



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

OBČINA LENART
Trg Osvoboditve 7
2230 LENART

Številka: 032-1-2019
Datum: 6. november 2019

ŽUPAN mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med

***ZADEVA: KONČNO POROČILO O PRODAJI NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE
LENART V OBDOBJU OD LETA 2014 DO LETA 2018***

***ZVEZA: Letni program dela Nadzornega odbora Občine Lenart za leto 2019 in Napoved
nadzora z dne 7. junij 2019***

1. UVOD

Nadzorni odbor Občine Lenart je v skladu s svojim letnim programom dela za leto 2019 v mesecu juniju 2019 izvedel nadzor nad prodajo nepremičnin Občine Lenart v obdobju od leta 2014 do leta 2018.

Nadzor je bil opravljen dne 12.06.2019, 13.6.2019, 12.09.2019 in 02.10.2019 v prostorih Občine Lenart.

V nadaljevanju so navedene postavke/področja nadzora, sodelujoči, ugotovitve, ocene in mnenja ter priporočila (v skladu s 14. členom Poslovnika NO Občine Lenart).

Datum in čas nadzora:

12.06.2019	14:00 – 19.00
13.06.2019	08:00 – 09:00
12.09.2019	08:30 – 09:30
02.10.2019	08:30 – 09:30

Nadzorovanec:

Občina Lenart



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

Nadzorniki :

Beno PUNTNAR
Rastko HAFNER
Janez KARO
Ksenija ILICH

Na nadzoru je bila prisotna uslužbenka Občine Lenart:

Gospa Brigita ROJS. Višja svetovalka za splošne in pravne zadeve

2. UGOTOVITVENI DEL

1. Pregled dokumentacije v zvezi z prodajo nepremičnin

Nadzorni odbor je natančno pregledal vso razpoložljivo dokumentacijo v zvezi s prodajo nepremičnin Občine Lenart v obdobju od leta 2014 do leta 2018. Občina pri prodaji nepremičnin upošteva Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ki je v veljavi od 10.3.2018. Občina v skladu z 11. členom tega zakona pripravi načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja občine. Ta načrt se pripravi vsako leto posebej in je del občinskega proračuna, ki ga potrdi Občinski svet. Če tekom leta pride do sprememb v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja občine, se načrt lahko dopolni.

1.1 Podroben pregled spisov

Med dokumenti o nadzoru nepremičnin v letih 2014 – 2018 je nadzorni odbor podrobneje pregledal spise, ki jih opisujemo.

1.1.1. Iz spisa 352-14/2016 je razvidno, da je Občina Lenart na licitaciji prodajala stanovanje v stanovanjski hiši na Jurovski cesti 14 e v Lenartu; KO 532 Lenart v Slovenskih goricah, številka stavbe 1159, parcelna številka 300/15. Na licitacijo, ki je bila 26.10.2016, so se prijavili trije interesenti, vsi so tudi plačali varščino v višini 10 % vrednosti. Izklicna cena stanovanja je bila 73.100,00 EUR. Ker je bilo več interesentov za nakup nepremičnine je bila izklicna cena stanovanja povišana na 76.200,00 EUR. Na licitaciji je bila dosežena cena 82.400,00 EUR. Prav tako je bilo na licitaciji tudi garažno mesto v kleti stavbe, ocenjeno na 5.400,00 EUR, za katero sta se potegovala dva interesenta. Dosežena cena za garažno mesto je bila 6.200,00 EUR.

Na licitaciji stanovanja je bil izbran kupec, ki je ponudil najvišjo ceno za stanovanje, in sicer 82.400,00 EUR. Kupec je poravnal tudi cenitev nepremičnine. 10.11.2016 je bil opravljen primopredajni zapisnik za stanovanje, prav tako so bili kupcu predani takrat tudi ključi stanovanja. Občina Lenart je kupcu izdala račun številka 16597, dne 18.11.2016. Račun je bil plačan v celoti šele 12.12.2016.

Mnenje nadzornega odbora je, da je Občina ni pravilno ravnala, ker je ključ nepremičnine predala kupcu kmalu po licitaciji in pred poplačilom celotne kupnine. Predlagamo, da se v prihodnje ključi predajajo po plačilu celotnega zneska kupnine.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

1.1.2. Iz spisa 478-23/2016 je razvidno, da je bilo 13.05.2016 v Uradnem listu razpisano uradno zbiranje ponudb za parcelo številka 911/47 (v izmeri 1210 m²) KO Zg. Žerjavci. 01.07.2016 je bila izvedena javna licitacija. 15.07.2016 je bil sprejet sklep o izbiri ponudnika. Sklenjena je bila kupoprodajna pogodba med Občino Lenart in kupcem, številka pogodbe 478-23/2016, za ceno 24.400,00 EUR z DDV. Po kupoprodajni pogodbi bi moral kupec kupnino plačati v roku 15 dni od izstavitve računa. Račun je bil izstavljen 17.07.2016. Med Občino Lenart in kupcem je bil sklenjen Aneks št. 1 k kupoprodajni pogodbi, v katerem je dogovorjen odlog plačila oziroma je dogovorjeno in kupcu dovoljeno obročno odplačevanje kupnine. Po sprejetem Aneksu številka 1 k kupoprodajni pogodbi, bi moral kupec poravnati kupnino do 30.07.2017. Dokončno plačilo kupnine je bilo izvedeno 20.11.2017.

Mnenje nadzornega odbora je, da bi Občina lahko zaračunala kupcu zakonske zamudne obresti. Kupec je namreč po sklenjenem Aneksu, v katerem je bil rok plačila odložen za eno leto, zopet zamujal s plačilom skoraj štiri mesece. Tako je Občina brezobrestno kreditirala kupca skoraj 16 mesecev in se zato ni obnašala gospodarno.

1.1.3. Iz spisa 478-13/2018 je razvidno, da je Občina Lenart razpisala javno zbiranje ponudb v Industrijski coni občine Lenart v marcu 2018. Pri odpiranju ponudb za parcelo v lasti Občine Lenart, številka parcele 911/59 (v izmeri 5000 m²), KO Zg. Žerjavci, je bilo ugotovljeno, da je bil samo en ponudnik. Ponujeni znesek za parcelo je bil z DDV 100.000,00 EUR. Kupoprodajna pogodba številka 478-13/2018 o nakupu parcele je bila podpisana dne 11.06.2018 z rokom plačila najkasneje do 11.07.2018. Na podlagi sklepa o izbiri ponudnika in računa številka 18278 je izbrani ponudnik dne 24.12.2018 plačal 60.000,00 EUR v obliki kompenzacije. Dne 17.01.2019 je kupec na Občino Lenart podal vlogo za zamik plačila preostalega zneska kupnine v višini 40.000,00 EUR. Na podlagi omenjene vloge je Občina Lenart dne 7.02.2019 sprejela Aneks številka 1 k kupoprodajni pogodbi 478-13/2018, v katerem je zapisano, da mora kupec preostali del kupnine poravnati do dne 31.10.2019.

Mnenje nadzornega odbora je, da je kupec zamujal s plačilom po kupoprodajni pogodbi več kot pet mesecev. Do 24.12.2018 bi Občina kupcu lahko zaračunala zakonske zamudne obresti za celotni znesek kupnine, ki je bil 100.000,00 EUR. Kupec je na Občino podal vlogo za zamik plačila v znesku 40.000,00 EUR šele 17.01.2019 in na podlagi aneksa naj bi poplačal ostanek kupnine najkasneje do 31.10.2019.

3. POVZETEK

Nadzorni odbor je od občinske uprave zahteval, da mu pripravi podatke o tem, koliko nepremičnin je Občina Lenart prodala v letih 2014 – 2018 in v kakšni skupni višini v posameznem letu. Ta je pripravila Seznam prodanih nepremičnin 2014 - 2018, iz katerega je razvidno, da je bilo v Občini Lenart od leta 2014 do leta 2018 prodanih 28 nepremičnin, od tega 4 stanovanja, 3/4 stavbe ter 23 parcel. Nadzorni odbor je seštel vrednosti prodanih nepremičnin v letih 2014 - 2018 in tako skupna vrednost znaša 1.097.586,03 EUR.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

SEZNAM PRODANIH NEPREMIČNIN 2014 – 2018:

Zap. št.	Št. Zadeve	Kupec	Nepremičnina	Vrednost v EUR
1.	478-2/2014	Casper Prica Dušan s.p.	80/5 k.o. Lenart 122 m ²	1.830,00
2.	478-4/2014	Frizerski studio Center, Jelka Špandl s.p.	k.o. Zg. Žerjavci 911/2 – 836 m ² 1094/16 – 196 m ² 911/26 – 809 m ² 70/11 – 119 m ²	39.200,00
3.	478-7/2014	Burian Dušan, Danijela	163/1 k.o. Zamarkova 2/17 (247,06)	766,00
4.	478-16/2014	Selinšek Ignac, Suzana	1129/1 k.o. Selce 497 m ²	397,60
5.	478-34/2014	Breg Angela	80/3 k.o. Lenart 37 m ²	555,00
6.	478-32/2014	Belna Darinka s.p.	k.o. Zg. Žerjavci 911/28 – 2453 m ² 1094/20 – 206 m ² 911/31 – 2337 m ² 1100/10 – 4 m ²	100.000,00
7.	352-29/2015	Senekovič Maja	Stanovanje št. 126- 7 v izmeri 33,50 m ² Sp. Voličina 82/a	20.000,00
8.	478-22/2015	Golob Miroslav	Gradenšak 5, stavba št. 285 in 283 -155 m ² - *47 k.o. Gradenšak 226 – 1161 m ² 227/1- 2917 m ² 228 – 3654 m ² 227/2 – 2263 m ²	11.027,15 Delež 3/4!
9.	478-57/2015	Republika Slovenija	201/5 k.o. Lenart v izmeri 9595 m ²	269.235,70
10.	478-57/2015	Lužnik Gregor s.p.	911/43 k.o. Zg. Žerjavci – 1105 m ²	22.100,00
11.	478-41/2015	LAR d.o.o.	k.o. Zg. Žerjavci 911/40 – 2142 m ² 911/41 – 2079 m ²	84.419,78
12.	352-14/2016	Žokš Darja	Jurovska c. 14/e 1159-12 – 77,42 m ² 1159-60 - 13,39 m ²	82.400,00



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

13.	352-14/2016	Majić Davor	Ptujska c. 13 96-6 – 13,13 m ²	4.300,00
14.	352-14/2016	Brdnik Andrej	Sp. Voličina 82/a 126-2 – 33,50 m ²	17.550,00
15.	352-16/2016	Lorbek Simon	Gubčeva ul. 4 805-8 – 58,10 m ²	32.000,00
16.	478-45/2016	ITI ELEKT d.o.o. Davorin Bezjak	k.o. Zg. Žerjavci 911/54 – 2099 m ²	41.980,00
17.	478-45/2016	Skala Kerec Drago s.p.	k.o. Zg. Žerjavci 911/55 – 3733 m ² 91/3 – 4868 m ²	172.020,00
18.	478-28/2016	LAR d.o.o.	k.o. Zg. Žerjavci 911/51 – 689 m ²	13.780,00
19.	478-21/2016	Štuhec Janez	k.o. Koračice 331/8 – 95 m ² 331/19 – 17 m ² 351/1 – 593 m ² 1680 – 6785 m ²	8.205,41
20.	478-22/2016	Puklavec, Šestanj	k.o. Lenart 437/29 – 63 m ²	1.129,00
21.	478-23/2016	ČRN d.o.o.	k.o. Zg. Žerjavci 911/47 – 1210 m ²	24.200,00
22.	478-55/2016	Križan Vinko	k.o. Zg. Žerjavci 911/62 – 5000 m ²	100.000,00
23.	478-15/2017	Bismark d.o.o.	k.o. Zg. Žerjavci 911/67 – 1804 m ²	36.080,00
24.	478-6/2017	Tušek Aleksander Tušek Z. Tanja	k.o. Lenart 1085 – 78 m ²	1.427,40
25.	478-30/2017	Kramberger Urban	k.o. Partinje 1296/1 - 6369m ² 1296/2 – 604m ² 1297/1 – 3432m ²	7.276,50 (11/20)
26.	478-7/2017	Lasbaher Franc	k.o. Zamarkova 1365/60 – 365 m ² 1365/58 – 145 m ²	2.639,07
27.	478-17/2017	Pšajt Lea	k.o. Močna 216/2 – 27m ² 217/2 – 138m ² 218/2 – 244m ² 219/2 – 242m ² 221/2 – 447m ² 222/2 – 480m ²	2.919,82
28.	478-19/2018	Ivec Martin	k.o. Lenart 723/13 – 6 m ²	147,60

SKUPAJ: 1.097.586,03 EUR



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

Iz predloženega Seznama prodanih nepremičnin 2014 – 2018 ni razvidno, da bi bila prodana tudi nepremičnina, ki je podrobneje opisana pod točko 1.1.3. in je po ugotovitvah nadzornega odbora dejansko bila prodana v letu 2018. Tako nadzorni odbor ugotavlja, da občinska uprava ni podala seznama vseh prodanih nepremičnin v letih 2014 - 2018.

Nadzorni odbor je pri pregledu dokumentacije v zvezi s prodajo nepremičnin Občine Lenart ugotovil, da bi lahko Občina z doslednim zaračunavanjem zamudnih obresti tistim kupcem, ki so zamujali s plačilom, povečala prihodke od prodaje svojih lastnih nepremičnin. Občina Lenart bi se morala pri prodaji svojih nepremičnin obnašati bolj gospodarno in odgovorno ter dosledno preverjati roke plačil po kupoprodajnih pogodbah.

4. MNENJE IN PRIPOROČILO

Po podrobnem pregledu kupoprodajnih pogodb pri prodaji stanovanj in parcel v Industrijski coni Lenart smo ugotovili, da je Občina v nekaterih primerih kreditirala kupce, ki niso upoštevali roka plačila kupnine. Nekateri kupci so namreč zamujali s plačilom (več kot eno leto) in so bili tako brezplačno kreditirani s strani Občine. Člani nadzornega odbora zato predlagamo, da se v prihodnje dosledno upoštevajo roki plačil ali pa da Občina zaračunava zamudne obresti v skladu z zakonom. Člani nadzornega odbora priporočamo isto obrestno mero (za zamudne obresti) kot jo Občina plačuje bankam za svoje kredite. Predlagamo tudi, da se v primeru zamude plačil kupnine dosledno uredijo Aneksi h kupoprodajnim pogodbam nepremičnin.

Člani nadzornega odbora smo tudi opazili nepravilnosti pri predaji nepremičnin v last in posest v spisu 352-14/2016. Občina je namreč stanovanje predala kupcu ob plačilu are in ne ob plačilu celotne kupnine, kar ni v skladu z Zakonom o obligacijskih razmerjih. Člani nadzornega odbora zato predlagamo, da se predaja nepremičnin kupcem opravi ob plačilu celotne kupnine.

Nadzorni odbor priporoča tudi, da Občina Lenart dosledneje izvaja določila iz kupoprodajnih pogodb za prodane nepremičnine v lasti Občine Lenart, ne nazadnje tudi določila 5. člena omenjenih pogodb, katera zahtevajo, da mora kupec v roku dveh let pričeti gradnjo na kupljeni parceli. Člani nadzornega odbora zato predlagajo, da se dosledno upošteva ta člen in da Občina preveri, če se je gradnja na prodani parceli dejansko začela.

5. ODZIVNO POROČILO ŽUPANA NA PREDLOG POROČILA

Dne 30. oktobra 2019 je NO po elektronski pošti zoper Predlog poročila prejel Odzivno poročilo Župana Občine Lenart g. mag. Janeza Krambergerja z dne 23.10.2019, ki ga je pripravila občinska uprava in je priloga Končnega poročila.

6. OBRAVNAVANJE ODZIVNEGA POROČILA

Nadzorni odbor na odzivno poročilo podaja naslednje mnenje, in sicer da bi se naj pri obročnem plačevanju zaračunavale minimalne obresti, v primeru zamude plačil pa še zamudne obresti, saj smo mnenja da so si kupci dolžni sami urediti financiranje in da se to ne prelaga na Občino.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2019

Glede določil 5. člena kupoprodajnih pogodb, katera zahtevajo, da mora kupec v roku dveh let pričeti z gradnjo na kupljeni parceli, NO predlaga, da se v kupoprodajnih pogodbah doda člen, ki zavezuje kupca, da mora po poteku roka sam podati poročilo o pričetku gradnje oziroma investicije.

Poročilo pripravili:

- g. Beno Puntnar
- g. Rastko Hafner
- g. Janez Karo
- ga. Ksenija Ilich

Priloga:

- Odzivno poročilo na Predlog poročila

Jožica Krajner l.r.
Predsednica NO Občine Lenart