

NADZORNI ODBOR

OBČINE ORMOŽ

Datum: 06.05.2013

Št. 4-2013-n

 OBČINA ORMOŽ	
Prijeto:	07-05-2013
Številka zadeva:	060-6/1015-5 1180
Šif. z.:	14
Pril.:	14
Vred.:	1

G. Alojz Sok

Župan Občine Ormož

**Zadeva: Končno poročilo o opravljenem nadzoru nakupnih pogodb z RK Jeruzalem Ormož in
Župnijo Ormož**

Na podlagi pooblastil iz 32. člena ZLS, 41 a. člena Statuta občine Ormož, in 17. člena Poslovnika Nadzornega odbora občine Ormož in opravljenega nadzora vam posredujemo izvod: Končno poročilo o opravljenem nadzoru nakupnih pogodb z RK Jeruzalem Ormož in Župnijo Ormož.

Prosim, če poročilo posredujete občinskemu svetu v seznanitev.

Lepo pozdravljeni!



For Demonstration Purpose - <http://www.gdpicture.com>

Predsednik NO:

Boris Skok

Priloga: Končno poročilo o opravljenem nadzoru
nakupnih pogodb z RK Jeruzalem Ormož
in Župnijo Ormož

Občina Ormož
Nadzorno odbor
Ptujska cesta 6
2270 Ormož
Datum: 06.05.2013
Št: P1/2013

Na podlagi 41.a člena Statuta Občine Ormož in 18. člena Pravilnika o delu nadzornega odbora Občine Ormož je Nadzorni odbor Občine Ormož na 19. seji dne 06.05.2013 sprejel

KONČNO POROČILO
O OPRAVLJENEM NADZORU
NAKUPNIH POGODB Z RK JERUZALEM ORMOŽ IN ŽUPNIJO ORMOŽ

1. Nadzorni odbor v sestavi:
 - Boris Skok, predsednik
 - Mag. Dušan Erhatic, član
 - Simona Kosi, član
2. Poročevalec: Boris Skok
3. Izvedenec: /
4. Ime nadzorovanega organa: Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož
obcina.ormoz@ormoz.si

1. UVOD

1.1 Podatki o občini Ormož

For Demonstration Purpose - <http://www.gdpicture.com>

Občina je pravna oseba javnega prava. Organi občine so župan, občinski svet in nadzorni odbor. Občinski svet je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine. Nadzorni odbor je najvišji organ nadzora javne porabe v občini. Župan predstavlja in zastopa občino.

- površina: 141,6 km²,
- število prebivalcev (popis 2002): 12.738,
- gostota poseljenosti: 90 preb/km²,
- število vseh gospodarskih subjektov (gospodarske družbe, podjetniki in zadruga,
- AJ PES za l. 2010): 539,
- število naselij: 61.

1.2 Sodelovanje z županom, občinsko upravo in drugimi organi

Županu je NO, dne 11.02.2013, poslal sklep o izvedbi nadzora nakupnih pogodb z Župnijo Ormož in Rokometnim klubom Jeruzalem Ormož.

11.02. 2013 je NO poslal županu zahtevek za dokumentacijo:

1. Za nadzor nakupa nepremičnine od Rokometnega kluba Jeruzalem Ormož, Ptujška cesta 10, 2270 Ormož za poslovni prostor v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož
 - Dokument o uvrstitvi odkupa navedenega objekta v proračun v letu 2009
 - Dokument o uradni ceni poslovnega prostora v višini 24.400,00 €.
 - Uporabno dovoljenje za poslovni prostor v pritličnem severnem delu poslovne zgradbe na parc. št. 803/2 in 798/20 obe k.o. Ormož, ki se nahaja na naslovu Ptujška cesta 10/a, Ormož.
 - Gradbeno dovoljenje za poslovni prostor Ptujška cesta 10/a, Ormož.
 - Prodajno pogodbo med Rokometnim klubom Jeruzalem Ormož, Ptujška cesta 10, 2270 in Občino Ormož.
 - Dokument o realizaciji plačila na osnovi prodajne pogodbe.
2. Za nadzor nakupa nepremičnine s parc. št. 19, k.o. Ormož od Župnije Ormož, Skolibrova ul. 15 2270 Ormož :
 - Dokument o uradni ceni nepremičnine s parc. št. 19, k.o. Ormož.
 - Veljavni prostorski akt za področje nakupa nepremičnine s parc. št. 19, k.o. Ormož – grafična priloga za komunalno ureditev podobmočja 17 pred 01.03.2012 in po 01.03.2012 .
 - Prodajno pogodbo med Župnijo Ormož, Skolibrova ul. 15 2270 Ormož in Občino Ormož za nepremičnino parc. št. 19, k.o. Ormož.
 - Dokument o realizaciji plačila na osnovi nakupne pogodbe.

14.02.2013 je župan g. Alojz Sok posredoval NO prošnjo za posredovanje gradiva, ki ga je NO prejel od Komisije za preprečevanje korupcije.

18.02.2013 je NO napotil župana, da si pridobi dokumentacijo od Komisije za preprečevanje korupcije, ker gradivo do faze končnega poročila ni javno dostopno.

22.02.2013 je župan izročil predsedniku NO naslednje gradivo:

1. Za nadzor nakupa nepremičnine od Rokometnega kluba Jeruzalem Ormož, Ptujška cesta 10, 2270 Ormož za poslovni prostor v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož;
 - Cenitveno poročilo za zemljišče s parc. št. 803/2 k.o. Ormož z dne 24.07.2009,
 - Cenitveno poročilo za zemljišči s parc. št. 803/2 in 798/20 obe k.o. Ormož z dne 04.07.2012
 - Gradbeno dovoljenje št. 351-252/2011 z dne 29.05.2012
 - Sklep Občinskega sveta Ormož št. 478-63/2012 01\ 29 z dne 16.7.2012
2. Za nadzor nakupa nepremičnine s parc. št. 19, k.o. Ormož od Župnije Ormož, Skolibrova ul. 15 2270 Ormož;
 - Dopis oz. ponudba Župnije Ormož, Skolibrova ul. 15, Ormož za odkup zemljišča s parc. št. 19 k.o. Ormož z dne 20.8.2012,
 - Fotokopija 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
 - CD s podatki o lokacijskem načrtu mesta Ormož,
 - Prodajna pogodba št. 478-69/2012 01\29 z dne 26.10.2012,

- Sklep Občinskega sveta Ormož št. 478-69/2012 01\ 29 z dne 24.9.2012,
- Dokument (seznam plačilnih nalogov) iz katerega je razvidna realizacija plačila.

05.03.2013 je NO zahteval dodatno dokumentacijo za nadzor prodajne pogodbe z Župnijo Ormož. Ker je bilo v letu 2011 na delu parcele zgrajeno parkirišče in ker na večjem delu parcele opravlja koncesionar Komunalno podjetje Ormož koncesijo za opravljanje dejavnosti javne snage.....je NO zahteval naslednjo dodatno dokumentacijo:

- Gradbeno dovoljenje za izgradnjo hodnika za pešce, parkirišče ter preplastitev dela LC 302021 pri pokopališču v Ormožu,
- Pogodba z izvajalcem del za izgradnjo hodnika za pešce, parkirišče ter preplastitev dela LC 302021 pri pokopališču v Ormožu
- Koncesijsko pogodbo za opravljanje dejavnosti javne snage, čiščenja javnih površin ter urejanje javnih poti, površin za pešce in zelenih površin ter urejanje javnih parkov, nasadov, drevoredov, zelenic, otroških igrišč in drugih javnih površin s pripadajočimi napravami in opremo v občini Ormož vključno s seznamom parcel, kjer se izvaja koncesija,
- Dokument izvedbo plačila prejemniku TTS KOG MILAN PEVEC v znesku 150 EUR z dne 23.11.2012 – pogodba ali naročilnica.

19.03.2013 je župan zavrnil dostop do zahtevane dokumentacije.

3. KRATEK POVZETEK

Komisija za preprečevanje korupcije je dne 04.01.2013 poslala gradivo za nadzor dveh nakupnih pogodb na občino Ormož. NO je 21.01.2013 prejel gradivo za nadzor pooblastila županu za sklenitev prodajne pogodbe z Rokometnim klubom Jeruzalem Ormož, Ptujška cesta 10, 2270 Ormož za poslovni prostor v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož in nadzor sklenitve prodajne pogodbe z Župnijo Ormož, Skolibrova ulica 15, Ormož za nepremičnino parc. št. 19 k.o. Ormož.

Nakupna pogodba z Rokometnim klubom Jeruzalem Ormož

NO je ugotovil, da nakupna pogodba z Rokometnim klubom Jeruzalem Ormož še ni realizirana, ker ni urejena etažna lastnina. NO je ob pregledu dokumentacije ugotovil, da je ob tem nakupu bilo kar nekaj nepravilnosti. Kljub predlogu za umik točke dnevnega reda, ker niso izpolnjeni zakonski pogoji za sklenitev pogodbe je občinski svet zavrnil umik in 13. točko uvrstil na dnevni red 15. seje Občinskega sveta Ormož, ki je bila 16. julija 2012. Župan bi moral ob uvrstitvi točke na dnevni red spoštovati 1. odstavek 23. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kar pomeni, da po mnenju NO točke ne bi smel uvrstiti na dnevni red seje občinskega sveta. NO je ugotovil, da je občina že v letu 2010 imela v načrtu odkup omenjene nepremičnine, vendar ni imela opredeljenega v Načrtu razvojnih programov (NRP) ampak je načrtovala odkup v proračunu za leto 2010, kar je razvidno iz Zaključnega računa proračuna občine Ormož za leto 2010 (Poročevalec št. 3/II str. 54 z dne 31.3.2011)- proračunska postavka 051883. Vključitev nakupa nepremičnega premoženja brez vključitve v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja je v nasprotju s 6. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Občina je uvrstila nakup omenjene nepremičnine v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2011, čeprav je bila seznanjena, da je omenjena nepremičnina »črna gradnja«, prav tako

je uvrstila nakup v NRP v letu 2012, ki pa ni bil objavljen v Uradnem vestniku občine Ormož ampak na spletni strani Občine Ormož. Občinski svet je za omenjeno nepremičnino sprejel na 10. seji dne, 12.12.2011 sklep št. 227 o oprostitvi plačila komunalnega prispevka investitorju Rokometnemu klubu Jeruzalem Ormož v višini 5.104,28EUR. Ker omenjena nepremičnina ne predstavlja športnega objekta, je po mnenju NO oprostitev plačila komunalnega prispevka nesmotrna poraba javnih sredstev, saj je oprostitev plačila komunalnega prispevka bila podlaga za legalizacijo črne gradnje. Oprostitev plačila komunalnega prispevka je v skladu z Odlokom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni vestnik Občine Ormož št. 17/2008 in 7/2011) med drugim možna za športne objekte, kar pa navedeni objekt ni. Da je omenjena nepremičnina črna gradnja sta v razpravi o umiku točke z dnevnega reda ugotovila župan Alojz Sok in predsednik Rokometnega kluba Jeruzalem Ormož, svetnik Martin Hebar, ki ni sodeloval pri glasovanju o umiku točke o oprostitvi plačila komunalnega prispevka. Iz dokumentacije je tudi razvidno, da je na tem objektu vknjiženih več hipotek in ni izvedena etažna lastnina, kar je pogoj za nakup nepremičnine. NO je mnenja, da Občinski svet Ormož ni ravnal odgovorno, ko je oprostil investitorja plačila komunalnega prispevka. Župan občine Ormož pa točke o pooblastilu županu za sklenitev prodajne pogodbe ne bi smel uvrstiti v obravnavo občinskemu svetu, saj bi v primeru, da bi bilo vse v redu, moral občinskemu svetu predložiti pogodbo o nakupu, kot je to običajna praksa ne pa da župan sklepa pogodbo, ki je ne predloži v potrditev občinskemu svetu.

Opredelitev NO do odgovora župana

Občina Ormož je v letu 2009 in 2010 uvrstila nakup nepremičnine v Načrt razvojnih programov, kamor nakup po mnenju NO ne sodi. Po mnenju NO mora NRP vsebovati izvedbene programe npr. kaj bo občina investirala v ta objekt, nakup pa je sestavina Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, kar je pogoj za pridobitev lastninske pravice. 6. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 1. točki določa:

1) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2009 je bil objavljen v Ur. vestnikih Občine Ormož št. 3-5/09, št. 7-26/09 in št. 9-44/09, nikjer pa ni opredeljen nakup poslovnega prostora v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2010 je bil objavljen v Ur. vestnikih Občine Ormož št. 16-74/09, št. 2-15/10, št. 4-30/10 in št. 6-42/10, ki tudi ne vsebuje nakupa poslovnega prostora v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož.

Iz sklepa št. 366 je jasno razvidno, da gre za poslovno zgradbo na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož. NO je mnenja, da ne gre za športni ampak za poslovni objekt v lasti RK Jeruzalem Ormož in ni bilo osnove za oprostitev plačila komunalnega prispevka.

Iz sklepa št. 227 o oprostitvi plačila komunalnega prispevka investitorju RK Jeruzalem Ormož je možno ugotoviti, da je šlo za legalizacijo prizidave in nadzidave poslovnega objekta RK Jeruzalem Ormož.

Nakupna pogodba z župnijo Ormož

Nadzorni odbor se je seznanil z zapisnikom 16. seje na kateri se je obravnavala nakupna pogodba z Župnijo Ormož. Točka ni bila umaknjena z dnevnega reda, umaknjena pa je bila nakupna pogodba za zemljišče v vrednosti 4.020,00 EUR za zemljišče, ki je bilo že pred leti uporabljeno za gradnjo avtobusne postaje. Tak predlog je županu posredoval Odbor za premoženje, finance in gospodarska vprašanja z utemeljitvijo, da naj župan v pogajanjih doseže nižjo ceno. Pri nakupni pogodbi z Župnijo Ormož je šlo za 40.000,00 EUR in za višjo ceno **19,084 EUR/ m²**, medtem ko je šlo pri umaknjeni pogodbi za **15,00 EUR/ m²**. Za nakup zemljišča v industrijski coni v Ormožu je občina ponudila ponudniku **10,00 EUR/ m²**, medtem ko je za zemljišča v Sodincih ponudila lastnikom **4,00 EUR/ m²**. Občina je kupila celotno zemljišče, čeprav je na **večjem delu parcele** predvidena zelenica na osnovi Odloka o lokacijskem načrtu mesta Ormož in na njej ni možno graditi parkirišča, kar je Občina Ormož opredelila v obrazložitvi sklepa o nakupu. V razpravi ob obravnavi nakupne pogodbe z Župnijo Ormož je bilo omenjeno, da bi bilo potrebno preveriti podatek, da je to zemljišče Občina Ormož že pred leti odkupila, ni pa bil vpis opravljen v Zemljiški knjigi. NO je želel preveriti s tem v zvezi nekatera dejstva, vendar župan ni želel posredovati zahtevanih podatkov. NO je na osnovi zapisnikov Občinskega sveta Ormož in gradiv za seje občinskega sveta ugotovil, da je občina tudi na manjšem delu parcele, ki jo je odkupila od Župnije Ormož, v letu 2011 zgradila parkirišče brez gradbenega dovoljenja. V letu 2010 in 2011 ni uvrstila omenjene parcele v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, čeprav je v letu 2010 in 2011 načrtovala v proračunu sredstva za izgradnjo parkirišča in parkirišče v letu 2011 zgradila. Občina je podelila Komunalnemu podjetju Ormož koncesijo za vzdrževanje zelenice na večjem delu parcele s parc. št. 19, k.o. Ormož. Iz teh dveh podatkov izhaja, da je lahko občina gradila objekte na svojem zemljišču in je podelila koncesijo le na občinski lastnini, kar pomeni, da je podatek o nakupu v preteklosti lahko bil točen. Ker pa nam ni bil omogočen vpogled v dokumentacijo, ki bi to potrjevala, je NO mnenja, da bi bilo točko potrebno umakniti in preveriti podatke o lastništvu.

3. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO NADZORA

Nadzor je bil izveden na podlagi pooblastil iz 32. člena ZLS, 41 a. člena Statuta občine Ormož, in 17. člena Poslovnika Nadzornega odbora občine Ormož.

Sklep o izvedbi nadzora št. 011/4/2013-07/9 je bil izdan dne 11.02.2013, na podlagi odstopa prijave Komisije za preprečevanje korupcije št. 06210-957/2012-5 02018

Namen in cilj nadzora:

- ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja z javnimi sredstvi občine,
- ocena gospodarnosti in smotrnosti porabe občinskih javnih sredstev,
- nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine,
- poročati o ugotovljenih nepravilnostih,
- dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje.

4. UGOTOVITVENI DEL

4.1 Nakup nepremičnine od Rokometnega kluba Jeruzalem Ormož, Ptujška cesta 10, 2270 Ormož za poslovni prostor v poslovni zgradbi na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož

Občinski svet Občine Ormož je na svoji 15. redni seji dne 16. 7. 2012, sprejel sklep št. 366, da se župana Občine Ormož pooblasti za sklenitev prodajne pogodbe z RK Jeruzalem Ormož, za poslovni prostor v pritličnem delu poslovne zgradbe na parc. št. 803/2 in 798/20 obe k.o. Ormož. NO Občine Ormož ugotavlja, da bi Občinskemu svetu, glede na 16. člen Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož 16/2010) morala biti predložena prodajna pogodba o nakupu poslovne zgradbe na parc. št. 803/2 in 798/20 k.o. Ormož. Običajna praksa je, da se Občinskemu svetu predloži prodajna pogodba v obravnavo, kajti s tem se zagotovi večja transparentnost poslovanja občine.

Priporočilo:

NO priporoča, da se zaradi transparentnosti poslovanja občine, prodajna oz. nakupne pogodbe dajo v obravnavo Občinskemu svetu na sejah Občinskega sveta.

Občinski svet je za nepremičnino na zemljišču 798/20 in 803/2, k.o. Ormož, ki je v lasti RK Jeruzalem Ormož z odločbo št. 354-107/2011-2011 z dne 19.10.2011 oprostil plačila komunalnega prispevka v višini 5.104,28 EUR. Oprostitev plačila komunalnega prispevka je bila sprejeta dne, 12.12.2011 s sklepom št. 227. NO Občine Ormož ugotavlja, da bi bila oprostitev plačila komunalnega prispevka RK Jeruzalem Ormož možna, če bi šlo za športni objekt. V 5. odstavku 4. člena Odloka o merilih za odmero komunalnega prispevka in programu opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož 17/2008 in 7/2011), je zapisano, da Občinski svet lahko delno ali v celoti oprosti plačila komunalnega prispevka investitorja športnih objektov. Ker pa je iz gradbenega dovoljenja št. 351-252/2011 z dne, 29. 5. 2012 razvidno, da gre za poslovni objekt RK Jeruzalema Ormož, oprostitev plačil komunalnega prispevka v višini 5.104,28 EUR ni zakonsko upravičeno.

Priporočilo:

NO priporoča, da Občina Ormož spoštuje svoje Odloke o merilih za odmero komunalnega prispevka in programu opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje Občine Ormož in da naj oprosti plačila komunalnega prispevka le tiste objekte, ki so navedeni v Uradnem vestniku Občine Ormož 17/2008 in 7/2011.

Sodni izvedenec za gradbeništvo, Antolič Boris, je dne 24.07.2009 izdelal cenitveno poročilo za parc. št. 803/2 k.o Ormož, katere vrednost je bila ocenjena 26.200,00 EUR. V Uradnem vestniku Občine Ormož 3/2011 je bil izdan tudi sklep o letnem načrtu pridobivanja

nepremičnega premoženja za leto 2011 v katerem je tudi postavka, prostori RK Ormož v mestni grabi v vrednosti 26.200,00 EUR. NO Občine Ormož ugotavlja, da je Občina Ormož že leta 2010 imela v načrtu odkup omenjen nepremičnine, kar je razvidno iz Zaključnega računa proračuna Občine Ormož za leto 2010 (Poročevalec št. 3/II str. 54 z dne, 31. 3. 2011, proračunska postavka 051883). Občina Ormož ne bi smela imeti v proračunu nakup zgoraj omenjene nepremičnine, če tega ni imela v letnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja, kar je v nasprotju s 6. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Priporočilo:

NO priporoča, da občina Ormož najprej objavi pridobivanje nepremičnega premoženja v letnem načrtu in šele nato zadevo vključi v proračun.

Občina Ormož je uvrstila nakup omenjene nepremičnine v NRP za leto 2012, ki pa ni bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Ormož, ampak kar na spletni strani Občine Ormož. NO ugotavlja, da bi Občina Ormož morala v skladu s določbami statuta Občine Ormož, objaviti pridobivanje nepremičnega premoženja v uradnem glasilu (Uradnem vestniku) občine.

Dne, 04.07.2012 je s strani sodnega izvedenca, g. Antolič Borisa, bilo izdelano novo cenitveno poročilo za parc. št. 803/2 k.o. Ormož in 798/20 k.o. Ormož v vrednosti 24.400,00 EUR.

Priporočilo:

NO priporoča, da Občina Ormož uradno objavi vse predgledne podatke o nepremičnega premoženja v uradnem glasilu občine.

V rednem izpisu iz zemljiške knjige je zapisano, da je nepremičnina s parc. št. 803/2 k.o. Ormož obremenjena s hipoteko. In sicer je dne, 2. 4. 2004 vknjižena maksimalna hipoteka v korist upnika NKBM, dne 15. 4. 2008 pa je na tej parc. številki zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve v korist Porsche kredit in leasing SLO d. o. o., dne 30. 8. 2012 je na zgoraj navedeni parcelni št. vknjižena hipoteka v korist Porsche kredit in leasing d.o.o. NO je mnenja, da je Občina Ormož ravnala pravilno, da ni prišlo do nakupa zgoraj omenjene nepremičnine, saj bi s tem nakupom Občina Ormož ravnala negospodarno.

4.2 Nakup nepremičnine s parc. št. 19, k.o. Ormož od Župnije Ormož, Skolibrova ul. 15, 2270 Ormož

Prijavitelj navaja, da je bila dne, 24.9. 2012 na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Ormož umaknjena 17.a točka dnevnega reda – Sklenitev prodajne pogodbe z Župnijo Ormož za nepremičnino s parc. št. 19, k.o. Ormož . NO ugotavlja, da ta ugotovitev ni resnična. Točka 17.a ni bila umaknjena z dnevnega reda, umaknjena pa je bila točka 17.b

NO je na osnovi zapisnika 16. redne seje ugotovil, da je na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Ormož bil podan predlog za umik te točke s strani svetnika g. Vilija Trofenika, ker po njegovih navedbah pogodba nima priložene cenitve in ni v predlogu nakupa premoženja in ni pripravljena v skladu z zakonodajo. Opozoril je tudi na trditev občanov, da je bila ta parcela že odkupljena s strani občinske skupščine leta 1985 in da nekdo ni opravil vknjižbe v zemljiško knjigo. Občinski svet je z 12 glasovi »PROTI« in 5 glasovi »ZA« zavrnil umik te točke z dnevnega reda.

Z 12 glasovi »ZA« od prijavljenih 15 svetnikov je bil sprejet sklep:

Sklep št.405

1.

Sklene se prodajna pogodba pogodba z Župnijo Ormož, Skolibrova ul. 15, 2270 Ormož za zemljišče s parc. št. 19/0 neplodno v izmeri 2096 m² k.o. (332)Ormož , za vrednost 40.000,00 EUR.

2.

Ta sklep velja takoj.

NO ugotavlja, da bi morala župan in Občinski svet pred uvrstitvijo te točke na dnevni red seje občinskega sveta preveriti ali so izpolnjeni pogoji za uvrstitev na sejo v skladu s 23.členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti(Ur.l. RS, št. 34/2011).

23. člen

(predmet in obseg stvarnega premoženja)

(1) V pravnih poslih v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju, in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Pred uvrstitvijo na dnevni red, bi morala občina uvrstiti nakup zemljišča v Načrt razvojnih programov. Na isti seji ni možno sprejeti sklepa o nakupu, saj mora biti Sklep o pridobivanju nepremičnega premoženja najprej objavljen v Uradnem vestniku Občine Ormož.

Priporočilo:

NO priporoča županu, da pred uvrstitvijo točk na dnevni red upošteva 23.člen –Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in v zvezi z nakupom premoženja preveri vse bistvene podatke, ki so potrebni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

NO prav tako priporoča županu, da pred uvrstitvijo točke o nakupu nepremičnega premoženja na dnevni red, uvrsti nakup premoženja v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja.

Primerjava primerljivih nakupnih pogodb

NO je primerjal nakupne pogodbe, ki so bile posredovane Občinskemu svetu Ormož v zadnjem obdobju in ugotovil, da je cena v pogodbi z Župnijo Ormož v primerjavi z ostalimi pogodbami neprimerno višja, ni pa bilo nobene potrebe, da se zemljišče v celoti odkupi.

NO je primerjal predlog nakupne pogodbe na 16. seji s Kokot Jožefom, pogodbo za odkup zemljišča v obrtni coni in odkup zemljišč ob novozgrajeni kanalizaciji in pločniku v Sodincih.

Prodajna pogodba z Župnijo Ormož je bila sklenjena za zemljišče s parc. št. 19/0 k.o.(332) Ormož neplodno v izmeri 2096 m² za vrednost **40.000 EUR**, kar predstavlja ceno **19,084 EUR/ m²**. Po prostorskem planu občine Ormož je samo del zemljišča opredeljen kot nezazidano stavbno zemljišče. Odbor za premoženje, finance in gospodarska vprašanja pri predlogu te pogodbe ni imel nobene pripombe in je s 3 glasovi »ZA« predlagal Občinskemu svetu Ormož sklenitev pogodbe.

Sklenitev prodajne pogodbe s Kokot Jožefom Moškanjci 45/a 2272 Gorišnica, za nepremičnino s parc. št. 605/5 k.o. Podgorci je bila umaknjena (17.b točka dnevnega reda),.

Točko je umaknil župan g. Alojz Sok.

Iz zapisnika 16. redne seje je razvidno, da je podal županu predlog za umik te točke Odbor za premoženje, finance in gospodarska vprašanja, ki je predlagal, da poskuša župan doseči nižjo ceno (Zapisnik 16. redne seje str. 62). Sklep odbora je bil sprejet s 3 glasovi »ZA«

Prodajna pogodba s Kokot Jožefom, Moškanjci 45/a 2272 Gorišnica, za zemljišče s parc. št. 605/55 travnik v izmeri 268 m² k.o.(327) Podgorci je bila pripravljena za vrednost **4.020 EUR**. Cena **15,00 EUR/ m²**, je bila po mnenju Odbor za premoženje, finance in gospodarska vprašanja previsoka, čeprav je postajališče že najmanj 6 let zgrajeno. Po prostorskem planu občine Ormož je predmetno zemljišče opredeljeno kot zazidano stavbno zemljišče- cesta. Lastnik parcele je dovolil gradnjo avtobusnega postajališča pred več leti za potrebe podružnične šole, ki ni imela urejenega varnega postajališča za šolske otroke.

For Demonstration Purpose - <http://www.gdpicture.com>

Na 20.seji občinskega sveta Ormož je občinski svet sprejel sklep za odkup zemljišča v obrtni coni v Ormožu za zemljišče, ki je po prostorskem planu občine Ormož opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 6948/ m² po ceni **10,00 EUR/ m²**. Župan je na seji izjavil, da je to ceno določil cenilec in je bilo vsem ponujena takšna cena za odkup zemljišč v obrtni coni.

NO se je seznanil še z odkupi zemljišč ob novozgrajeni meteorni in fekalni kanalizaciji v sklopu projekta kanalizacije Podgorci, Sodinci, Velika Nedelja s čistilno napravo ter pločnikom za pešce z javno razsvetljavo. Zemljišča so bila s strani sodnega izvedenca za gradbeništvo **ocenjena 4,00 EUR/ m²** za vse udeležence ob trasi novogradnje.

Na osnovi primerljivih parcel in cen je NO mnenja, da prodajna pogodba z Župnijo Ormož predstavlja negospodarno ravnanje z javnimi sredstvi. Ta ugotovitev izhaja iz ugotovitev, da je bilo zemljišče s parc. št. 19/0 k.o.(332) v primerjavi z zemljiščem v obrtni coni skoraj dvakrat dražje, od zemljišč ob novozgrajeni kanalizaciji in pločniku pa kar petkrat dražje.

Odbor za premoženje, finance in gospodarska vprašanja je zavrnil predlog sklenitve prodajne pogodbe za vrednost 4.020 EUR in nižjo ceno za m², predlagal pa je sprejem pogodbe za 10 krat višjo vrednost zemljišča 40.000EUR ob višji ceni za m².

V skladu z 8. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, je nakup celotne nepremičnine neutemeljen, ker peta alineja tega člena pravi, da načrt pridobivanja nepremičnega premoženja mora biti ekonomsko utemeljen. Nakup zemljišča je tudi v nasprotju s 26. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ki glasi:

**26. člen
(obseg pridobivanja)**

Stvarno premoženje, katerega lastnik postane država oziroma samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog bodočega upravitelja, **brez nepotrebnih zalog.**

Priporočilo:

NO predlaga županu in Občinski upravi, da se odloča za nakupe zemljišč samo v primeru, ko je zemljišče potrebno za izpolnjevanje nalog bodočega upravitelja, brez nepotrebnih zalog

Utemeljenost dvoma o lastništvu parcele

NO je poskušal ugotoviti tudi navedbo občinskega svetnika, da je zemljišče že v preteklosti odkupila lokalna skupnost, da pa vpis lastništva ni bil izveden v Zemljiški knjigi.

V zvezi z delom parcele, ki je bila predmet nakupa, je NO ugotovil naslednja dejstva:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož (LN SMO II) (Uradni vestnik Občine Ormož št. 7/2012 z dne, 27.06.2012) v 4. členu opredeljuje namen rabe prostora se glasi:

Pri posegu 45* se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»45* (podobnočje št. 17)

Rekonstrukcija cestnega priključka Dobravske ceste na Lešniško cesto. Ureditev vsaj enostranskega pločnika ob Lešniški cesti in Dobravske cesti. Ureditev parkirišča ob Lešniški cesti za potrebe pokopališča z uvozom iz Dobravske ceste in z izvozom na obstoječi cestni priključek na Lešniško cesto, ki se asfaltira. Ohranitev obstoječega zelenega pasu med Lešniško cesto in nogometnim igriščem.«.

NO je pregledal Načrte razvojnih programov in ugotovil naslednje:

- Občina je opredelila v Načrtu razvojnih programov (NRP) za obdobje 2009- 2012 na tem zemljišču izgradnjo pločnika in parkirišča ob pokopališču v Ormožu v letu 2010 in za ta namen predvidela 211.500 EUR (NRP 2009-2012 str.8/18) – OB087-07-0303 z začetkom financiranja 01.09.2009 in koncem financiranja 15.10.2010 .
- V sklepu o letnem pridobivanju nepremičnega premoženja za leto 2010 ni opredeljen nakup tega zemljišča.
- Ob rebalansu proračuna za leto 2010 je v NRP 2010-2013 za isti namen predvidela 137.440 EUR sredstev str. 8/19- OB087-07-0303 z začetkom financiranja 01.09.2009 in koncem financiranja 15.10.2010 .

- V istem letu je Občina Ormož objavila Sklepe o načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja **in nikjer ni bil predviden nakup tega zemljišča**. Sklepi so bili Objavljeni v Uradnih vestnikih Občine Ormož: 16-74/09, 2-15/2010, 4-30/2010 in 6-42/2010.
- V proračunu za leto 2011 je Občina Ormož v NRP 2011-2014 za isti namen predvidela 115.077 EUR sredstev str. 12/18- OB087-07-0303 z začetkom financiranja 01.09.2009 in koncem financiranja 15.10.2010 z ugotovitvijo, da je v letu 2010 porabila 30.252 EUR in načrtovala v letu 2011 porabiti še 84.825 EUR.
- V letu 2011 je Občina Ormož objavila Sklepe o načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja **in nikjer ni bil predviden nakup tega zemljišča**. Sklepi so bili Objavljeni v Uradnih vestnikih Občine Ormož: 3-14/2011, 6-37/2011 in 10-57/2011

NO je pregledal zaključni račun za leto 2010 in 2011 in ugotovil naslednja dejstva:

- V Zaključnem računu za leto 2010 je navedeno:
0813532 Izgradnja hodnika za pešce, parkirišča ter preplastitev dela LC 302/021 pri pokopališču v Ormožu

V letu 2010 je bilo za realizacijo projekta z veljavnim proračunom predvidenih 137.440 EUR, porabljenih je bilo 30.252 EUR za izgradnjo hodnika za pešce v dolžini 280m, obnovo platoja v površini 2.600 m² ter preplastitev dela LC 302.021 v dolžini 595 m pri pokopališču v Ormožu. Zaradi neugodnih vremenskih razmer se je zaključek investicije zamaknil v leto 2011. (Poročevalec, št.3/III, str.9, 31.3.2011)

- V Zaključnem računu za leto 2011 je navedeno:
0813534 Izgradnja hodnika za pešce, parkirišča ter preplastitev dela LC 302/021 pri pokopališču v Ormožu

V okviru dvoletnega projekta, ki se je pričel izvajati v letu 2010 je bilo v letu 2011 zagotovljenih 103.625EUR za ~~začetno delo pri izvedbi preplastitve ceste v dolžini cca. 600m. Porabljen je bilo 98.653 EUR, od tega 97.463 EUR za gradbena dela in 1.100 EUR za izvajanje investicijskega nadzora.~~ (Poročevalec, št.3/II, str.81, 30.3.2012)

- Koncesionar Komunalno podjetje Ormož vzdržuje tudi parkirišče pri pokopališču Ormož s površino 2250 m², kar je razvidno iz gradiva za 21. redno sejo Občinskega sveta Ormož na str. 186.
- NO je še ugotovil, da je bilo na delu parcele št.19 k.o. Ormož v letu 2011 parkirišče zgrajeno brez gradbenega dovoljenja in je parkirišče po mnenju NO črna gradnja.
- NO je zaprosil Inšpektorat za okolje in prostor v Mariboru za dokumentacijo v zvezi z inšpekcijskim nadzorom izgradnje parkirišča, vendar tudi teh podatkov ni mogel pridobiti.

Na osnovi dejstev, da je Občina Ormož v Proračunih za leti 2010 in 2011 načrtovala in izvedla gradnjo parkirišča na delu parcele št. 19 k.o. Ormož in da v Načrtih pridobivanja nepremičnega premoženja za leti 2010 in 2011 ni bila nikjer izpostavljena namera, da je potrebno to zemljišče pridobiti, obstaja domneva, da je zemljišče bilo v lasti Občine Ormož, čeprav v Zemljiški knjigi to ni bilo urejeno.

V skladu z Zakonom o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 102/2004- uradno prečiščeno besedilo) se gradnja parkirišča začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno dostaviti dokazilo o pravici graditi, kar pomeni, da investitor razpolaga z zemljiščem. Ker je občina zgradila omenjeno parkirišče, obstaja možnost, da je bil dvom svetnika, ki je opozoril na neažurno stanje v zemljiški knjigi utemeljen.

Ugotovitve NO glede večjega dela parcele št. 19 k.o. Ormož

V obrazložitvi sklepa 405 je zapisano, da zemljišče vzdržuje koncesionar Komunalno podjetje Ormož. NO je za preverjanje tega podatka zahteval od občine Ormož Koncesijsko pogodbo za opravljanje dejavnosti javne snage, čiščenja javnih površin ter urejanje javnih poti, površin za pešce in zelenih površin ter urejanje javnih parkov, nasadov, drevoredov, zelenic, otroških igrišč in drugih javnih površin s pripadajočimi napravami in opremo v občini Ormož s pripadajočimi parcelami. Manjši del zemljišča s parc. št. 19 k.o. Ormož je del parkirišča, večji del pa je zelenica, kjer ni možno graditi parkirišča, zato je obrazložitev sklepa 405 neutemeljena.

Župan ni želel posredovati NO koncesijske pogodbe za opravljanje javne snage... s pripadajočimi parcelami, kjer bi lahko ugotovili ali je res, da opravlja koncesionar koncesijo urejanja zelenih površin na zemljišču, ki je last Občine Ormož ali na privatnem zemljišču.

Obrazložitev sklepa 405:

Zemljišče, ki je predmet pogodbe se nahaja ob lokalni cesti št. 302 021, preko pokopališča v Ormožu.
Zemljišče vzdržuje koncesionar Komunalno podjetje Ormož.

Ob večjih pogrebih in ob prazniku, Dneva spomina na mrtve, se zemljišče uporablja kot parkirišče, zato bo občina Ormož zemljišče odkupila.

Po prostorskem planu občine Ormož je predmetno zemljišče opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče.

Za nakup zemljišča je dogovorjena cena 40.000,00 EUR.

Občinskemu svetu predlagamo sklenitev prodajne pogodbe z Župnijo Ormož za vrednost 40.000,00 EUR.

Občinska uprava

V zapisniku 16. seje Občinskega sveta Ormož v Poročilu o izvršitvi sklepov za 17. redno sejo občinskega sveta, ki je bila 29.10.2012 je pod točko 14. navedeno, da v zvezi s sklepom št. 405 prodajna pogodba še ni sklenjena, prav tako ni v Poročilu o izvršitvi sklepov za 18. redno sejo občinskega sveta, ki je bila 12.11.2012, nobenega podatka o izvršitvi sklepa. Iz dostavljene pogodbe je razvidno, da je bila pogodba podpisana 26.10.2012 iz Seznama plačilnih nalogov pa je razvidno, da je bila kupnina realizirana 23.11.2012.

Glede na dejstvo, da je bil na 16. seji Občinskega sveta Ormož, dne 24.9.2012, sprejet Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o letnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2012-št.2/2012 (Uradni vestnik Občine Ormož št.11/2012, objavljen 25.9.2012) in na isti seji sprejeta Pogodba o nakupu zemljišča s parc. št. 19 k.o. Ormož in da ni bilo nobene potrebe za nakup celotne parcele, obstaja sum koruptivnega dejanja. Ali gre za korupcijo prepuščamo odločitev pristojnemu organu na osnovi ugotovitev našega poročila.

NO je želel pridobiti podatke o gradnji parkirišča iz katerega bi bilo razvidno lastništvo parcele in ustreznost postopkov, kakor tudi koncesijsko pogodbo za opravljanje vendar dokumentacije od občine NO ni mogel pridobiti, ker je župan ni želel posredovati, omenil pa je, da jo ima na mizi, potrebuje pa sklep o uvedbi nadzora za parkirišče in nadzor nad koncesijsko pogodbo. NO je županu izdal sklep o uvedbi nadzora 11.02.2013. Ker je ob nadzoru ugotovil nova dejstva je želel to preveriti z zahtevanimi dokumenti, ki pa jih župan neupravičeno ni posredoval NO in je ravnal v nasprotju s tretjim odstavkom 41.a člena Statuta Občine Ormož, ki opredeljuje pravico vsakega člana NO do dostopa do podatkov, tudi če jih ne zahteva NO.

3. odstavek 41.a člena Statuta Občine Ormož

Vsak član nadzornega odbora ima pravico od nadzorovane osebe zahtevati in dobiti podatke, ki so mu potrebni pri opravljanju njegovih nalog, če podatkov na njegov predlog ne zahteva nadzorni odbor. Nadzorovana oseba je nadzornemu odboru dolžna predložiti vso potrebno dokumentacijo v roku, ki ga glede na obsežnost in zahtevnost priprave določi nadzorni odbor.

Opredeleitev NO do odgovora župana

Župan v svojem ugovoru navaja, da je povsem neresnična in manipulativna izjava, da se je NO preprečilo pridobiti dokumente o tem, da je bila ta nepremičnina enkrat že kupljena. NO je zahteval dokumentacijo o gradnji parkirišča in koncesijsko pogodbo iz katere bi bilo možno ugotoviti lastništvo navedene parcele, ni pa zahteval dokumentacije o nakupu parcele pred leti.

Priporočilo

NO predlaga županu in občinskemu svetu, da pred sprejetjem sklepa o nakupu nepremičnin preveri dejansko stanje z vsemi bistvenimi podatki o lastništvu, oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju, in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

NO prav tako predlaga občinskemu svetu, da pred sprejetjem sklepa o nakupu nepremičnin ravna v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in pridobiva premoženje samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog bodočega upravljavca, brez nepotrebnih zalog.

5. PRIPOROČILA

Nadzorni odbor županu in občinski upravi Občine Ormož predlaga, da:

- se zaradi transparentnosti poslovanja občine, prodajna oz. nakupne pogodbe dajo v obravnavo Občinskemu svetu na sejah Občinskega sveta,
- Občina Ormož spoštuje svoje Odloke o merilih za odmero komunalnega prispevka in programu opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje Občine Ormož in da naj oprosti plačila komunalnega prispevka le tiste objekte, ki so navedeni v Uradnem vestnik Občine Ormož 17/2008 in 7/2011,
- Občina Ormož najprej objavi pridobivanje nepremičnega premoženja v letnem načrtu in šele nato zadevo vključi v proračun,
- pred uvrstitvijo točke o nakupu nepremičnega premoženja na dnevni red, uvrsti nakup premoženja v Načrt nakupa nepremičnega premoženja,
 - pred sprejetjem sklepa o nakupu nepremičnin preveri dejansko stanje z vsemi bistvenimi podatki o lastništvu, oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju, in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem,
- NO prav tako predlaga občinskemu svetu, da pred sprejetjem sklepa o nakupu nepremičnin ravna v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in pridobiva premoženje samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog bodočega upravljavca, brez nepotrebnih zalog.

6. ODZIVNO POROČILO

NO naroča županu in občinski upravi, da v 90. dneh od prejema tega poročila predloži Nadzornemu odboru odzivno poročilo o popravljalnih ukrepih glede ugotovitev NO in uresničevanju predlogov ter priporočil. Izkaz popravljalnih ukrepov in uresničevanja priporočil mora obsegati navedbo popravljalnih ukrepov in ustrezna dokazila o izvedenih popravljalnih ukrepih za odpravo ugotovljenih nepravilnosti, oziroma izvedenih priporočil.



Člani NO Občine Ormož:

Boris Skok –predsednik

Mag. Dušan Erhatic – član

Simona Kosi –član

Dostaviti:

- Župan Alojz Sok
- Občinski svet Ormož
- Spis NO