



**OBČINA LOVRENC NA POHORJU**  
**NADZORNI ODBOR**

Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju  
Tel.: 63 00 550; Fax: 63 00 560; e-mail: [obcina@lovrenc.si](mailto:obcina@lovrenc.si)

Številka: 03211-0003/2018

Datum: 22. 10. 2018

Na podlagi 39. in 40. člena Statuta Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2017) in v skladu s 37. in 38. členom Poslovnika Nadzornega odbora Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) je Nadzorni odbor Občine Lovrenc na Pohorju na 9. redni seji dne 22. 10. 2018 sprejel

**KONČNO POROČILO**  
**O OPRAVLJENEM NADZORU NAD PREGLEDOM VEČJIH POSLOV Z NEPREMIČNIM**  
**PREMOŽENJEM OBČINE LOVRENC NA POHORJU, KI SO BILI IZVEDENI V LETIH**  
**2011 DO 2016**

1. Nadzorni odbor v sestavi:

Gregor Krajnc, predsednik odbora  
Robert Gričnik, član  
Mihela Škrabl, članica

2. Poročevalec: Robert Gričnik

3. Izvedenec: ni imenovan

4. Ime nadzorovanega organa:

- Občina Lovrenc na Pohorju, Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju, e-mail: [obcina@lovrenc.si](mailto:obcina@lovrenc.si)

**UVOD**

Nadzorni odbor v okviru svojih pristojnosti ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja ter ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih javnih sredstev. V okviru svojega programa dela za leto 2017 in 2018 se je Nadzorni odbor odločil, da opravi pregled večjih poslov z nepremičnim premoženjem Občine Lovrenc na Pohorju, ki so bili izvedeni v letih 2011 – 2016.

Pravne podlage za izvedbo nadzora so določene v Zakonu o javnih financah, Zakonu o financiranju občin, Poslovniku Nadzornega odbora občine Lovrenc na Pohorju in Programu dela Nadzornega odbora občine Lovrenc na Pohorju za leto 2017 in 2018. Skladno z zakonom in Poslovnikom nadzornega odbora občine Lovrenc na Pohorju ima Nadzorni odbor pristojnost, da opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine, da nadzoruje namenskost in smotrnost porabe proračunskih

sredstev, da nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev in ocenjuje učinkovitost ter gospodarnost porabe proračunskih sredstev.

## NAMEN IN CILJ NADZORA

Namen in cilj nadzora je bil preveriti ali Občina Lovrenc na Pohorju ravna s stvarnim premoženjem skladno z zakonskimi zahtevami in sklepi Občinskega sveta Občine Lovrenc na Pohorju. Pri nadzoru smo zasledovali gospodarnost ravnanja s stvarnim premoženjem, posebna pozornost pa je bila namenjena tudi ugotavljanju morebitnega oškodovanja občine.

Na podlagi zaprosila za predložitev dokumentacije je Nadzorni odbor pregledal dokumentacijo in se seznanil s pojasnili, ki so mu bila posredovana in sicer:

- Seznamom menjalnih pogodb zemljišč, za obdobje 2011 – 2016;
- Seznamom najemnih pogodb – zemljišča, za obdobje 2011 – 2016;
- Seznamom najemnih pogodb – stanovanja, za obdobje 2011 – 2016;
- Seznamom nakupov / prodaj nepremičnin, za obdobje 2011 – 2016;
- Sklepom o sprejetju načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lovrenc na Pohorju za leto 2016 in preteklimi;
- Poročilom o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lovrenc na Pohorju za leto 2016 in preteklimi;
- Pogodbami z aneksi ter spremljajočo dokumentacijo, za obdobje 2011 do 2016, katerih vrednost je presegala 10.000,00 EUR.

## OSNUTEK POROČILA IN ODZIVNO POROČILO

Osnutek poročila je bil posredovan nadzorovanemu organu, Občini Lovrenc na Pohorju, katera je dne 9.8.2018 nadzornemu odboru posredovala odzivno poročilo. Iz odzivnega poročila med drugim izhaja, da je nadzorni odbor pregledal sedem večjih poslov in ugotovil negospodarno ravnanje le v enem primeru in sicer Menjalni pogodbi za nepremičnine, ki sta jo sklenila župan Joško Manfreda in Vidko Švajger, direktor družbe Pergola d.o.o..

Glede navedenega pravnega posla Občina Lovrenc na Pohorju v odzivnem poročilu navaja, da je bil le ta sklenjen za namen pridobitve zemljišč v območju proizvodnih dejavnosti za namen razvoja določenih novih gospodarskih vsebin, s čimer občina, tako kot vse druge, omogoča pogoje za gospodarski razvoj, kar je ena izmed njenih temeljnih nalog v skladu z Zakonom o lokalnim samoupravi. Občina se z predlogom nadzornega odbora, da bi z družbo Pergola d.o.o. menjala zemljišča, ki jih ima v lasti že dalj časa in so tržno manj zanimiva za druge kupce ne strinja, saj je to v nasprotju s splošnimi načeli poslovanja. Pred sklenitvijo predmetnega pravnega posla je bilo pridobljeno tudi mnenje protikorupcijske komisije, prav tako je bil pravni posel že večkrat pregledan in nezakonnosti niso bile ugotovljene.

Nadzorni odbor ponovno poudarja, da pri pregledu navedenega pravnega posla ne ugotavlja nezakonnosti, temveč **zgolj negospodarno ravnanje** občine pri čemer svojo stališče utemeljuje zlasti na podlagi 4. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS, Uradni list RS, št. 86/10, z dne 2.11.2010, prenehal veljati 10.3.2018), ki govori o načelu gospodarnosti, in sicer: »Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljalec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo«. Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti«.

Podobno načelo gospodarnosti v 5. členu opisuje tudi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS šte. 11/18, z dne 23.2.2018), in sicer: »Stvarno premoženje, ki ga noben upravljalca trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, se bodisi proda bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba. Samoupravne lokalne skupnosti ravnajo s svojim premoženjem tako, da zagotavljajo izvajanje izvirnih nalog samoupravne lokalne skupnosti v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo. Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem se vodi učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat za državo ali samoupravne lokalne skupnosti«.

Nadalje je 26. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, šte. 34/11, z dne 6.5.2011, prenehala veljati 3.6.2018) o pridobivanju stvarnega premoženja določal: »Stvarno premoženje, katerega lastnik postane država oziroma samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog bodočega upravljalca, brez nepotrebnih zalog«.

Glede na navedeno nadzorni odbor svoje sklepne ugotovitve in priporočil ne spreminja.

Odzivno Poročilo je priloga končnega poročila.

## UGOTOVITVENI DEL

Nadzorni odbor je tekom nadzora pregledal razpoložljivo dokumentacijo ter sprejel odločitev, da opravi pregled tistih poslov z nepremičnim premoženjem, katerih vrednost presega 10.000,00 EUR. Ugotovljeno je bilo, da je bilo takšnih poslov sedem (7) in sicer:

1. Dne 21.10.2011 sta župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju in Vidko Švajger, direktor družbe Pergola d.o.o. sklenila **Menjalno pogodbo za nepremičnine**, katere predmet je bila zamenjava nepremičnin v lasti Občine Lovrenc na Pohorju in nepremičnin v lasti podjetja Pergola d.o.o., Drvarska pot 24, 2344 Lovrenc na Pohorju.

Z omenjeno pogodbo sta pogodbeni stranki zamenjali nepremičnine tako, da je prvo pogodbeno stranka Občina Lovrenc na Pohorju menjala in prenesla v izključno last, posest in uporabo bremen proste nepremičnine, družba Pergola d.o.o. pa je prevzela in postala lastnica nepremičnin ID znak 669-666/2-0, parcela šte. 666/2 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 1466481), ki po podatkih GURS-a predstavlja travnik površine 4.853 m<sup>2</sup>, in nepremičnine ID znak: 669-665/4-0, parcela šte. 665/4 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 5161061), ki po podatkih GURS-a predstavlja njivo, površine 1.950m<sup>2</sup>; v skupni površini 6.803 m<sup>2</sup>. Iz priloženega Potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, da je osnovna raba prostora navedenih nepremičnin stanovanjsko območje – površine za stanovanja.

Drugo pogodbeno stranka družba Pergola d.o.o. je menjala in prenesla v izključno last, posest in uporabo bremen proste nepremičnine ID znak: 669-636/1-0, parcela šte. 636/1 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 48965), ki je po podatkih GURS-a predstavljal travnik površine 3.546 m<sup>2</sup>, nepremičnine ID znak 669-636/2-0, parcela šte. 636/2 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 4919004), ki je po podatkih GURS-a predstavljal neplodno zemljišče, površine 229 m<sup>2</sup>, nepremičnine ID znak 669-509/1-0, parcela šte. 509/1 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 2400180), ki je po podatkih GURS-a predstavljal sadovnjak 3.691 m<sup>2</sup>, gospodarsko poslopje 71 m<sup>2</sup> – skupne površine 3.763 m<sup>2</sup>, nepremičnine ID znak 669-509/4-0, parcela šte. 509/4 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 4919003), ki je po podatkih GURS-a predstavljal gospodarsko poslopje 59 m<sup>2</sup>, gospodarsko poslopje 111 m<sup>2</sup>, dvorišče 739 m<sup>2</sup> – skupne površine 909 m<sup>2</sup> in nepremičnine ID znak: 669-509/3-0, parcela šte. 509/3 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 4751090), ki je po podatkih GURS-a predstavljal stanovanjsko stavbo, površine 204 m<sup>2</sup>; v skupni površini 8.651 m<sup>2</sup>. Iz priloženega Potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, da je osnovna raba prostora navedenih nepremičnin parcel šte. 636/1, 636/2 in 509/1 območje proizvodnih dejavnosti – površine za industrijo območje,

medtem, ko je osnovna raba prostora nepremičnin parcel števil. 509/3 in 509/4 stanovanjsko območje – površine za stanovanja.

Za razliko 1.848 m<sup>2</sup> je pogodba določala, da Občina Lovrenc na Pohorju ponudi družbi Pergola d.o.o. v menjavo še druga zemljišča v lasti Občine Lovrenc na Pohorju in sicer najkasneje dve leti od sklenitve te pogodbe. Z dodatkom števil. 1 k Menjalni pogodbi z dne 16.10.2013 se je ta rok podaljšal do vključno 15.7.2014.

Vrednost nepremičnin, ki so bile v lasti Občine Lovrenc na Pohorju za 6.803 m<sup>2</sup> je skupaj z DDV po cenitvi znašala skupaj z DDV 140.822,10 EUR oziroma 20,70 EUR z DDV za kvadratni meter, medtem, ko je vrednost nepremičnin, ki so bile v lasti družbe Pergola d.o.o. znašala za 8.651 m<sup>2</sup> skupaj z DDV 198.973,40 EUR oziroma 23,00 EUR z DDV za kvadratni meter. Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da se nepremičnine, ki so predmet menjave po tej menjalni pogodbi menjajo v razmerju 1:1 za kvadratni meter.

Prav tako je bilo v pogodbi med drugim določeno, da sta stranki soglasni, da je menjava nepremičnin v razmerju 1:1 dosežena glede na razmere, ko je prvo pogodbeno stranko (Občina Lovrenc na Pohorju) izrecno zainteresirana za zamenjavo, ki jo je tudi sama predlagala, drugo pogodbeno stranko (družba Pergola d.o.o.) pa je k takšni obliki menjave pristopila predvsem iz razloga, ko prvo pogodbeno stranko izkazuje oziroma poudarja interes o širitvi opredeljene industrijske cone v Občini Lovrenc na Pohorju in bo s širitvijo le te pridobila nove gospodarske vsebine.

Dne 16.7.2014 sta župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju in Vidko Švajger, direktor družbe Pergola d.o.o. sklenila **Pogodbo o plačilu**, katere predmet je bilo plačilo zneska v višini 31.878,00 EUR brez DDV, katerega je Občina Lovrenc na Pohorju plačala družbi Pergola d.o.o. za razliko 1.848 m<sup>2</sup> zemljišč, na osnovi zgoraj omenjene Menjalne pogodbe, saj občina Lovrenc na Pohorju družbi Pergola d.o.o. v dogovorjenem roku ni zagotovila oziroma ponudila ustreznega zemljišča za zamenjavo.

2. Dne 12.1.2012 sta župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju in Pušnik Sabina sklenila **Prodajno pogodbo**, s katero je prodajalka Sabina Pušnik prodala, kupec občina Lovrenc na Pohorju pa kupila in prevzela v last in posest ter uporabo bremen prosto nepremičnino, vpisano v zemljiško knjigo, ID znak 669-610/0-0, parc. števil. 610/0 k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju (ID 4598221), ki je po podatkih GURS-a predstavljala njivo, površine 1105 m<sup>2</sup>, za sporazumno dogovorjeno kupnino 23.757,50 EUR. Iz Potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, da je zemljišče parc. števil. 610, k.o. Lovrenc na Pohorju opredeljeno kot območje proizvodnih dejavnosti – površine za industrijo.
3. Dne 29.9.2011 sta župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju in Stanislav Koper sklenila **Pogodbo o odstopu terjatve**, s katero je bilo ugotovljeno, da ima odstopnik terjatve Stanislav Koper terjatev do svojega dolžnika Dragice Jakob, na podlagi pravomočne sodbe Okrožnega sodišča v Mariboru, ki je postala pravomočna 23.11.20106 v višini 27.485,60 EUR z obrestmi, medtem, ko je imel prevzemnik terjatve (Občina Lovrenc na Pohorju) terjatev do odstopnika iz naslova plačevanja domske oskrbe v višini 25.510,46 EUR. Pogodbeni strani sta se dogovorili, da odstopnik terjatev odstopa zaradi izterjave od odstopnikovega dolžnika.
4. Dne 14.10.2011 so župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju, Alojz Cajnko v imenu družbe Dom Livada d.o.o. in Aleksander Golob v imenu družbe Gomar d.d., sklenili **Sporazum o razveljavitvi prodajne pogodbe**, s katero sta se pogodbeni stranki dogovorili, da se Prodajna pogodba z dne 5.6.2006, predmet katere je bila prodaja nepremičnin v takratni lasti občine, parc. števil. 167/1, 167/4 in 167/5, vse k.o. Lovrenc na Pohorju, razveljavi in da se na omenjenih nepremičninah ponovno vknjiži lastninska pravica v korist Občine Lovrenc na Pohorju. Kupnina v Sporazumu o razveljavitvi prodajne pogodbe je znašala 98.604,00 EUR in je bila identična kupnini

iz Prodajne pogodbe z dne 5.6.2006. Na podlagi omenjenega Sporazuma o razveljavitvi prodajne pogodbe so bile nepremičnine ponovno prenesene na Občino Lovrenc na Pohorju, saj je družba Dom Livada d.o.o. koncesijo, ki jo je sicer pridobila za izvajanje institucionalnega varstva za starejše, izgubila.

5. Dne 14.6.2012 je bila med Občino Lovrenc na Pohorju, družbo Dom Livada d.o.o. in družbo Gomar d.o.o. sklenjena **Izvensodna poravnava**, na podlagi katere je morala Občina Lovrenc na Pohorju družbi Dom Livada d.o.o., ki je dne 18.1.2012 končala v stečajni oziroma družbi Gomar d.d. plačati še znesek v višini 47.500,00 EUR, saj je bil navedeni Sporazum o razveljavitvi prodajne pogodbe z vsebovano asignacijo plačil izpodbojen.
6. Dne 11.11.2015 sta župan Joško Manfreda v imenu Občine Lovrenc na Pohorju in Marija Jovan sklenila **Prodajno pogodbo** na podlagi katere je občina Lovrenc na Pohorju pridobila preostali 1/3 delež na nepremičninah (ID znak 669-155/2-0, 669-155/3-0, 669-155/4-0, 669-155/5-0, 669-157/3-0 in 669-157/5-0). Kupnina je bila določena v znesku 29.001,10 EUR. Za nakup preostalega 1/3 deleža omenjenih nepremičnin (Občina Lovrenc na Pohorju je že bila lastnica 2/3 deleža) je obstajal interes občine, da s pridobitvijo preostalega solastniškega deleža nepremičnin, omogoči kompleksnejšo vzdrževanje večstanovanjskega objekta na naslovu Gornji trg 16, Lovrenc na Pohorju, ki leži na parceli števil. 155/3, k.o. Lovrenc na Pohorju in tudi oddajo še praznega stanovanja v najem, kakor tudi ustrezne aktivnosti na zemljiščih, kjer so postavljene garaže.
7. Dne 25.11.2015 sta župan Joško Manfreda v imenu občine Lovrenc na Pohorju in Cvetka Paulič ter Simon Paulič (zastopnik CSD) sklenili **Pogodbo za doseg javne koristi**. Z omenjeno pogodbo je občina Lovrenc na Pohorju prejela v last in posest nepremičnini z ID znakom 669-1096/0-0, parc. števil. 1096/0 in z ID znakom 669-1072/0-0, parc. števil. 1072/0, obe k.o. 669 – Lovrenc na Pohorju. Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, ki ga je izdala Občinska uprava občine Lovrenc na Pohorju izhaja, da predstavljata omenjeni nepremičnini območje zelenih površin – podrobneje pokopališča. Ta pogodba se je sklenila namesto razlastitve. Vrednost nepremičnin je znašala 28.814,00 EUR.

## SKLEPNA UGOTOVITEV

V okviru nadzora nad Pregledom večjih poslov z nepremičnim premoženjem Občine Lovrenc na Pohorju, ki so bili izvedeni v obdobju od 2011 – 2016 in vrednost posameznega posla presega znesek 10.000,00 EUR, je nadzorni odbor od skupno pregledanih sedmih tovrstnih poslov, ugotovil negospodarno ravnanje Občine Lovrenc na Pohorju v enem primeru.

Pri menjalni pogodbi za nepremičnine z dne 21.10.2011<sup>1</sup> je Nadzorni odbor mnenja, da je bila menjava nepremičnin izvedena negospodarno. Iz vsebine menjalne pogodbe namreč izhaja, da je bila menjava izvedena izključno na predlog Občine Lovrenc na Pohorju, katera je bila zainteresirana za zamenjavo, za potrebe novih gospodarskih vsebin. Kljub temu, da je od menjave nepremičnin minilo že skoraj sedem let, pa dejansko stanje območja oziroma stanje nepremičnin, ki jih je občina pridobila na podlagi menjalne pogodbe, ostaja nespremenjeno.

Menjava nepremičnin je bila resda opravljena v razmerju 1:1, kar je pozitivno, saj je bila ocenjena vrednost nepremičnin v lasti občine nekoliko nižja, vendar bi bilo pred postopkom menjave vseeno potrebno predvideti dodatne stroške, ki bodo nastali preden bo na omenjenem območju možno graditi nove industrijske objekte (prestavitve daljnovoda, stroški rušitve objektov, ki stojijo na teh parcelah, ipd.)

Iz pregledane dokumentacije prav tako izhaja, da Občina Lovrenc na Pohorju družbi Pergola

---

<sup>1</sup> Opisano pod točko 1.

d.o.o. v dogovorjenem roku, ni ponudila v menjavo druga ustrezna zemljišča v lasti Občine Lovrenc na Pohorju, temveč je za razliko 1.848 m<sup>2</sup> nepremičnin v korist družbe Pergola d.o.o., z družbo Pergola d.o.o., sklenila Pogodbo o plačilu, na podlagi katere je bil družbi Pergola d.o.o. plačan znesek v skupni višini 38.253,60 EUR. Za Občino Lovrenc na Pohorju bi bilo zagotovo gospodarnejše, da bi družbi Pergola d.o.o. ponudila v menjavo ustrezno zemljišče kot pa da je plačala znesek v omenjeni višini. Sklenjena Menjalna pogodba namreč nikjer ne določa, da mora družba Pergola d.o.o. z morebitnimi ponujenimi zemljišči soglašati, temveč ji morajo biti nepremičnine zgolj ponujene v menjavo. Na ta način bi Občina Lovrenc na Pohorju menjala zemljišča, ki jih ima v lasti že dalj časa in so morebiti tudi tržno manj zanimiva za druge kupce.

Pri pregledu dokumentacije ostalih pravnih poslov glede stvarnega premoženja, ki so bili sklenjeni v obdobju od 2011 – 2016 in katerih vrednost je presegala znesek 10.000,00 EUR, nepravilnosti v smislu nezakonitega oziroma negospodarnega ravnanja občine, niso bile ugotovljene.

## **PRIPOROČILA IN PREDLOGI**

- Načrti ravnanja s stvarnim premoženjem naj se dopolnijo tako, da bo vključena ekonomska utemeljenost poslov;
- Postopki v zvezi s stvarnim premoženjem občine naj se vodijo tako, da bo izbrana tista vrsta pravnega posla, s katero bo zagotovljen čim večji ekonomski učinek v korist občine.

## **SKLEPNO PRIPOROČILO**

Ni priporočil.

ČLANI NO: Mihela Škrabl

PREDSEDNIK NO: Gregor Krajnc

Robert Gričnik

IZVEDENEC: ni imenovan.

## **PRILOGA:**

- Odzivno poročilo na osnutek Poročila o opravljenem nadzoru nad pregledom večjih poslov z nepremičnim premoženjem Občine Lovrenc na Pohorju, ki so bili izvedeni v letih 2011 do 2016, štev. 0322-0001/2018-56, z dne 9.8.2018.

## **VROČITI:**

- Nadzorovanemu organu,
- Županu Občine Lovrenc na Pohorju,
- Občinskemu svetu Občine Lovrenc na Pohorju.