



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Nadzorni odbor – Comitato di controllo

Datum: 1. 7. 2020

Številka: 011-2/2019

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 in 46/2019) in Programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Koper za leto 2019, je Nadzorni odbor Mestne občine Koper na svoji 11. seji dne 1. 7. 2020 sprejel

### KONČNO POROČILO O NADZORU

1.

V skladu s sklepom Nadzornega odbora Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO), sprejetem na 5. redni seji, ki je bila v sredo, 10. julija 2019, je imenovana skupina, opravila nadzor v »Uradu za nepremičnine Mestne občine Koper« (od tu dalje MOK).

2.

Premet nadzora je bil »**Menjalna pogodba med MOK in podjetjem IP Obala d.o.o.**«. Nadzor se je izvajal v prostorih MOK.

3.

Nadzor so opravili: Tjaša Bolčina, Tina Podgornik in Jadran Bajec.

4.

Zakonodajni okvir:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 –ZDU-1G, 50/14, 90/14 –ZDU-1I, 14/15 –ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18);
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US);
- ZUreP-1 in ZUPUDPP, ZPNačrt;
- drugi podzakonski akti, ki urejajo to področje.

OPOMBA:

V času izvajanja menjalne pogodbe so bile v uporabi različni zakonski predpisi, ki v marsičem odstopajo od predpisov, ki na dan poročila veljajo v Republiki Sloveniji.

5.

Pridobljena in pregledana dokumentacija do dne 1. 1. 2020:



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

- menjalna pogodba iz 2. člena poročila;
- dodatno pridobljeni podatki in pojasnila nadzorovanega urada v pisni in ustni obliki na zahtevo članov NO;
- odgovori na vprašanja in dileme, ki so jih na podlagi nadzora postavili člani nadzora NO;
- druga dokumentacija, ki jo je posredoval Urad za nepremičnine Mestne občine Koper.

6.

#### **Stanje na dan 1. 1. 2020:**

Menjalna pogodba je izvedena. V okviru menjalne pogodbe in drugih dogovorov, ki sta jih MOK in IP Obala d.o.o. opravila (katerih nismo dobili ne v pisni, ne v ustni obliki in na vpogled) je MOK z menjavo pridobljena zemljišča, vključila v GORC Sermin.

Poslovna in druga razmerja med družbo IP Obala d.o.o. in MOK, ki so privedla do menjalne pogodbe in na podlagi te pogodbe, do oškodovanja občinskega premoženja, so se »dogajala« daljše časovno obdobje.

#### **Problematika, ugotovljena pri izvajanju nadzora:**

V dokumentacijo ni priložen sklep oz. obrazložitev Občinskega sveta, iz katerega bi izhajal javni interes občine, da pridobi zemljišča podjetja IP Obala z menjalno pogodbo in ne na z zakonom predvidenim načinom, to je s cenitvijo - nakupom (naročeno s strani MOK) ali po potrebi, z razlastitvijo.

Splošna obrazložitev, da so to zemljišča potrebna za izvedbo GORC Sermin, seveda niso dovolj, vsaj za tista zemljišča, ki skladno z OPN GORC Sermin ne predstavljajo javne infrastrukture.

Podjetje IP Obala je na območju, ki ga »pokriva« prostorski izvedbeni akt GORC Sermin bil lastnik zemljišča, na katerih je bila predvidena izvedba prav podobnih - primerljivih objektov, kot jih je kasneje izvedel drug investitor. Še več, na teh zemljiščih je IP Obala (oz. njen pravni prednik), pridobil gradbeno dovoljenje za nasipavanje oz. utrditev zemljišča, na katerem je podjetje odložilo in s tem utrdilo zemljišče za nameravano gradnjo, skladno s prostorskim aktom. Poudariti velja, da je gradbeno dovoljenje in izvedeno nasipavanje - utrjevanje bilo izvedeno s soglasjem MOK in z vključitvijo MOK v upravnem postopku za pridobitev pripadajočih dovoljenj.

Pobuda je legitimna, vendar nakup oz. pridobitev zemljišč lahko poteka le na z zakonom predvidenim načinom, ki v osnovi ne zagotavlja, da bo pobudnik pridobil želena zemljišča.

MOK je z namenom pridobivanja zemljišč za izvedbo GORC Sermin pristopila k pridobivanju zemljišč v lasti IP Obala.

Treba je poudariti, da v tem postopku, MOK ni pridobivala le zemljišč, ki so bila namenjena izvedbi komunalne infrastrukture, ampak zemljišča (cca 10.000 m<sup>2</sup>) v celoti. Za tak namen ni obstajal javni interes.

Skladno z zakonom je javni interes definiran kot:

*Javna korist je pravni institut, ki izhaja neposredno iz Ustave Republike Slovenije (Ur.l.RS, št.33/91-I in spremembe, v nadaljevanju Ustava). Gre za odprt in pravno nedoločen pojem; naloga zakonodajalca (Državni zbor, v nadaljevanju DZ) je, da ga konkretizira. Javna korist je v Ustavi zapisana v 69. členu (razlastitev), 74. členu (podjetništvo), 77. členu (pravica do stavke), in v 155. členu (prepoved povratne veljave pravnih aktov). Nikjer v Ustavi ni obrazloženo, kaj napolnjuje pojem javna korist ali kako ga razlagati v konkretnem primeru; to je sprva naloženo DZ, ob odsotnosti zakonske ureditve pa je sodna praksa in torej uporaba pojma v praksi tista, ki določa, kakšna je njegova vsebina. Kljub dejanskemu pomanjkanju relevantne sodne prakse in literature, pa lahko trdimo, da javna korist predstavlja splošno korist, ki jo čuti širša skupnost, oziroma gre za*



nekaj, kar koristi širšemu obsegu posameznikov na določenem območju. Učinki javne koristi se lahko kažejo kot zavarovanje pred nevarnostjo, kot predviden red, kot ohranitev določenega (npr. naravnega) stanja, kot splošna raba ali kot zadovoljevanje javnih potreb preko izvajanja javnih služb oziroma delovanja oblastnih organov.

Pridobivanje zemljišč za nameravano izvedbo podjetniških – lastniških proizvodnih prostorov ne sodi v to definicijo, razen če ta zemljišča ne predstavljajo oz. so del javne infrastrukture in/ali objektov, ki so namenjeni izvajanju javnih funkcij oz. funkcij za katere je zadolžena lokalna skupnost (npr. organizirana gradnja stanovanj, vrtcev, osnovni šol, in drugo..)

*Tako na primer odločitev Ustavnega sodišča iz leta 2018 v 12. točki odločbe pravi takole: "Razlastitev je skladno z 69. členom Ustave dopustna le: (i) proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini; (ii) pod pogoji, ki jih določa zakon; (iii) če to zahteva javna korist. Pri razlastitvi gre za tipičen poseg države v zasebno sfero zaradi javnega interesa."*

Kljub navedenemu je MOK pristopila k pridobivanju zemljišč, vendar ne s kupoprodajno pogodbo, temveč z menjavo zemljišč.

Kot je NO večkrat poudaril, menjalne pogodbe same po sebi niso v nasprotju z zakonom in uporaba menjave premoženja ne predstavlja oškodovanja premoženja. Mora pa v menjalnih pogodbah biti vedno izražen javni interes (zakaj je bila uporabljena menjalna pogodba in ne drug način) ter izvedena nujna tehnično pravna opravila.

#### **V obravnavanem primeru NO opozarja:**

1. Pri vrednotenju nepremičnin, ki so bile predmet menjave, sta bili uporabljeni dve oceni vrednosti, saj sta bili opravljeni s strani dveh ocenjevalcev vrednosti. NO je pri opravljenih nadzorih večkrat poudaril, da je posebej pri menjavah nujno uporabiti le enega ocenjevalca, saj je le na tak način mogoče, z razumno verjetnostjo, izogniti subjektivnim ocenam ocenjevalcev oz. razlikam med njimi. Kljub temu da NO ne more in nima namena ugotavljati skladnosti ocen vrednosti z MSOV (mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti), pa opozarja na relativno majhno razliko med vernostjo na m<sup>2</sup> zemljišč v GORC Sermin (zemljišče, katere je pridobivala občina) in zazidljivimi stavbnimi zemljišči za stanovanjsko gradnjo v Ankaranu (ta zemljišča je v menjalni pogodbi pridobila IP Obala d.o.o.). Ta razlika znaša izražena v procentih cca 30% v korist stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Primerljiva zemljišča (podatkovna baza Trgoskop) so v razmerju 100%. Za vsako nepremičnino, ki je bila predmet menjave, je oceno vrednosti izvedel drug ocenjevalec oz. cenilec. Izbira dveh ocenjevalcev (vsak za svojo nepremičnino) v menjalnem poslu je v nasprotju z namenom ocene vrednosti. Ocenjevalec pri izvedbi naloge mora poznati namen ocenjevanje in to razkriti v oceni vrednosti. Uporaba zneskov v menjalnem poslu dveh različnih ocenjevalcev, pri tem pa ocenjevalci niso vedeli (v vsakem primeru pa ne razkrili v oceni vrednosti), da bodo nepremičnine uporabljene v postopkih menjave, lahko vodi do bistvenih napak in oškodovanj. Ocena vrednosti za isto nepremičnino je lahko bistveno drugačna, če jo izvedejo različni ocenjevalci, tudi če izhajajo iz istih vhodnih podatkov in predpostavk, če pa so le te različne pa sploh (zazidljiva stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo so cca 100% dražja od zazidljivih zemljišč za industrijsko gradnjo oz. za izvedbo industrijskih objektov).
2. Vrednost zemljišč, ki jih je pridobila IP Obala d.o.o. so skladno s poročilom o oceni vrednosti znašala cca 100% več kot je bila vrednost zemljišč, ki jih je pridobila MOK. Razliko je IP Obala d.o.o. poravnala v denarju na TRR MOK. Zamenjane zazidljive parcele za stanovanjsko gradnjo niso ne ureditveno ne morfološko in ne drugače take narave, da jih je bilo nujno oz. edino mogoče zamenjati kot »kompleks«. Popolnoma mogoče je bilo v menjavo vključiti manjše število parcel oz. manjšo površino, razliko pa prodati na dražbi (ter na tak način predvidoma pridobiti višji znesek). Na tak način je po mnenju NO izigran



namen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, saj je IP Obala d.o.o. pridobila zemljišča, sicer z menjalno pogodbo, vendar je bil predmet menjave bistveno večji kot so razumna odstopanja.

3. V postopku nadzora je nadzorovani organ večkrat zatrdil, da je pri opremljanju zazidljivih stavbnih zemljišč zasebnik uspešnejši (hitrejši, stroškovno učinkovitejši, ...). Iz navedene ugotovitve in opredelitve, da je celotno zamenjano zemljišče (več parcel v k.o. Ankaran, ki so bile predmet menjave) del enega in istega »kompleksa«. V vsakem primeru pa iz njihove lege in drugih lastnosti izhaja, da bodo predmet istega komunalnega opremljanja kot celota. NO ni od nadzorovanega organa pridobil nobene pisnega dokazila ali analize, iz katerega bi lahko izhajalo, da trditve niso osebna mnenja.

#### **Pri tem NO opozarja, da iz ZPNacrt-NPB7 izhaja:**

- 70. člen: Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.
- 77.člen .Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. (2) Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov.
- 78. člen. S pogodbo o opremljanju se lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.(2) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.(3) Pogodba iz prejšnjih odstavkov vsebuje:1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.(4) Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke prejšnjega odstavka.(5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Iz navedenega izhaja, da občina, v nobenem primeru ni in ne more odgovornosti za komunalno opremljanje enostavno prenesti na zasebno podjetje ali izvajalca, ne da bi pri tem izvajala tiste funkcije, ki jih skladno z zakonom mora.

Za vpletanje MOK v poslovna razmerja ni zakonske osnove, ni razviden morebitni javni interes, po mnenju NO gre za očiten primer zlorabe pooblastil. Podariti je potrebno, da je podjetje IP Obala d.o.o. nameravalo na zemljiščih v GORC Sermin zgraditi primerljive stavbe in dele stavb ter jih prodati na trgu, tako, kot je to v končni fazi (z drugimi investitorji) bilo tudi izvedeno.

Za vsako nepremičnino, ki je bila predmet menjave je oceno vrednosti izvedel drug ocenjevalec oz. cenilec. Izbira dveh ocenjevalcev (vsak za svojo nepremičnino) v menjalnem poslu je v nasprotju z namenom ocene vrednosti. Ocenjevalec pri izvedbi naloge mora poznati namen ocenjevanje in to razkriti v oceni vrednosti. Uporaba zneskov v menjalnem poslu dveh različnih ocenjevalcev, pri tem pa ocenjevalci niso vedeli (v vsakem primeru pa ne razkrili v oceni vrednosti), da bodo uporabljene v postopkih menjave, lahko vodi do bistvenih napak in oškodovanj. Ocena vrednosti za isto nepremičnino je lahko bistveno drugačna, če jo izvedejo različni ocenjevalci, tudi če izhajajo iz istih vhodnih podatkov in predpostavk, če pa so le te različne, pa sploh.

## UGOTOVITVE

Na podlagi opravljenega nadzora je NO ugotovil več nedorečenosti, pomanjkljivih postopkov in dokumentacije, površnosti, malomarnosti, opustitve dolžnega ravnanja ter nedoslednosti, zloraba položaja in prekoračitev pooblastil.

1.

*Ni zagotovljena popolnost in preglednost spisa, ki se nanaša na menjalni posel, ki je bil predmet nadzora.*

2.

*Ni zagotovljena (pisna obrazložitev), kakšni so bili razlogi, da je bil za izvršitev javnega interesa izbran prav konkreten menjalni posel.*

Obrazložitev:

Samoupravne lokalne skupnosti pridobivajo zemljišča in stvarne pravice na nepremičninah v okviru zakonskih določil in v okviru nalog, ki jih lokalnih skupnosti pri izvajanju javnega interesa. V splošnem so te naloge: zagotavljanje zemljišč in ali stvarnih pravic na nepremičninah za gradnjo komunalne infrastrukture in objektov (občinskih stavb) javnega značaja (šole, vrtci in druge stavbe družbenega standarda), urejanje zemljiško knjižnih zadev in drugih stvarnih pravic na nepremičninah, izvajanje zemljiške politike, izvajanje drugih javnih interesov lokalne skupnosti.

Iz zakonskih določil:

***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.***

Za izvajanje teh nalog imajo lokalne skupnosti več orodij, ki so v glavnem: v okviru sklepanje nakupni poslov skladno z zakonom, izvajanje predkupne pravice, razlastitve v javnem interesu pa tudi skladno z zakonom, možnost izvajanja zemljiške politike s pomočjo diferenciranega nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč.

Iz zakonskih določil:



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

Namen tega določila je, da pristojni organi lokalnih skupnosti, predhodno v okviru investicije ali izvajanja zemljiške politike ali urejanja ZK (zemljiškoknjižnih) zadev sprejme ustrezen sklep, da se za konkreten projekt izvajanja javnega interesa posredno ali neposredno pridobi potrebna nepremičnina, ali/in stvarno pravico na nepremičnini. Tak sklep mora biti sprejet predhodno. Ni torej dovolj, da se namen menjalnega posla navede v menjalni pogodbi, ampak je potrebno navesti sklep pristojnega organa lokalne skupnosti.

Iz zakonskih določil:

***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.***

Pomen tega določila je, da se definira in obrazloži način – metoda razpolaganja v okviru NAČELA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI, pri menjalnih pogodbah še posebej načelo gospodarnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo preglednosti. Definiranje izbrane (in razlogi za izbor te metode v konkretnem poslu) metode mora biti torej utemeljeno ter priloženo spisu zadeve, ali pa že določeno v menjalni pogodbi.

Pri skrbnem pregledu pa je še posebej pomembno, da se vedno in brez izjeme izvede ogled nepremični, ki so predmet menjave, dejanska in namenska raba, kakovostni elementi nepremičnine – stavbe, napake, ki jih je na podlagi preiskav, dokumentacije ali ogleda ugotovila odgovorna oseba MOK ter morebitne sinergije nepremični z drugimi nepremičninami udeležencev v menjalnem poslu.

3.

*Ni zagotovljen pregleden in z zakonom ter predpisi definirano pridobivanje ocen vrednosti nepremičnin, ki so predmet menjave oz. menjalnega posla.*

Iz zakonskih določil:

***S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanovljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače.***

***Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.***

***Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.***

***Premično premoženje oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme ali drug pooblaščen ocenjevalec vrednosti za ustrezno strokovno področje, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.***

***Ob naročilu cenitve se cenilec seznani z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost.***

***Ocenjena vrednost stvarnega premoženja in ocenjena vrednost nadomestila za ustanovitev stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju se ugotovita po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.***

***Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov, se opravi cenitev premoženja.***

***Upravljavca se lahko odloči za revizijo ceničev.***

Pri menjalnih poslih je ocena vrednosti nepremičnin bistvena. Za korektnost ocen vrednosti je nujno, da je ocenjevalec seznanjen, da so oz. bodo nepremičnine, ki so predmet ocene vrednosti, zamenjane v menjalnem poslu, saj to vpliva na ocenjevalčevo odločitev oz. izbiro podlage vrednosti. Opustitev te obveze predstavlja malomarnost in površnost. Bistven del ocene vrednosti je skrbno stvarno pravni pregled ocenjevanje nepremičnine in poročanje naročniku o ugotovitvah.

Nujno je, da isti ocenjevalec ocenjuje vse nepremičnine, ki so predmet menjave na isti dan ocene vrednosti in poda oceno o morebitnih sinergijskih učinkih, če jih ugotovi in če obstajajo. Ob tem je nujno, da si nepremičnine, ki so predmet ocene vrednosti, ogleda in ugotovi dejansko stanje. Opustitev te obveze predstavlja malomarnost in kršitev pravil stroke.

## **SKLEP**

Na podlagi zgornjih navedb je ugotovljeno, da pri menjalni pogodbi ni zagotovljeno :

- Načelo gospodarnosti

V konkretnem menjalnem poslu je mogoče ugotoviti veliko materialno oškodovanje MOK, saj je razlika v ocenah vrednosti prevelika in z ničimer obrazložena oz. izračunana. NO pričakuje od župana in Občinske uprave analizo in poročilo o možnih (in smotrnih) postopkih za odškodninske zahteve.

- Načelo smotrnosti

Ob ugotovitvi potrebe za »drugačno« (in iz tega izhajajoča menjalna pogodba) izvedbo kupoprodajnega posla od običajnega (nakup ali in prodaja za denarne ekvivalente), ta ni ne razvidna in ne obrazložena, predvsem pa NO ne ugotavlja izražene potrebe po takem poslu.

Posebej ne po sklepu o uveljavljanju predkupne pravice MOK.

- Načelo preglednosti

Ni razvidno, kdaj je prišlo do ugotovitev o »nujnosti« menjalne pogodbe, ob že sprejetem sklepu o uvajanju predkupne pravice.

Ob tem je treba poudariti, da ni jasno razmejena odgovornost in pristojnost pri sprejemanju odločitev med:

1. strokovnimi službami, županom in občinskim svetom;
2. županom, strokovnimi službami in občinskim svetom;
3. občinskim svetom in strokovnimi službami.

V postopkih nadzora je bilo večkrat ugotovljeno, da so se nekateri postopki »post festum« urejali s sklepom občinskega sveta, pri tem pa v gradivu ni razvidno, ali je bilo svetnikom jasno obrazloženo, kaj sprejemajo in predvsem kakšne so posledice (kakšne so lahko posledice) takšnih odločitev (lahko tudi odškodninske -kolektivne in individualne).

- Načelo strokovnosti in skrbnosti

Občina mora pri izvajanju svojih, z zakonom predvidenih nalog poskrbeti, da so nepremičnine, ki so predmet pridobitve, skrbno pravno in stvarno pregledane ter ugotovitve upoštevane v postopkih.



- Načelo enake obravnave pred zakonom

Lastniki zemljišč v OPN ne morejo pričakovati enake obravnave v primerljivih postopkih, prav tako ni zakonske osnove za tako obravnavo.

**Zaradi navedenega obstaja gotovost, da je MOK utrpela škodo oz. omogočila fizični ali pravni osebi pridobitev gospodarskih koristi.**

Pripravili:

Tjaša Bolčina

Tina Podgornik

Jadran Bajec



Predsednik Nadzornega odbora  
Mestne občine Koper  
Jadran Bajec

Priloga:

Odzivno poročilo Urada za prostorski razvoj in nepremičnine z dne 5. 6. 2020

Poslati:

- Župan, Aleš Bržan
- v.d. Direktorica MOK, mag. Tamara Kozlovič
- vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, Irena Kocjančič
- Občinski svet Mestne občine Koper
- Arhiv dokumentarnega gradiva