



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili

Datum: 10. 2. 2020

Mestna občina Koper
Nadzorni odbor

ZADEVA: Odzivno poročilo na Osnutek poročila o opravljenem nadzoru »Menjalne pogodbe med MOK in družbo Primorje d.d.«

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je opravil nadzor »Menjalne pogodbe med MOK in družbo Primorje d.d.«. Po opravljenem nadzoru je NO MOK izdelal osnutek poročila, na katerega Občinska uprava Mestne občine Koper (v nadaljevanju: OU MOK) podaja odzivno poročilo oziroma dodatna pojasnila, mnenja, pripombe in obrazložitve k posameznim točkam ugotovitev iz osnutka poročila.

I. Ugotovitev NO MOK, da ni zagotovljena popolnost in preglednost spisa, ki je bil predmet nadzora.

V preteklosti OU MOK ni posvečala veliko pozornosti urejenosti spisov. V zadnjih letih se vsa dokumentacija vodi skladno z Uredbo o upravnem poslovanju in dokumentacijskim sistemom VOPI. Ustreznemu vodenju spisov smo v letu 2019 posvetili več pozornosti, tako smo zaposlenim že v začetku leta posredovali več pisnih navodil, zanje organizirali posebna izobraževanja (slednja so se organizirala po posameznih organizacijskih enotah) in jih še enkrat seznanili s predpisi in pomembnosti ustreznega vodenja dokumentarnega gradiva. Tudi v letu 2020 so predvidena dodatna izobraževanja za zaposlene, katerih vsebina bo iz področja upravnega poslovanja. V okviru reorganizacije OU MOK smo oblikovali posebno organizacijsko enoto – Službo za digitalni razvoj in pisarniško poslovanje, tudi zaradi želje (in potrebe) po izbolšanju upravnega poslovanja in vodenja dokumentarnega gradiva. V letu 2019 smo uvedli tudi več izboljšav v dokumentacijskem sistemu VOPI s ciljem olajšanja opravil, ki jih imajo zaposleni z vodenjem dokumentarnega gradiva. Z nadgradnjami dokumentacijskega sistema VOPI bomo nadaljevali tudi v letošnjem letu in v prihodnje.

Kljub temu, pa vsi spisi vsebujejo dokumentacijo, ki je vsebinsko pomembna v procesu razpolagalnega oz. menjalnega pravnega posla in omogoča pregled in sledljivost zadeve.

II. Ugotovitev NO MOK, da ni zagotovljena pisna obrazložitev, kakšni so bili razlogi, da je bil za izvršitev javnega interesa izbran prav konkreten pravni posel.

V spisu je del dokumentacije, ki se nanaša na konkretni pravni posel tudi Sklep občinskega sveta o zamenjavi nepremičnin in Sklep o sklenitvi sporazuma med Mestno občino Koper (v nadaljevanju: MOK), RS in družbo Primorje d.d., iz katerega izhaja javni interes za izvedbo menjalne pogodbe in kasnejše najemne pogodbe ter rešitvi problematike opravljanja dejavnosti MNZ na enotni lokaciji.

Nepremičnine so bile vključene v takrat veljavni program prodaje za leto 2007, ki ga je sprejel Občinski svet, pooblastilo za sklenitev pravnega posla pa je imel Župan.

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti se v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja in, ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem. Odločitev o izbiri metode ravnanja sprejme upravljavec.

V konkretnem primeru je bilo za ravnanje s stvarnim premoženjem izbrana metoda neposredne – menjalne pogodbe iz naslednjih razlogov:

MOK je pričela z investicijo ureditve infrastrukture na območju Pristaniške ulice (t.i. »promenade«), skladno z urbanističnim in gospodarskim načrtovanjem razvoja mesta Koper, skladno s sprejetim proračunom in projekti. V načrtu ureditev je bila predvidena tudi rušitev stavbe, last MOK, za katero je imela RS, MNZ, sklenjeno najemno pogodbo. V stavbi je svojo dejavnost opravljala Policijska uprava Koper (v nadaljevanju PU KP). Namen RS je bil na enem območju združiti svoje službe in sicer Policijsko upravo, Policijsko postajo in Nastanitveni dom za svoje uslužbence. Iz tega vidika je bila najprimernejša nepremičnina na naslovu Ulica 15. maja 16 v Kopru v lasti družbe Primorje d.d.. V neposredni bližini tovrstnih razpoložljivih stavb na trgu ni bilo. Družba Primorje d.d. je izkazala interes za pridobitev v last zemljišč na območju k.o. Semedela, katerih lastnica je bila MOK. Navedene nepremičnine so za MOK predstavljale premoženje, ki ga le-ta ni potrebovala za izvajanje svojih nalog in so zanj predstavljale odvečno premoženje, ki ga skladno z zakonom občina odtuji. Za navedene nepremičnine ni bil do tedaj izkazan interes za nakup, zato je bila najbolj racionalna, ekonomična in transparentna metoda, sklenitev neposredne pogodbe. Sklep o zamenjavi nepremičnin je sprejel Občinski svet MOK na svoji seji dne 19. julija 2007.

Določbe zakonodaje, ki jih NO MOK v poročilu navaja na strani 4. in 5., v času sklepanja konkretnega pravnega posla niso veljale. Sklepanje pravnih poslov za premoženje v lasti lokalnih skupnosti je urejala takrat veljavna Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. RS št. 12/2003, 77/2003) (v nadaljevanju: Uredba).

Za izvedbo menjalne pogodbe so bila na podlagi letnega načrta prodaje opravljena vsa potrebna dejanja v postopku. Sklep o posameznem programu - menjavi je bil pripravljen in posredovan Občinskemu svetu v odločitev, skladno z določbo 23. člena Uredbe.

S strani Komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine je bil opravljen pravni pregled stvarnega premoženja.

Cenitev nepremičnin je bila izdelana skladno z določili Uredbe (35. člen).

Za razpolaganje je bila izbrana neposredna pogodba, po sklepu Občinskega sveta, saj so bili za to izpolnjeni pogoji, ki jih zahteva citirani predpis.

III. Ugotovitev NO MOK, da ni zagotovljen skrben stvarno pravni (prostorski in stvarni) pregled nepremičnin, ki so predmet menjave, ne, kdo ga je dolžan izvesti, oz. je odgovoren za njegovo izvedbo in potrditev ter kakšni so, če so, vplivi na samo izvedbo zazidalnega načrta.

Kot že zgoraj navedeno je pravni pregled opravila Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine. Pripravljen je bil skladno z določili takrat veljavne zakonodaje in vsebuje vse predpisane elemente. Dokument je del spisovne dokumentacije.

Zazidalni načrt na navedenem območju ni bil sprejet. V postopku je bil opravljen ogled nepremičnine tako s strani predstavnikov občine kot tudi s strani bodočega najemnika, ki pa ni ugotovil stvarnih napak na objektu.

IV. Ugotovitev NO MOK, da ni zagotovljen pregleden in z zakonom ter predpisi definirano pridobivanje ocen vrednosti nepremičnin, ki so predmet menjave oz. menjalnega posla.

Pri naročilu cenitev nepremičnin, strokovne službe MOK cenilca seznani z vsemi dejstvi, relevantnimi za oceno vrednosti. V konkretnem primeru ugotovljena vrednost nepremičnin je strokovna in izdelana na podlagi metod, ki so podlaga za ugotovitev primerne vrednosti zemljišč.

Postopki, ki so se zaključili s sklenitvijo menjalne pogodbe, so se večinoma začeli s pobudo za odkup nepremičnine s strani MOK, ki je konkretno nepremičnino potrebovala za realizacijo investicij v komunalno infrastrukturo.

V konkretnem postopku je občina izrazila namero za pridobitev nepremičnine v lasti družbe Primorje d.d., katera pa je podala pobudo za zamenjavo. Nepremičnina v lasti MOK, ki je bila predlagana za zamenjavo, je bila ovrednotena po podani pobudi za zamenjavo. Skladno s pravili oz. navodili za izdelavo cenitev, dejstvo, da se bo sklepala menjalna pogodba ni navedeno in ni predmet vsebine cenitve. Vsebina cenitve izhaja iz naloge. Naloga je ta, da se oceni nepremičnina. Način plačila tržne vrednosti nepremičnine – ali v denarju ali z drugačnim načinom (delnice, zemljišče, stavba ...) ne vpliva na določitev višine ocenjene tržne vrednosti le-te.

Cenilci so vedno v primeru odkupa nepremičnin seznanjeni, da gre za pridobivanje nepremičnin za realizacijo investicij oziroma opravljanje nalog lokalne skupnosti, saj za druge namene občina nepremičnin

ne sme pridobivati. Slednje v cenitvi ni izrecno zapisano, saj je samo po sebi umevno. Po izjavi sodno zapriseženih cenilcev, pri vrednotenju ni bistveno, na kakšen način bo potekala transakcija med prodajalcem in kupcem. Po predpisih, ki določajo vsebino cenitve, v cenitev ne spada podatek, da bo razlika v kupnini izplačana v denarju.

Po izjavah cenilcev, so cenitve izdelane skladno z mednarodnimi standardi, ki predpisujejo postopkovne usmeritve, cenilec se potem odloči, po katerem pristopu bo cenil nepremičnino. Skladno z veljavno zakonodajo cenitve izdelujejo sodno zapriseženi cenilci, v skladu s pravili svoje stroke. Delo opravljajo samostojno in neodvisno. Cenitve vsebujejo potrebne elemente, ki jih določajo pravila za ocenjevanje, tudi elemente mednarodnih standardov, pa tudi druge, za katere cenilec meni, da utegnejo vplivati na vrednost. MSOV je zbirka postopkov, ki izhaja iz anglosaksonskega pravnega reda. Temelji na dobrih praksah, predvsem pa na razvitem in velikem trgu, kar pa ne velja za trg nepremičnin v Sloveniji.

Na glede na zgornje navedbe je OU MOK, na podlagi pripomb podanih v postopku nadzora s strani NO MOK, sprejela stališče in v prihodnje zahteva od sodno zapriseženih cenilcev, da v cenitve napišejo celotno strokovno podlago, na podlagi katere je cenitev izdelana, vključno z mednarodnimi standardi. Prav tako bo OU MOK odslej v naročilu izdelave cenitve poleg ostalih relevantnih podatkov in dejstev napisala tudi za katero vrsto pravnega posla se cenitev izdeluje (prodaja z javno dražbo, neposredna prodaja, menjava ...).

V. Pripombe na Sklep NO MOK.

Interes RS, MNZ in MOK je bil, da se policijska dejavnost na območju MOK opravlja na eni lokaciji prav tako tudi interes, da se za delovanje PU KP zagotovijo primerni prostori. Ta dejstva in ugotovitve izhajajo iz sporazuma med RS, MNZ, MOK in družbo Primorje d.d. z dne 31. 8. 2007 in Sklepa Občinskega sveta MOK, ki je vsebino sporazuma potrdil nas seji dne 19. 7. 2007, št. sklepa 478-146/2007. Od tod izhaja tudi javni interes za sklenitev pravnega posla. Zavedati se je treba, da imajo upravni prostori institucije kot je PU KP drugačen pomen in težo kot poslovni prostori za katerokoli drugo pridobitno dejavnost, zato je lokalna skupnost bila vedno aktivno vključena v reševanje prostorske problematike državnih organov (npr. Uprava za pomorstvo, Upravna enota, Geodetska uprava, Inšpekcijske službe). Da je šlo pri konkretnem pravnem poslu za izvršitev javnega interesa ugotavlja nenazadnje tudi NO MOK v 2. točki ugotovitev.

Zavedati se je treba, da zagotavljanje nadomestnih prostorov za državne organe ni enako kot zagotavljanje prostorov za subjekte zasebnega sektorja.

MOK je pričela z urejanjem infrastrukture na navedenem območju skladno z urbanističnim in gospodarskim načrtovanjem razvoja mesta Koper, skladno s sprejetim proračunom in projekti. Terminski plan ni predvideval opcije odpovedi 1 leta in morebitnega sodnega postopka za izpraznitev nepremičnine. MOK je po odkupu stavbe od družbe Primorje d.d. Ulica 15. maja 16, sklenila veljavno najemno pogodbo za katero je bila najemnina tudi redno poravnavana oz. izterjana.

Po ponovnem pregledu cenitvenega poročila stavbe iz tega ne izhaja, da bi bila napaka stavbe v cenitvi upoštevana. Obenem pa v obdobju pridobivanja predmetne nepremičnine MOK ni bila seznanjena z napakami na stavbi, saj so se le-te pojavile kasneje, tekom najemnega razmerja, tako da je bila občina o tem seznanjena s strani PU KP. Kot že navedeno so si v postopku pridobivanja nepremičnine na ulici 15. maja 16 le-to ogledali tudi predstavniki bodočega najemnika in v kolikor bi obstajale stvarne napake na nepremičnini ne bi soglašali s sklenitvijo sporazuma.

Glede na doseženo soglasje glede zamenjave in ker so bila zemljišča, ki jih je želelo Primorje d.d. pridobiti z zamenjavo, predvidena v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem MOK za leto 2007, je bil za pravni posel sprejet Sklep Občinskega sveta (št. 478-146/2007), ki ga je OU MOK izvršila ter s tem ustvarila podlago za realizacijo načrtovanih projektov. Gradivo za Občinski svet je sestavljeno iz sklepa in obrazložitve in vsebuje vsa relevantna dejstva, ki so potrebna za obravnavo in odločanje. Prav tako je bila na seji Občinskega sveta MOK podana ustna obrazložitev predlaganega sklepa in pa tudi odgovori na vprašanja članov Občinskega sveta.

Odstranitev objekta ni bila vezana samo na realizacijo IP, ampak na izvedbo ureditve javnih površin mestnega jedra Kopra in sanacijo in urejanje priobalnih javnih površin, namenjenih najširši javni rabi, skladno z usmeritvami občinske razvojne politike. Od izvedbe celovite prenove Pristaniške ulice, vključno s priobalnimi površinami se je izjemno povečala kakovost bivanja v starem mestnem jedru mesta Koper, povečale so se zelene površine, površine za pešce. Nova infrastruktura vpliva na povečan prihod obiskovalcev Kopra, obnovljene in povečane javne površine pa nudijo večje možnosti za organizacijo in izvedbo številnih prireditev v mestu. Nenazadnje se urejenost mesta, komunalne infrastrukture, povečan

obisk gostov kažejo tudi v večji potrošnji in boljšemu poslovanju gospodarskih subjektov. Ob upoštevanju tega vidika, ki je eden primarnih, ki jih lokalna skupnost zasleduje, je bilo tako načelu javnega interesa, kot tudi gospodarnosti zadoščeno.

MOK se trudi vse svoje najemnike obravnava enakopravno. V primeru, da za opravljanje svojih nalog potrebuje poslovni prostor, za katerega je sklenjeno najemno razmerje, obstoječemu najemniku ponudi nadomestni poslovni prostor.

Pripravil:

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

Melita Osvaldić, Vodja Oddelka za pridobivanje in upravljanje nepremičnin



Dostaviti:

- Nadzornemu odboru Mestne občine Koper

V vednost:

- v.d. Direktorica občinske uprave Tamara Kozlovič