

**Nadzorni odbor
Mestna občina Maribor
Heroja Staneta 1
2000 Maribor**

**ZAKLJUČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU PREGLEDA
PRODAJE NEPREMIČNIN V LETU 2018
V PRODAJNI VREDNOSTI NAD 200.000 Eur**

Maribor, 23.12.2019

Zaključno poročilo

Osnutek poročila o opravljenem nadzoru pregleda nepremičnin v letu 2018 v prodajni vrednosti nad 200.000 eur je bil posredovan Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

Od podjetja sem prejel odgovor iz katerega je razvidno, da ga sprejemajo in nanj nimajo pripomb.

Dodali so podrobnejšo razlago v zvezi z plačilom komunalnega prispevka iz katerega je razvidno, da družbi Studenec in Primius nista bile oproščene plačila komunalnega prispevka, temveč sta na podlagi podpisanih dogovorov o komunalnem opremljanju zavezali zgraditi novo komunalno opremo in jo skupaj z zemljišči prenesti v last in posest Mestni občini Maribor. Na podlagi določil Zurep-2 (Ur. l. RS, 61/2017) se šteje, da sta družbi na ta način plačali komunalni prispevek v naravi.

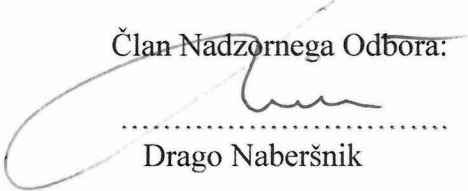
In sicer bo:

Novo zgrajena komunalna oprema, ki jo je gradila družba Studenec d.o.o. na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S-stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici (MUV, št. 1/2012, 13/18, 17/18 in 14/19) bo prenesena na Mestno občino Maribor, Urad za komunalno, prometni prostor do konca leta 2019.

Prevzem novo zgrajene komunalne opreme, ki jo gradi družba Primius gradnje d.o.o. na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9 S (MUV št. 17/2018) bo konec leta 2020. Primius gradnje se je obvezal, da bo tako zgrajeno komunalno opremo predal Mestni občini Maribor do 31.12.2020.

S tem je poročilo o opravljenem nadzoru nepremičnin v prodajni vrednosti nad 200.000 eur v letu 2018 lahko kot zaključno poročilo in ga posredujem Nadzornemu Odboru v potrditev.

Član Nadzornega Odbora:


.....
Drago Naberšnik

1. PREGLED OSNOVNIH PODATKOV O POROČILU

1.1 SKLEP NA OSNOVI KATEREGA JE OPRAVLJEN NADZOR

V skladu s Programom dela Nadzornega odbora za leto 2019, ki je bil sprejet na 3. seji, z dnem 10.6.2019, ter 28. členom Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Maribor, je bil opravljen nadzor »Pregled prodaje nepremičnin v prodajni vrednosti nad 200.000 Eur«

1.2 KRATEK POVZETEK

Pregled temelji na osnovi izdanega sklepa Številka: 47800-206/2019 z dnem 17.7.2019. Nadzor se bo vršil v času od 1.9.2019 do 16.10.2019 in bo obsegal pravilnost evidentiranja ter skladnost s proračunom Mestne občine Maribor.

1.3 PREDMET PREGLEDA

Na osnovi poziva in sklepa nadzora Nadzornega odbora Mestne občine Maribor, je s strani Urada za finance in proračun bila posredovana sledeča dokumentacija, ki odgovarja zahtevanemu kriteriju.

Iz zaključnega računa za leto 2018 Mestne občine Maribor je razvidno iz poročila sledeče.

V poročilu v zvezku 2 je poročilo pod točko B v prvi alineji, A.PP: 7200-Prihodki od prodaje zgradb in prostorov.

Konto: 720000 – Prihodki od prodaje poslovnih objektov in poslovnih prostorov

- Predvidena realizacija v proračunu (zadnji veljavni rebalans) je bila: **854.139,00 EUR**,
- Izvedena realizacija razpolaganja: **803.500,00 EUR** (realizacija: 94,1 %)

Zap. št.	Naslov nepremičnine	ID ZNAK	Površina [m ²]	Vrsta nepremičnine	Orientacijska vrednost – GURS [EUR]	Ocenjena vrednost [EUR]	Realizirana prod. vrednost [EUR]
1.	Bezjakova ulica 19	676-276-3	221,1	poslovni prostor	103.832,00	65.000,00	52.000,00 (2)
2.	Cesta proletarskih brigad 75	678-36/2	1.755,0	zemljišče s stavbo	533.956,00	579.000,00	579.000,00 (3)
3.	Limbuška cesta BŠ (20)	660-1061/3	109,0	zemljišče s stavbo	13.026,00	21.000,00	21.000,00 (1)
4.	Partizanska cesta 12	657-1476-1	726,4	poslovni prostor - klet	298.328,00	38.400,00	38.400,00 (1)
5.	Partizanska cesta 14b	657-1522-8	50,8	poslovni prostor	43.108,00	37.000,00	29.600,00 (2)
6.	Razvanjska cesta 79	679*137	113,0	zemljišče s stavbo	27.000,00	21.600,00	21.600,00 (1)
7.	Ruška cesta 71	660-221	18	poslovni prostor	17.535,00	4.900,00	4.900,00
8.	Strossmayerjeva ulica 13	658-2008-64 658-2008-73	97,5	poslovni prostor	79.628,00	41.000,00	41.000,00 (1)
9.	Trubarjeva ulica 4	657-1159-15	23,7	Poslovni prostor	17.455,00	16.000,00	16.000,00 (3)
SKUPAJ:					1.133.868,00	823.900,00	803.500,00

Legenda: 1- javna dražba, 2-ponovna javna dražba (znižanje do 30%),3-neposredna pogodba, 4-menjalna pogodba

Iz tabele je razvidno, da kriteriju nad 200.000 eur odgovarja samo ena pozicija

1.4 ZGRADBA II PROLETARSKIH BRIGAD 75

Cena po kateri je bila prodana ustreza kriteriju prodaje, katerih vrednost presega 200.000Eur. Pregledal sem kompletno dokumentacijo in sicer:

1. Izločitev poslovnih prostorov iz evidence poslovnih prostorov iz evidence osnovnih sredstev in drugih finančnih evidenc zaradi prodaje
2. Cenilni zapisnik sodno zaprisežene cenilke gradbene stroke g. Barbara Kluger
3. Namero o sklenitvi neposredne pogodbe
4. Soglasje k osnutku besedila pravnega posla
5. Prodajno pogodbo

Ad1./ Iz predloženih evidenc je razvidno, da so izpeljane aktivnosti v skladu z zakoni

Ad2./ Sodno zaprisežena cenilka je v cenilnem zapisniku ocenila in argumentirala cenitev zemljišča in ZGRADBE II C, Proletarskih brigad 75

Ad3./ Dokument je izdal župan in ga naslovil na Mestni svet

Ad4./ Soglasje Mestnega sveta potrjeno na 31. dopisni seji Mestnega sveta za sklenitev pravnega posla

Ad5./ Prodajna pogodba po kateri je vrednost posla je 579.000,00Eur

Po pregledu dokumentacije ugotavljam, da je celoten postopek voden v skladu z zakoni tako, da pri tem poslu ni zaznati dejanj, ki bi terjale ukrepanje s strani Nadzornega odbora v smislu priporočil ali kakšnih drugih ukrepov.

V okvirju nadzora je bil izdan tudi sklep o izvedbi nadzora – Pregled oprostitve plačila komunalnega prispevka podjetju Primus in Studenec.

S strani Nadzornega odbora je bila zahtevana predložitev dokumentacije iz katere bo razvidno, kako je potekal postopek.

1.5 Pregled oprostitve plačila komunalnega prispevka podjetju Primus

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je na osnovi zahteve predložilo sledeče dokumente:

1. Primus gradnje, družba za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter poslovanje z nepremičninami d.o.o. (v nadaljevanju Primus gradnje d.o.o.):
 - 1.1. Pogodbo o prodaji zemljišč, parc. št. 2270/1, 2271/1, 2272/1, 2272/21, 2272/19, 2269/91, vse k.o. Studenci, št. 465-02-72/2017-4 z dne 22.12.2017;
 - 1.2. Pogodbo o prodaji zemljišča, parc. št. 2273/1, k.o. Studenci, št. 465-02-72/2017-13 z dne 22.5.2018;
 - 1.3. Pogodbo o prodaji zemljišča, parc. št. 2269/87, k.o. Studenci, št. 465-02-67/2018-7 z dne 19.10.2019;
 - 1.4. Informativni izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, št. 420-07-info/2018-2 odl., z dne 30.10.2018;
 - 1.5. Informativni izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, št. 420-07-info/2018-2 odl., z dne 30.10.2018;
 - 1.6. Dogovor o komunalnem opremljanju območja, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9 S (stanovanjska gradnja pri Qlandiji, zahodno od Dravograjске ceste) v Mestni občini Maribor (MUV, št. 17/2018 z dne 21.7.2018) in o prenosu izgrajene javne komunalne opreme, št. 352-01-6/2018-1 z dne 8.11.2019;
 - 1.7. Dogovor o začasnem nadomesilu/plačilu bančne garancije, št. 352-01-6/2018-4 z dne 9.11.2018.

Namen pregleda pogodb med Mestno Občino Maribor in podjetjem Primus je bilo ugotoviti kako je obračunan komunalni prispevek pri prodaji zgoraj navedenih zemljišč.

Po pregledu zgoraj navedene dokumentacije sem ugotovil:

Med mestno občino in podjetjem Primus so bile sklenjene tri Pogodbe.

-prva pogodba za prodajo zelenice v izmeri 43m² po ceni 53,5eur m² brez DDV

-druga pogodba za 23.291 m² to je zemljišče na katerem je predvidena gradnja stanovanj in dopolnilnih dejavnosti po ceni 57 eur m² brez DDV

-tretja pogodba za 243 m³ tudi tukaj gre za zemljišče, ki predvideva gradnjo stanovanj in dopolnilnih dejavnosti. Tudi tukaj je cena brez DDV 57eur m²

Pri prodaji navedenih parcel vseh na lokaciji k.o. Studenci je šlo za pregled kako se je , obračunaval komunalni prispevek.

Komunalni prispevek se ob nakupu ni plačal in ni bil obračunan v ceni zemljišča, ampak je bilo pogodbeno dogovorjeno, da bo komunalni prispevek zaračunan pred izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

S strani Javnega podjetja za komunalo je tako bil izračunan komunalni prispevek, katerega skupna vrednost znaša 552.845,53 Eur brez DDV.

Investitor je za to območje na osnovi projektantskega predračuna predložil, da znaša ocena nove komunalne opreme znaša 589.350,53 Eur.

Pogodbeni partnerici ugotavljata, da je investitorjev strošek višji od izračunanega komunalnega prispevka, tako da ga v tem primeru oprosti plačila komunalnega prispevka.

Kako je potekala realizacija tega dogovora so spremljali odgovorni organi nadzora investicije. Zavarovanje tega posla je investitor predložil bančno garancijo v višini 5% ocenjena vrednosti del na komunalni infrastrukturi.

Iz predložene dokumentacije ni zaznati, da bili postopki vodeni napačno. Kompenzacija komunalnega prispevka je po moji oceni možna, ali so tako delali v preteklosti in ali je bilo na koncu finančno dejansko tako kot je predvideno po projektantskem izračunu pa naj preveri in o tem poroča nadzornemu odboru zato pristojna služba.

1.6 Pregled plačila komunalnega prispevka podjetja STUDENEC

Tudi v tem primeru je šlo za ugotavljanjem plačila komunalnega prispevka na osnovi pogodbe med Mestno Občino Maribor v imenu katere je pogodbeno bilo vključeno Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in podjetjem Studenec pogodba iz dne, 22.12.2017.

Pogodbeni partnerici sta podobno kot v primeru z podjetjem PRIMUS po predhodnem izračunu Komunalnega prispevka sklenili Dogovor o komunalnem opremljanju območja, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S in prenosu komunalne infrastrukture.

Dokumentacije je veliko zato ne bom vse navajal.

Iz dokumentov je razvidno, da je za območje Studenci 10 S (OPPN za del območja PPE Studenci 10 S-stanovanjsko območje) ob Erjavčevi ulici v k.o. 660 Studenci potrebno komunalno urejanje.

Za ta primer je bil izračunan komunalni prispevek v vrednosti 484.278,44 Eur

Tudi v tem primeru je bil sklenjen medsebojni dogovor med Javnim podjetjem za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in podjetjem STUDENEC, po katerem ni potrebno plačati zgoraj omenjenega komunalnega prispevka, ker je urejanje komunalne infrastrukture **prevzelo podjetje STUDENEC.**

Predvidena cena teh storitev je po pogodbi SGS Gradbena skupina 794.616,53 Eur

Glede na to, da je znesek večji od izračunanega se šteje, da je investitor v celoti plačal komunalni prispevek, s tem da izgradi novo komunalno opremo. Dogovor sta podpisali obe podjetji.

Zato lahko zaključim, da iz dokumentov izhaja, da je posel korektno zastavljen. Kako je sledila sama izvedba posla, pa so morale spremljati za to odgovorne službe Mestne občine.

ZAKLJUČEK

Pregledal sem posredovano mi dokumentacijo. Prodajni vrednosti nad 200.000eur
Odgovarja prodaja nepremičnine na Cesti proletarskih brigad 75 s pripadajočimi
zemljišči. Postopki, kakor tudi sama izvedba posla je bila opravljena kot izhaja iz
dokumentov v skladu z predpisi.

Tudi pri pogodbah z podjetjem Primus in Studenec je iz predložene dokumentacije
razvidno, da je posel opravljen v skladu z pogodbami.

Pregledal sem še razlastnitveno pogodbo s katero MOM razlašča Zvonko Pleteršek
po pogodbi št. 465-03-11/2014-9 z dne 3.1.2018. Tudi v tem primeru je iz predložene
dokumentacije razvidno, da so postopki potekali korektno.

Seveda iz zgoraj naštetega ne morem oceniti ali so bile cene po katerih so se odvijali posli
tiste optimalne in za MOM tudi najboljše.

Ocene cenilcev so bile opremljene z argumenti, ki so zagovarjali posamezne cenvitve.
Podajna cena Primus-u in Studenc-u so se mi zdele za lokacijo nekoliko nizke.

Seveda pa nisem sodeloval v postopku zato je to zgolj mnenie.

Poročilo pripravil: Drago NABERŠNIK



Maribor.11.10.2019