	
1.2. Krajevne skupnosti	6.000	0	0%
2. OSNOVNA SREDSTVA (stanovanja, objekti)	750.000	194.114	25,9%
SKUPAJ	4.506.000	3.314.801	73,6%

NO MOK je podrobneje vpogledal v analitične kontne kartice realizacije razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2023, in sicer:

- Konto 722-100, PP 2679-00 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč: 20 postavk, vsota kupnin znaša 2.983.474,29 EUR;
- Konto 720, PP 2687-00 Kupnine od prodaje stanovanj in objektov: 21 postavk, vsota kupnin 194.114,45 EUR;

- Konto 722-100, PP 2672-00 Prihodki od zamenjave stavbnih zemljišč: skupni znesek kupnin za 4 postavke - menjave zemljišč je v skladu z menjalnimi pogodbami znaša 137.212,04 EUR.

Skupni prihodek prodaje nepremičnin na teh kontih je 3.314.800,78 EUR.

#### Ugotovitve:

Po pregledu Poslovnega poročila z izkazi poslovnega izida in vpogledi v analitične kontne kartice NO MOK ugotavlja, da

- se analitični podatki na kontih kartic realizacije razpolaganja s stvarnim premoženjem skladajo s podatki v zaključnem računu proračuna Mestne občine Koper;
- je bil pri prodaji stavbnih zemljišč realiziran ključni poslovni cilj s 83 odstotno realizacijo načrtovanih prihodkov od prodaje v višini 2.983.474,29 EUR;
- je bila prodaja osnovnih sredstev - zgradbe in prostorov realizirana v 26 odstotkih v višini 2.983.474,29 EUR;
- je bila prodaja stanovanj in objektov realizirana v višini 194.114,45 EUR;
- načrt razpolaganja dveh parcel v lasti krajevnih skupnosti ni bil realiziran;
- skupna realizacija v primerjavi z načrtovano je 73,6 odstotna, s čimer NO MOK smatra, da so bili poslovni cilji razpolaganja z nepremičnim premoženjem z realizacijo 3.314.800,78 EUR pretežno realizirani;
- poslovno poročilo in interna poslovna poročila izkazi poslovnega izida za leto 2023 pregledno prikazujejo poslovanje ravnanja z nepremičninami;
- na izbranih področjih, ki so bili predmet podrobnejšega nadzora, pri poslovanju z občinskimi sredstvi ni bilo kršeno načelo preglednosti, gospodarnosti in smotrnosti.

#### **11. Ugotovitve nadzorovanega organa v odzivnem poročilu**

NO MOK je v celoti upošteval pripombe nadzorovanega organa, ki se nanašajo na pravilnost besedil pri naštevanju nazivov in datumov dokumentov v poglavju 4, sodelujočih v poglavju 5, dokumentov in števil v poglavju 7 ter dopolnitev, kot je razvidno iz posameznih poglavij končnega poročila.

#### **12. Sklep**

NO MOK ugotavlja, da pri pregledu izbranih področij na podlagi zgornjih navedb niso bila kršena načela:

- gospodarnosti,
- strokovnosti,
- preglednosti in
- skrbnosti.

Pripravili:

Alenka Šik, l.r.

Nataša Killough, l.r.



Predsednik NO MOK  
Dravo Ferligoj