



občina
LJUTOMER

NADZORNI ODBOR

Številka: 032-7/2025-11

Datum: 26.6.2025

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K), 47., 49., 50. in 51. člena Statuta Občine Ljutomer (Uradno glasilo slovenskih občin št. 14/2025), 39. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Ljutomer z dne 28. 1. 2014 ter v skladu s Pravilnikom o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. list RS, št. 23/09) in Letnim programom dela Nadzornega odbora Občine Ljutomer za leto 2024, je Nadzorni odbor Občine Ljutomer na 16. redni seji, dne 26.6.2025 sprejel

**KONČNO POROČILO
O IZVEDBI NADZORA PROJEKTA
UPRAVLJANJE PREMOŽENJA OBČINE LJUTOMER**

Na podlagi Sklepa predsednika Nadzornega odbora, številka 032-7/2024-4106-6 so člani Nadzornega odbora Občine Ljutomer, izvedli nadzor Upravljanje premoženja Občine Ljutomer.

I. UVODNI DEL

Nadzorovani organ: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, Ljutomer, 9240, ki ga zastopa županja mag. Olga Karba.

Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzor je bil izveden na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, 41. člena Statuta Občine Ljutomer, Odloka o proračunu Občine Ljutomer za leto 2023, 39. člena Poslovnika Nadzornega odbora občine Ljutomer in sklepa Nadzornega odbora o izvedbi nadzora.

Predmet nadzora: Pregled porabe javnih sredstev pri nakupu in prodaji nepremičnin v letu 2023.

Namen in cilj nadzora: Cilj nadzora je bil presoditi pravilnost, zakonitost, smotrnost in gospodarnost poslovanja ter pregled porabe proračunskih sredstev pri nakupu in prodaji nepremičnin iz proračuna Občine Ljutomer v letu 2023 ter z ugotovitvami, predlogi in priporočili seznaniti nadzorovano osebo.

Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Občina Ljutomer, s sedežem na Vrazovi ulici 1, 9240 Ljutomer je bila ustanovljena leta 1994.

Občinska uprava opravlja strokovne, upravne, organizacijsko-tehnične in administrativne naloge na področju:

- splošnih zadev
- normativno pravnih zadev
- upravnih zadev, - javnih finance
- gospodarskih dejavnosti in kmetijstva
- družbenih dejavnosti
- varstva okolja in urejanja prostora
- gospodarskih javnih služb in infrastructure
- inšpekcijskega nadzorstva in občinskega redarstva
- gospodarjenje s premoženjem občine.

Svoje naloge opravlja občinska uprava v skladu z zakoni, Statutom Občine Ljutomer in Odlokom o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ljutomer.

Občinska uprava je organizirana kot enoten organ s tremi organizacijskimi enotami: razvojno projektni oddelek, režijski obrat in upravno splošni oddelek.

Občino Ljutomer predstavlja in zastopa županja mag. Olga Karba, ki tudi nadzoruje, usmerja in daje navodila za vodenje občinske uprave. Svojo mandatno funkcijo opravlja poklicno.

Občinsko upravo neposredno vodi direktorica občinske uprave Aleksandra Godec Mavhar. Direktorica občinske uprave je za svoje delo odgovorna županji.

Oddelke občinske uprave vodijo vodje, ki jih imenuje in razrešuje županja in so za svoje delo odgovorni direktorici občinske uprave in županji. Občinska uprava je tako razdeljena na 3 oddelke: upravno-splošni oddelek, razvojno-projektni oddelek in režijski obrat. Upravno-splošni oddelek vodi Damijana Belcl, medtem ko preostala dva oddelka (razvojno-projektni oddelek in režijski obrat) vodi Aleš Vaupotič.

Sodelovanje med odborom in med nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora.

Pri nadzoru so sodelovali vsi člani NO Občine Ljutomer. Nadzor je bil opravljen dne 16.4.2025 v prostorih Občine Ljutomer. Odgovorna oseba nadzorovanega organa je bila ga. Ana Žnidarič, odgovorna za pravne zadeve in premoženje na Občini Ljutomer.

NO je v času nadzora prejel vso zahtevano dokumentacijo in odgovore na zastavljena vprašanja. Nadzorovanec je bil ves čas nadzora kooperativen.

II. UGOTOVITVENI DEL

Na podlagi sklepa Nadzornega odbora Občine Ljutomer, številka 032-7/2024-4106-6 z dne 3.7.2024, so v prostorih Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer, člani nadzornega odbora Občine Ljutomer, dne 16.4.2025 opravili nadzor porabe proračunskih sredstev pri nakupu in prodaji nepremičnin iz proračuna Občine Ljutomer v letu 2023.

V procesu nadzora so nadzorniki pregledali naslednjo dokumentacijo:

- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Sklep št. 26 o sprejetju načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Dopolnitev št. 1 Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Sklep št. 70 o št. 1 Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Dopolnitev št. 2 Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Sklep št. 86 o št. 1 Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023
- Kartica finančnega knjigovodstva – Nakup zemljišč
- Kartica finančnega knjigovodstva – Prihodki od prodaje
- Register osnovnih sredstev 1.1.2023 – 31.12.2023
- Dokumentacija – prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 3027/5 K.O. Ljutomer
- Dokumentacija – prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 345/5 K.O. Krapje

Nadzorniki so v prvi fazi pregledali Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023, katerega je Občinski svet Občine Ljutomer sprejel dne 17.3.2023.

Iz načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023 je razvidno, da se je predvidevalo pridobivanje nepremičninskega premoženja v višini 183.815,00 eur ter razpolaganje z nepremičnim premoženjem v višini 1.033.950,92 eur.

Nakdandno je Občinski svet Občine Ljutomer še sprejel dve dopolnitvi in sicer Dopolnitev št.1 Dopolnitev št. 2 Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2023.

Iz kartic finančnega knjigovodstva za leto 2023 so nadzorniki ugotovili, da je Občina Ljutomer v letu 2023 na nakup zemljišč namenila 4.516,72 eur in realizirala prihodke od prodaje kmetijskih zemljišč v višini 115.989,75 eur ter prihodke od prodaje stavbnih zemljišč v višini 134.797.93 eur.

Nadzorniki so v nadaljevanju nadzora podrobno pregledali dokumentacijo dveh najvišjih transakcij prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč, in sicer:

- prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 3027/5 K.O. Ljutomer
- prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 345/5 K.O. Krapje

Prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 3027/5 K.O. Ljutomer

Nadzorniki so podrobno pregledali dokumentacijo, ki je zajemala:

- poročilo o ocenjevanju vrednosti
- javno dražbo za prodajo nepremičnine v Industrijski coni Ljutomer (prva)
- javno dražbo za prodajo nepremičnine v Industrijski coni Ljutomer (druga)
- javno dražbo za prodajo nepremičnine v Industrijski coni Ljutomer (tretja)
- izjavo o nepovezanosti kupca
- redni izpis is sodenga registra podjetja DUKIN d.o.o.
- potrdilo o izvršenem plačilu varščine
- redni izpis iz zemljiške knjige
- zapisnike o izvedbah javnih dražb
- prodajno pogodbo za nepremičnino 3027/5 K.O. Ljutomer

NO ugotavlja, da začetek procesa prodaje stavbnega zemljišča 3027/5 sega v leto 2022. Bilo je namreč navedeno že v Dopolnitvi št. 1 načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2022. Občina Ljutomer je dne 29.6.2022, objavila prvo javno dražbo za prodajo stavbnega zemljišča 3027/5 z izključno ceno 127.496,40 eur (brez ddv). Iz zapisnika o izvedbi prve javne dražbe (dne 4.8.2022) je razvidno, da se na prvo javno dražbo ni prijavil (tudi varščine ni vplačal) noben ponudnik. Torej je bila prva javna dražba neuspešna.

Občina Ljutomer je tako dne 24.8.2022, objavila drugo javno dražbo za prodajo stavbnega zemljišča 3027/5 pod istimi pogoji. Iz zapisnika o izvedbi druge javne dražbe (dne 15.9.2022) je razvidno, da se tudi na drugo javno dražbo ni prijavil (tudi varščine ni vplačal) noben ponudnik. Torej je bila tudi druga javna dražba neuspešna.

Tako je 12.12.2022 Občina Ljutomer objavila tretjo javno dražbo za prodajo stavbnega zemljišča 3027/5 po izključni ceni 108.371,94 eur. Javna dražba je bila izvedena dne 6.1.2023 ob 9:00 v sejni sobi Občine Ljutomer. Na to dražbo se je prijavil en ponudnik, in sicer podjetje DUKIN d.o.o., ki je varščino v višini 10.837,20 eur plačalo dne 27.12.2022. Ponudnik je na dražbi ponudil ceno 108.371,94 eur in s tem je bila dražba uspešna.

Komisija v sestavi Ana Žnidarič, Aleš Vaupotič in Jerneja Rajner je tako predlagala, da se z omenjenim ponudnikom, podjetjem DUKIN d.o.o. sklene prodajna pogodba.

Prodajna pogodba se je pripravila takoj v naslednjih dneh po izvedeni dražbi. Pogodbo so pregledali in potrdili njeno veljavnost naslednji sodelavci občinske uprave: Liljana Koser (finančni pregled), Ana Žnidarič (pravni pregled), Damijana Belcl (vodja oddelka) in Angela Lukman (direktorica Občinske uprave).

Prodajna pogodba je bila podpisana s strani županje mag. Olge Karba in kupca, podjetja DUKIN d.o.o. dne 12.1.2023.

NO ugotavlja, da je bila kupnina za stavbnega zemljišča 3027/5 K.O. Ljutomer plačana 10.2.2023.

Županja mag. Olga Karba je podpisala zemljiškoknjižno dovolilo dne 13.2.2023 in s tem izrecno in nepogojno dovolila, da se za nepremičnino 3027/5 K.O. Ljutomer, vknjiži lastninska pravica v korist kupca DUKIN d.o.o.

S tem se je proces prodaje nepremičnino 3027/5 K.O. Ljutomer zaključil.

UGOTOVITEV: glede na opravljen nadzor prodaje nepremičnine 3027/5 K.O. Ljutomer NO nima pripomb.

Prodaja stavbnega zemljišča parcelna številka 345/5 K.O. Krapje

Nadzorniki so podrobno pregledali dokumentacijo, ki je zajemala:

- javno dražbo za prodajo stavbnega zemljišča na Krapju
- izjavo o nepovezanosti kupca
- sklep o imenovanju komisije za vodenje postopka javne dražbe
- redni izpis iz zemljiške knjige
- zapisnik o izvedbi javne dražbe
- prodajno pogodbo za nepremičnino 345/5 K.O. Krapje
- blagajniški prejemek št. 230346

NO ugotavlja, da je Občina Ljutomer dne 4.7.2023, objavila javno dražbo za prodajo stavbnega zemljišča 345/5 K.O. Krapje. Javna dražba je bila izvedena dne 3.8.2023 ob 13:00 v sejni sobi Občine Ljutomer. Izključna vrednost je znašala 17.767,00 eur (brez DDV). Dražitelji so imeli najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe možnost vplačati varščino v višini 10% izključne vrednosti.

Iz zapisnika o izvedbi javne dražbe za prodajo nepremičnin v Krapju je razvidno, da se je na javno dražbo prijavil le en ponudnik, in sicer Tilen Kramar, Finžgarjeva 1, 9231 Beltinci. Dokaz o vplačilu varščine v višini 1.776,70 eur je potrdilo o odobritvi podračuna izpisano iz spletne aplikacije UJPnet, 25.7.2023.

Ponudnik je na dražbi ponudil izključno ceno 17.767,00 eur (brez DDV) in s tem je dražba bila uspešna. Komisija v sestavi Ana Žnidarič, Janko Špindler in Aleš Vaupotič je tako predlagala, da se z omenjenim ponudnikom Tilnom Kramarjem sklene prodajna pogodba.

Prodajna pogodba se je pripravila takoj v naslednjih dneh po izvedeni dražbi. Pogodbo so pregledali in potrdili njeno veljavnost naslednji sodelavci občinske uprave: Liljana Koser (finančni pregled), Ana Žnidarič (pravni pregled), Damijana Belcl (vodja oddelka) in Aleksandra Godec Mavhar (direktorica Občinske uprave). Prodajna pogodba je bila podpisana s strani županje mag. Olge Karba dne 9.8.2023 in s strani kupca, Tilna Kramarja, dne 28.8.2023.

Iz blagajniškega prejema št. 230346 je razvidno, da je kupec preostanek celotne kupnine v višini 19.899,04 eur, plačal 18.9.2023. Še isti dan je županja mag. Olga Karba podpisala zemljiškoknjižno dovolilo in s tem izrecno in nepogojno dovolila, da se za nepremičnino 345/5 K.O. Krapje, vknjiži lastninska pravica v korist kupca Tilna Kramarja.

S tem se je proces prodaje nepremičnino 345/5 K.O. Krapje zaključil.

UGOTOVITEV: glede na opravljen nadzor prodaje nepremičnine 345/5 K.O. Krapje NO nima pripomb.

IV. Zaključek:

Iz vidika gospodarnosti in učinkovitosti pridobivanja javnih sredstev pri prodaji nepremičnin 3027/5 K.O. Ljutomer in 345/5 K.O. Krapje, NO ne ugotavlja nepravilnosti in pomankljivosti. Zadeve so iz finančnega stališča potekale transparentno in načeli, ki jih predvidevajo predpisi pri prodaji nepremičnin.

S spoštovanjem.

Nadzor so opravili člani Nadzornega odbora Občine Ljutomer:

Borut BABIČ

Igor ŠMAUC

Tadej TOPOLNIK

Igor BORKO

Samo ŠKRGET

Brigita ŽITEK

Janez KARDOS



Predsednik Nadzornega odbora
Občine Ljutomer
Borut Babič

Vročiti:

- Občini Ljutomer, Vrazova ulica 1, Ljutomer
- Občinskemu svetu Občine Ljutomer,
- Županji Občine Ljutomer

