



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

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

Datum 5.6.2020

Mestna občina Koper
Nadzorni odbor

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

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je opravil nadzor »Menjalne pogodbe med Mestno občino Koper in družbo Hermatrade d.o.o.«. 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, in sicer iz razloga velikega obsega dela oz. velikega števila pripadnosti zadev na posameznega referenta oz. svetovalca, predvsem na področju upravljanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem ter nenazadnje zaradi nekoliko drugačnih zahtev in predpisanih postopkov ob spreminjajoči se področni zakonodaji. V zadnjih letih se vsa dokumentacija vodi skladno z Uredbo o upravnem poslovanju in dokumentacijskim sistemom VOPI, ki omogoča lažjo sledljivost, preglednost in doslednost vodenja spisa, predvsem od kadar je bil sistem predmet nadgradnje. 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 izboljšanju 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.

Javni interes za sklenitev menjalne pogodbe izhaja iz dejstva, da je bila Mestna občina Koper investitor izgradnje komunalne infrastrukture na območju GORC Sermin, na podlagi katere je bilo sploh možno vzpostaviti pogoje za izgradnjo cone, ki je bila toliko potrebna in nujna znotraj

območja lokalne skupnosti, na podlagi veljavnega prostorskega akta LN Gorc Sermin, katere izgradnja je bila med drugim predvidena tudi na zemljiščih v lasti družbe Hermatarde d.o.o.. Potrebno je upoštevati dejstvo, da je lokalna skupnost skozi različne generacije in mandate poskušala usposobiti degradirano cono in tako omogočiti svojim obrtnikom nemoteno delovanje in razvoj.

Mestna občina Koper je bila na istem območju lastnica zemljišč, katerih ni potrebovala ne za izgradnjo komunalne infrastrukture, ne za opravljanje drugih nalog lokalne skupnosti, zato ni bilo zadržkov za njihovo odtujitev.

Nepremičnine, ki so bile predmet menjalne pogodbe, so bile vključene v letni načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK za leto 2010, ki ga je sprejel Občinski svet, in iz katerega izhaja pooblastilo OU MOK za izvedbo pravnega posla razpolaganja in pridobivanja nepremičnega premoženja.

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:

Kot že navedeno zgoraj je bil javni interes, da Mestna občina Koper pridobi zemljišča, po katerih je bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture za realizacijo OLN Gorc Sermin. Na časovnico realizacije investicije je bil vezan tudi postopek za pridobitev evropskih sredstev v višini 3.300.000,00 €.

Istčasno je obstajal interes družbe Hermatrade d.o.o., da pridobi zemljišča, za izvajanje svoje poslovne dejavnosti, katero je bilo mogoče umestiti v območje namenjeno lokalnim obrtnikom. Na podlagi navedenega, je bila najbolj racionalna in ekonomična metoda, sklenitev neposredne pogodbe.

S sklenitvijo navedenega pravnega posla je bilo zadoščeno zahtevam iz zakona:

1. *»Nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti.«*

Mestna občina Koper je pridobila nepremičnine, na katerih je bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture. Eden od zakonitih načinov za pridobitev v last nepremičnega premoženja je tudi sklenitev menjalne pogodbe, pod pogoji, ki jih določa Zakon. Le ti so bili v konkretnem primeru izpolnjeni in postopek pridobitve v last je potekal na način, kot ga je določala veljavna zakonodaja.

Mestna občina Koper s sklenitvijo navedene menjalne pogodbe ni pridobila v last premoženja, ki ga ne bi potrebovala za izvajanje svojih nalog. Kot že zgoraj navedeno je bilo po navedenih nepremičninah predvidena izgradnja komunalne infrastrukture za opremo območja, kot ga je urejal zakoniti akt – Odlok o LN Gorc Sermin (Ur.l.RS št. 139/2006). Navedena zakonska določba je v tem primeru torej bila dosledno upoštevana.

2. *»Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.«*

NO MOK napačno interpretira zakonsko določbo.

Navedena zakonska določba pa dejansko pomeni, da mora biti vsako pridobivanje nepremičnega premoženja predvideno v letnem načrtu pridobivanja – na način, kot ga določa zakon in vsako razpolaganje z nepremičnim premoženjem občine predvideno v letnem načrtu razpolaganja – na način, kot ga določa zakon.

V letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem občine so tudi navedene metode razpolaganja

Zakonsko določena vsebina načrta razpolaganja ne vsebuje zahteve, da se za vsako nepremičnino v načrtu določi tudi metoda razpolaganja. Izbira le te je v domeni upravljavca oz. njegovega predstojnika. V ta namen je tudi sprejet sklep o posamičnem programu ravnanja nepremičnega premoženja št. 478-333/2006 z dne 4.1.2010, kot osnova za sklenitev menjalne pogodbe, saj so bili za to izpolnjeni vsi zakonsko določeni pogoji. Pravna podlaga za izvedbo postopka na način, kot je bil voden v konkretnem primeru, je podana v takrat veljavni zakonodaji – Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l.RS št. 14/2007) in Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l.RS št. 84/2007, 94/2007, 100/2009).

3. *V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.*

Razlogi zakaj je bila v konkretnem primeru izbrana metoda neposredne pogodbe so pojasnjeni pod zaporedno številko II. odzivnega poročila.

Družba Hermatrade d.o.o. je še pred pričetkom urejanja komunalne infrastrukture na območju GORC Sermin, podala pobudo za pridobitev 4.000 m² površine v last. Kasneje, je bilo z umeščanjem komunalne infrastrukture ugotovljeno, da bo zaradi izvedbe le – te poseženo tudi na nepremičnine v lasti družbe Hermatrade d.o.o.

Glede na dejansko stanje z objavo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ne bi bil dosežen drugačen rezultat od realiziranega, negotov pa bi bil izid pridobitve zemljišč za izgradnjo komunalne infrastrukture. Tudi zakonodaja in pravna praksa smatrata razlastitev kot skrajni in zadnji ukrep za pridobitev lastninske pravice za realizacijo investicij, poleg tega pa si strokovne službe Mestne občine Koper vedno prizadevajo najti sporazumno rešitev za sklenitev ustreznih pravnih poslov.

Metoda sklenitve menjalne pogodbe je zakonita in ob izvedbi konkretnega postopka so bili izvedeni vsi koraki, ki jih je določala takrat veljavna zakonodaja.

Nenazadnje pa je potrebno v primeru vseh poslov, ki so bili sklenjeni za realizacijo OLN GORC Sermin, poleg tega da so bili skladni z veljavno zakonodajo, poudariti zasledovanje javnega interesa v smislu zagotovitve primerne cone, ki je bila in je nujno potrebna za nemoten gospodarski razvoj na območju občine.

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

Pri naročilu cenitev nepremičnin strokovne službe Mestne občine Koper cenilca seznani z vsemi dejstvi, relevantnimi za oceno vrednosti. V konkretnem primeru ugotovljena vrednost nepremičnin, je po oceni strokovnih služb MOK ugotovljena strokovno in na podlagi metod, ki so osnova za ugotovitev primerne vrednosti zemljišč.

Vsebina ceditve izhaja iz naloge ocenjevanja, to pa je ocena trenutne tržne vrednosti nepremičnine. 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. Tudi če to dejstvo v posamični cenitvi morda ni izrecno zapisano 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 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.

Po seznaitvi s pripombami članov NO MOK tekom postopka tega nadzora je OU MOK pričela s prakso, da se ob naročilu cenitev še dodatno opozori sodno zaprisežene cenilce na zakonska določila vezana na ocenjevanje vrednosti ter potrebo po bolj obrazloženih in utemeljenih ugotovitvah vrednosti nepremičnin, 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 ...).

IV. Pripombe na sklep NO MOK

NO MOK v poročilu ugotavlja, da je bilo s sklenitvijo menjalne pogodbe z družbo Hermatrade d.o.o. kršeno načelo gospodarnosti in, da je v konkretnem prišlo do velikega materialnega oškodovanja Mestne občine Koper, pri čemer pa ni podana utemeljitev trditve in niti kolikšna naj bi ta škoda bila. Mestna občina Koper je odtujila nepremičnine v svoji lasti po vrednosti 241,67 €/m², ter na istem območju pridobila nepremičnine v vrednosti 241,67 €/m², potrebne za izgradnjo komunalne infrastrukture.

Mestna občina Koper je komunalno infrastrukturo tudi zgradila, skladno s projektno dokumentacijo, gradbenim dovoljenjem in veljavnim prostorskim aktom. Pridobljeno je bilo tudi Uporabno dovoljenje.

Do materialnega oškodovanja Mestne občine Koper ni moglo priti, saj so bile nepremičnine, ki so bile predmet menjave enakovredne, Mestna občina Koper je odtujila premoženje, ki ga ni potrebovala za opravljanje svojih nalog, pridobila pa premoženje, potrebno za izvajanje le-teh. Postopek je bil voden skladno z veljavno zakonodajo in sicer so bile nepremičnine, ki so bile predmet odtujitve, vključene v letni načrt razpolaganja Mestne občine Koper za leto 2010, predmet pridobitve so bile nepremičnine, ki so bile v prostorskem aktu, sprejetem s strani Občinskega sveta MOK in projektni dokumentaciji predvidene za izgradnjo komunalne infrastrukture, menjalna pogodba pa je eden od zakonitih načinov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Letni načrt razpolaganja sprejme Občinski svet skupaj proračunom in s strani strokovnih služb je podana obrazložitev le-tega zato ni mogoče občinski upravi očitati, da je Občinski svet pri sprejemanju odločitev bil zaveden.

Postopki so bili vodeni skrbno in strokovno in opravljen pravni pregled stanja nepremičnin.

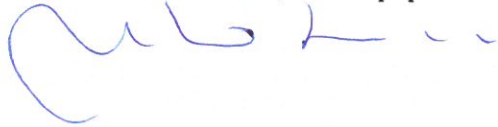
Javni interes za sklenitev navednega pravnega posla je bil podan z načrtovano izgradnjo komunalne infrastrukture za realizacijo občinskega lokacijskega načrta.

Iz izvedenega postopka in dodatnih obrazložitev NO MOK izhaja, da je MOK upoštevala in sledila načelom gospodarnosti, smotrnosti, preglednosti, strokovnosti in skrbnosti ter načela enake obravnave pred zakonom.

Pripravila:

Vodja Oddelka za pridobivanje
in upravljanje nepremičnin
Melita Osvaldič, univ.dipl.prav.

Vodja Urada za prostorski
razvoj in nepremičnine
Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.



Dostaviti:

- Nadzornemu odboru Mestne občine Koper

V vednost:

- v.d. Direktorica občinske uprave Tamara Kozlovič

