

**OBČINA KAMNIK**  
**NADZORNI ODBOR**  
Glavni trg 24  
1240 Kamnik  
[obcina@kamnik.si](mailto:obcina@kamnik.si)

Številka: 032-0001/2019  
Datum: 17. 11. 2020

Na podlagi 44. in 45. člena Statuta občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17 in 61/19) in 27. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 62/15 in 27/19) je Nadzorni odbor Občine Kamnik na svoji 18. seji, dne 17. 11. 2020, sprejel

**POROČILO**  
**NADZORA RABE JAVNIH SREDSTEV OBČINE KAMNIK NA PODROČJU**  
**ZEMLJIŠČ, STANOVANJ, POSLOVNIH OBJEKTOV IN STAVB V LASTI OBČINE**  
**KAMNIK**

**Nadzorni odbor v sestavi:**

- Elvira Peterlin, predsednica
- Marica Križnik, namestnica predsednice
- mag. Julijana Bizjak Mlakar, članica
- Vesna Krmavnar, članica
- Matija Podržaj, član
- David Šučur, član
- mag. Jože Tomelj, član

**Poročevalca za izvedbo nadzora:**

- David Šučur, član
- mag. Jože Tomelj, član

**Pooblaščenca za izvedbo nadzora po Sklepu o imenovanju pooblaščenecv št. 032-0001/2019 z dne 18.12. 2019:**

- David Šučur, član
- mag. Jože Tomelj, član

**Ime nadzorovanega organa:**

Občina Kamnik  
Glavni trg 24  
1240 Kamnik  
[obcina@kamnik.si](mailto:obcina@kamnik.si)

## 1. UVODNO POJASNILO

Na podlagi 44. člena Statuta občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17 in 61/19) in 27. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 62/15 in 27/19) in načrta dela Nadzornega odbora Občine Kamnik za leto 2020 je Nadzorni odbor Občine Kamnik na svoji 17. seji, dne 13. 10. 2020, sprejel Osnutek poročila nadzora rabe javnih sredstev Občine Kamnik na področju zemljišč, stanovanj, poslovnih objektov in stavb v lasti Občine Kamnik (v nadaljevanju **Osnutek poročila**), na svoji 18. seji, dne 17. 11. 2020, sprejel Poročilo nadzora rabe javnih sredstev Občine Kamnik na področju zemljišč, stanovanj, poslovnih objektov in stavb v lasti Občine Kamnik (v nadaljevanju **Končno poročilo**).

Zaradi pogodbenega dela za družbo Velika planina d.o.o. v letu 2010 in deloma 2011 in morebitnega navzkrižja interesov, se je pooblaščenec mag. Jože Tomelj pri delu nadzora glede planinske kočje Košutnik izločil iz nadzora.

Nadzorovani organ Občina Kamnik je Nadzornemu odboru Občine Kamnik na Osnutek poročila dne 11. 11. 2020 (datirano 10. 11. 2020) v roku predložil odzivno poročilo (v nadaljevanju **Odzivno poročilo**). Nadzorni odbor Občine Kamnik (v nadaljevanju **NO**) ugotavlja, da pojasnila in navedbe Občine Kamnik v **Odzivnem poročilu** ne vplivajo na vsebino končnega poročila in tako potrjujejo ugotovitve pooblaščenca za izvedbo nadzora po Sklepu o imenovanju pooblaščenca št. 032-0001/2019 z dne 18. 12. 2019.

## 2. KRATEK POVZETEK OZIROMA GLAVNE UGOTOVITVE NADZORA

**2.1** Skrbništvo nad velikim obsegom nepremičnin v lastnini ali solastnini Občine Kamnik je šibko organizirano.

**2.2** Projekt OŠ Toma Brejca (iz leta 2013), kljub zavezi investitorja ob pridobivanju uporabnega dovoljenja v 2014, je v letu 2020 še vedno nedokončan.

**2.3** Dajanje v najem poslovnih in drugih prostorov se izvaja nekonsistentno. Pogodba z aneksi za oddajo v najem planinske kočje Košutnik je za lastnika škodljiva.

**2.4** Neprofitna in službena stanovanja se oddajajo v najem praviloma brez izvajanja pravic po Stanovanjskem zakonu (pravice lastnika). Iz pridobljenih pogodb je razvidno, da Občina Kamnik ne spremlja pogodb (polovica pogodb za službena stanovanja je pretečenih).

### **Odzivno poročilo – pojasnilo o veljavnosti pogodb**

*Vse najemne pogodbe so veljavne: najemne pogodbe za neprofitna stanovanja so sklenjene za nedoločen čas, najemne pogodbe za službena stanovanja so sklenjene za določen čas, in so vezane na delovno razmerje. Najemnici oz. prejšnji imetniki stanovanjske pravice B.R.M. je bilo neprofitno stanovanje na Groharjevi 4 v Kamniku v najem oddano za nedoločen čas.*

**2.5** Pogodbe o uporabi ter upravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev javnega zavoda nepopolno izkazujejo pozicije, ki so dane v uporabo oz. upravljanja.

**2.6** Dobršen del zemljišč, preko katerih potekajo kategorizirane občinske ceste, ni v lasti Občine Kamnik.

## 3. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

- **Ime nadzornega organa:** Nadzorni odbor Občine Kamnik.

- **Ime organa, v katerem se opravlja nadzor:** Občina Kamnik.
- **Pooblaščenca NO:** David Šučur, mag. Jože Tomelj.
- **Predmet nadzora je** »Nadzor rabe javnih sredstev Občine Kamnik na področju zemljišč, stanovanj, poslovnih objektov in stavb v lasti Občine Kamnik.
- **Nadzor je bil opravljen** od 18.12. 2019 do 8. 9. 2020.

## 4. UVODNI DEL

### 4.1 Osnovni podatki o nadzorovanem organu, Občini Kamnik:

#### 4.1.1 Organi in organiziranost ter število zaposlenih:

- Občina je pravna oseba javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Občino predstavlja in zastopa župan.
- Organi občine so občinski svet, župan in nadzorni odbor. Občina ima tudi druge organe, katerih ustanovitev in naloge določa zakon.
- Člani občinskega sveta, župan in podžupana so občinski funkcionarji.
- Občinski svet je najvišji organ odločanja v občini.
- Občinsko upravo ustanovi občinski svet na predlog župana z odlokom, s katerim določi njeno notranjo organizacijo in delovno področje. Podrobnejše delovanje občinske uprave določajo zakon in drugi predpisi. V občinski upravi skupaj s kabinetom župana je bilo na dan 8. 9. 2020 zaposlenih 57 oseb.

#### 4.1.2 Kratek opis področja dela, pristojnosti in odgovornosti z navedbo odgovorne osebe:

Za področje rabe javnih sredstev so bile za čas oz. presek stanja, za katerega se je opravil nadzor, odgovorne osebe župan **Marjan Šarec** in po njegovem odhodu s funkcije župana podžupan v začasnem opravljanju funkcije župana **Igor Žavbi** ter direktor občinske uprave **mag. Ivan Kenda** in po njegovem odhodu s tega delovnega mesta direktorica občinske uprave **Maja Sušnik**.

V jeseni 2018 je mandat župana nastopil **Matej Slapar**, direktorica občinske uprave pa je ostala **Maja Sušnik**.

Občinska uprava opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinskih pristojnosti. Občinsko upravo usmerja in nadzira župan, delo občinske uprave pa vodi direktor občinske uprave, ki ga imenuje in razrešuje župan. Direktor občinske uprave je odgovoren za zakonitost poslovanja in doslednost izvajanja predpisov pri izvajanju nalog občinske uprave. Občino predstavlja in zastopa župan.

#### 4.1.3 Sodelovanje med NO in Občino Kamnik med opravljanjem nadzora:

- s strani Občine Kamnik so bili za namen sodelovanja s pooblaščenca NO dne 13. 1. 2020 imenovani Ivanka Ogrinec in Lidija Fujan (obe Oddelek za premoženjsko-pravne in splošne zadeve) ter Franc Resnik (Oddelek za gospodarske dejavnosti, gospodarske javne službe in finance). Naknadno je sodelovala še Katarina Vogel (Oddelek za družbene dejavnosti);
- sodelovanje med NO in nadzorovanim organom je potekalo na osnovi pisnih zahtevkov pooblaščenca NO in na osnovi zahtevkov v okviru pogovorov s pooblaščenca Občine Kamnik;
- določena pisna pojasnila je posredovala tudi direktorica občinske uprave Maja Sušnik;
- nadzor na kraju samem s pogovorom pooblaščenca NO z Ivanko Ogrinec, Lidijo Fujan in Katarino Vogel je potekal 12. 2. 2020 od 9. ure do 10.30;

- Evidentirana je bila vsa dokumentacija, ki jo je Občina Kamnik dostavila pooblaščenca.

#### **4.2 Pravna podlaga za izvedbo nadzora:**

Pravni podlagi sta 25. člen Poslovnika o delu NO (Uradni list RS, št. 62/15 in 27/19) in Načrta dela Nadzornega odbora Občine Kamnik za leti 2019 in 2020.

#### **4.3 Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora:**

Sklep o uvedbi nadzora št. 032-0001/2020 z dne 18. 12. 2019 in Dodatni sklep k sklepu o uvedbi nadzora št. 032-0001/2019 z dne 15. 1. 2020.

#### **4.4 Namen in cilj nadzora:**

Nadzor rabe javnih sredstev Občine Kamnik na področju zemljišč, stanovanj poslovnih objektov in stavb (v nadaljevanju tudi nepremičnin) v lasti Občine Kamnik obsega zlasti:

- nadzor obstoja in popolnosti (zlasti neračunovodskih) evidenc nepremičnin;
- nadzor obstoja in primernosti najemodajalske dokumentacije oz. dokumentacije o dajanju v uporabo;
- nadzor poteka procesa dodeljevanja neprofitnih stanovanj;
- nadzor stanja nepremičnin, ki jih ima občina v posesti in ne v lasti;
- nadzor tekočega skrbništva nad nepremičninami;
- poročalo o eventualnih nepravilnostih oz. pomanjkljivostih;
- dajanje priporočil in predlogov za učinkovitejšo rabo nepremičnin.

Temeljni namen nadzora je:

- (1) seznanitev merodajnih z "dimenzijo" obsežnega in raznovrstnega nepremičninskega premoženja, in
- (2) z dajanjem sugestije o nujnosti intenzivnega skrbništva nad njim.

## **5. UGOTOVITVENI DEL**

### **5.1 Zemljišča**

Popis zemljišč v lasti (ter v solastnini in kot javno dobro) je bil pooblaščenca predstavljen s tremi excel-preglednicami. Na preglednicah so vpisane katastrske občine, številke parcel in kvadratura zemljišča (ter deleži v primeru solastništva). Poleg tega je bila predstavljena excel-preglednica cestišč oz. odsekov kategoriziranih občinskih cestišč z navedbo številke pozicij in lastnikov oz. solastnikov cestnih zemljišč.

Ker je namen nadzora predvsem razkritje nepremičninskega premoženja, ki naj bi bila indikacija za eventualno ojačitev skrbništva nad njim, učinkovitejše upravljanje z njim in priprava strategije za nadaljnje gospodarjenje z njim, sva delo uresničila pisarniško (excel-preglednice, PISO, zemljiška knjiga), samega ogleda nepremičnin pa nisva opravila.

#### **5.1.1 Seznanitev s stanjem stvari**

V nadaljevanju je izkazan povzetek pregledovanja občinskih zemljišč po sklopih po kriteriju lastništva oz. solastništva.

### 5.1.1.1 Zemljišča v 100% lasti Občine Kamnik

Predstavljena excel-preglednica izkazuje cca 4.900 pozicij, ki štejejo cca 418 ha (4.180.000 m<sup>2</sup>). Zemljišča so locirana v vseh katastrskih občinah (odslej k.o.), ki pokrivajo ozemlje občine Kamnik. Po podatkih PISO-ja jih je 29. Poleg tega je izkazanih nekaj zemljišč v k.o. sosednjih oz. drugih občinah. Gre za šest parcel v občinah Cerklje na Gorenjskem, Komenda (2x), Mengeš, Mokronog in Luče.

Velikosti parcel so različne. Ekstrema sta 88.781 m<sup>2</sup> (k.o. Črna – parcela št. 741/15) do 1 m<sup>2</sup> (k.o. Godič – parcela 1009/14). V rangi od 20.000 m<sup>2</sup> do 90.000 m<sup>2</sup> je osem parcel, v rangi od 10.000 m<sup>2</sup> do 20.000 m<sup>2</sup> je 33 parcel, v rangi od 5.000 m<sup>2</sup> do 10.000 m<sup>2</sup> je 94 parcel in v rangi od 1.000 m<sup>2</sup> do 5.000 m<sup>2</sup> je 885 parcel. Se pravi: manj kot 1.000 m<sup>2</sup> ima cca 3.900 parcel, pri čemer pa je 262 parcel manjših od 10 m<sup>2</sup> in 624 parcel velikosti od 10 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>.

Preverila sva zemljiško knjigo za primere osmih največjih parcel. Skupno predstavljajo 35,64 ha (356.400 m<sup>2</sup>). Zemljiškooknjižno ima ena parcela pripombo, da je služeha do Elektro Ljubljana in druga, da je zemljišče javno dobro. Pet parcel je v k.o. Črna in so locirane na območjih Velike planine. Parcela v k.o. Županje njive (št. 554/1 – 42.839 m<sup>2</sup>, javno dobro) je locirana v kraju Črna (ob blokij). Parcela je torej pomotoma v predmetni excel-preglednici, saj gre za javno dobro. Ena parcela je v k.o. Mekinje (št. 168/4 – 26.733 m<sup>2</sup>, služeha Elektro Ljubljani) in je kompleks nogometnega igrišča. Zadnja izmed parcel nad 20.000 m<sup>2</sup>, ki je v k.o. Podgorje (št. 1535/36 – 20.423 m<sup>2</sup>), je v naravi cestišče Ljubljanske ceste (od bencinske črpalke do Korenove ceste).

Preverila sva zemljiško knjigo za primere parcel izven občine Kamnik. V občini Cerklje na Gorenjskem gre za pet parcel (skupaj cca 3.500 m<sup>2</sup>), ki imajo še vedno status Splošnega ljudskega premoženja v upravi Občine Kamnik. V občini Komenda gre v enem primeru (skupaj cca 6.300 m<sup>2</sup>) za proces komasacije, v drugem (136 m<sup>2</sup>) pa ima še vedno status Splošnega ljudskega premoženja v upravi Občine Kamnik. V občini Mengeš gre za dve parceli (skupaj slabih 2.000 m<sup>2</sup>) in sta v procesu komasacije. V občini Mokronog gre za eno parcelo (173 m<sup>2</sup>), ki zemljiško knjižno nima omejitev. V občini Luče gre za eno parcelo (cca 3.200 m<sup>2</sup>), ki ima zaznambo, da je kmetija zaščiten(!?).

Nazadnje sva na preskok preverila še šest naključnih parcel, ki vsaka po velikosti spada v svoj (zgoraj omenjeni) rang in je razumeti, da jih navajava primeroma:

- parcela št. 684/64 v k.o. Kamnik (15.494 m<sup>2</sup>, leži med Ljubljansko, Kranjsko in Murnovo). Gre za zelenice, dvorišča, parkirišča in cestišča med stanovanjsko sosesko. Lastniki stanovanj so etažni lastniki. V teku sta procesa po ZZK-1 in ZVETL-1. Podeljena je služnost Telekomu;
- parcela št. 674/1 v k.o. Podgorje (7.467 m<sup>2</sup>, parcela med Korenovo potjo in parcelami Jata Emone). Podeljene so služnosti (Adriaplin, Elektro Ljubljana, Komunalno podjetje Kamnik in Telekom);
- parcela št. 640/1 v k.o. Mekinje (2.992 m<sup>2</sup>, cestišče vzhodno od cerkve oz. samostana v Mekinjah). V zemljiški knjigi je zaznamba javnega dobra;
- parcela št. 908/11 v k.o. Znojile (550 m<sup>2</sup>, kot nekakšno cestišče med dvema parcelama v vasi Krivčevo). V zemljiški knjigi je zaznamba javnega dobra;
- parcela št. 964/5 v k.o. Tunjice (55 m<sup>2</sup>, del cestišča v okolici Vrhovnikovega gaja). V zemljiški knjigi je zaznamba javnega dobra;
- parcela št. 20/10 v k.o. Šmarca (5 m<sup>2</sup>, cca 10 m x 0,5 m ob državni cesti v Šmarci (!?)). Občina je parcel(ic)o kupila v 2014 od fizične osebe.

Po naključju sva še ugotovila, da excel-preglednica ne vključuje nekaterih parcel. Npr. PISO navaja, da je (informativni) lastnik Krajevna skupnost, zemljiška knjiga ima zapisano

»družbena lastnina« (!?), excel-preglednica pa zemljišča nima evidentiranega (npr. k.o..Šmarca, parcelni št. 150/3 in 150/4)

### **Odzivno poročilo – pojasnilo o preglednici in definiciji družbene lastnine**

*V excel-preglednici so samo zemljišča, katerih lastnica je Občina Kamnik. Krajevne skupnosti so samostojne pravne osebe in tako tudi nosilke lastninske pravice. Zapis v zemljiški knjigi, »družbena lastnina«, pa odraža formalno neurejeno zemljiško knjižno stanje, ki je posledica stare ureditve. Občina Kamnik bo pristopila tudi k formalnopravni ureditvi tega zatečenega stanja.*

#### **5.1.1.2 Zemljišča, katerih solastnik je Občina Kamnik**

Predstavljena excel-preglednica izkazuje cca 380 pozicij, ki imajo površino cca 6.020 ha (60.200.000 m<sup>2</sup>). Zemljišča so locirana v 21 kamniških k.o. (torej v osmih ne) ter v k.o. Češnjice, Mengeš in Študa. Največji sta parceli v k.o. Županje Njive (št. 873/174 – cca 2.730 ha in št. 872/1 – cca 1.040 ha). Sledi šest parcel velikosti nad 100 ha (skupna površina šesterice je cca 1.320 ha). Štiri so v k.o. Županje Njive, ena v k.o. Gojška planina in ena v k.o. Črna.

Deleži Občine Kamnik so različni – od preko 90% do manj kot 0,2% (!). Te vrednosti deležev so povzete po excel-preglednici. Za zgoraj omenjenih osem (večjih) parcel sva preverila lastništvo oz. solastništvo občine.

- parcela 744/151 v k.o. Črna ni v solastnini Občine Kamnik, pač pa Republike Slovenije (delež 31/487 oz. cca 6,4%);
- parcela 562/2 v k.o. Gojška planina: Občina Kamnik je po zemljiški knjigi solastnica 131/20352 (cca 0,64%), po excel-preglednici pa 2/318 (cca 0,63%). Parcela (tudi delež občine) ima več obremenitev!
- parcela 871/1, 872/1, 872/3, 865 in 873/174 v k.o. Županje Njive so v sistemu Meščanske korporacije. V vseh petih primerih je minimalna razlika v deležih - po zemljiški knjigi 1/204 in po excel-preglednici 1/203. Sicer so zemljiško knjižni izpiski teh petih parcel (zagotovo ne samo teh) zelo neaktualni kar se tiče fizičnih solastnikov (množica je pokojnih) in kar se tiče njihovih naslovov (zagotovo so stari nad 70 let in so tako povsem zastareli). Vsekakor bodo morali biti izpeljani zapozneli postopki dedovanja.
- parcela 833/1 v k.o. Županje Njive ima v zemljiški knjigi drugače zapisan delež Občine Kamnik, kot je na excel-preglednici, a je delež v procentih enak (cca 11,2%).

Preverila sva solastništvo parcel izven teritorija občine Kamnik:

- v k.o. Češnjice (Občina Lukovica) je parcela št. 29. Občina Kamnik je 50% lastnica (in Občina Lukovica 50%). Parcela je obremenjena (prava in neprava stvarna služnost);
- v k.o. Mengeš (Občina Mengeš) so štiri parcele. Večja ima št. 1096. Občina Kamnik ima v lasti šestino (cca 16,7%). Parcela je obremenjena (neprava stvarna služnost).
- v k.o. Študa (Občina Domžale – JP CČN) je po excel-preglednici 23 parcel. Kvadratura je cca 3,8 ha (cca 38.000 m<sup>2</sup>). Delež občine Kamnik je 31,49%. Za primer – v zemljiški knjigi je pri dveh večjih parcelah (skupaj cca 3 ha) lastniški delež enak kot v excel-preglednici;
- v kampusu JP CČN so še druge parcele, katerih Občina Kamnik ni solastnica in tudi niso izkazane v excel-preglednici. Tako je (vsaj) šest parcel zgolj v lasti Občine Domžale (518/14, 518/15, 518/16, 522/9, 522/10 in 522/11) in (vsaj) ena v lasti JP CČN (175/7).

Pogledala sva še stanje naključnih treh večjih parcel v različnih katastrskih občinah. Zemljiško knjižni podatki so skladni s podatki v excel-preglednici. (k.o. Hruševka – parcela št. 743, k.o. Loke – parcela št. 949/2 in k.o. Šmarca – parcela št. 456/30).

V splošnem se postavlja vprašanje upravljanja oz. gospodarjenja z nepremičninami v solastnini Občine Kamnik. Trenutno je izjema sistem Meščanske korporacije, kjer so procesi po denacionalizaciji v teku. V ostalih primerih pa je zagotovo potrebno, da z nepremičninami Občina Kamnik prične aktivneje gospodariti (vključno z eventualnimi odprodajami).

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo o urejanju neskladnosti**

*Pri solastniških deležih nepremičnin Občine Kamnik gre v večini primerov za zahtevne situacije posameznikov (dedovanja zaradi prevzema stroškov oskrbe, izvršbe...), ki se rešujejo v skladu s področno zakonodajo, konkretno pri parceli 744/151 k.o. Črna pa gre za neusklajeno evidenco med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. Občina Kamnik bo pristopila k urejanju neskladnosti.*

#### **5.1.1.3 Zemljišča kot javno dobro**

Predstavljena excel-preglednica izkazuje cca 850 pozicij, ki štejejo cca 65 ha (650.000 m<sup>2</sup>). Zemljišča so locirana v 28 k.o. (torej v vseh, ki pokrivajo zemljišča občine Kamnik, razen k.o. Gojška planina). V predmetni excel-preglednici (javno dobro) niso izkazane parcele, ki so v 100% lasti občine, a imajo zaznambo javnega dobra (npr. parcela št. 554/1 k.o. Županje Njive, parcela št. 908/11 k.o. Znojile, parcela št. 640/1 k.o. Mekinje, parcela št. 964/5 k.o. Tunjice...).

Velikosti parcel so različne. Ekstrema sta 21.332 m<sup>2</sup> (parcelna št. 480/15, k.o. Kamnik) in 1 m<sup>2</sup> (parcelna št. 678/6, k.o. Zgornji Motnik). Dve parceli sta večji od 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>), štiri pa so rangu med 1 in 2 ha. Vse ostale so manjše od 1 ha, cca dva ducata manjša od 100 m<sup>2</sup>.

Ob vpogledu v zemljiško knjigo ugotavljava za šest izbranih parcel (velikosti med 10.000 m<sup>2</sup> in 22.000 m<sup>2</sup>) v lasti Občine Kamnik, da imajo pripis javno dobro. Gre za cestišča (na Stari grad, čez vas Podgorje, čez vas Volčji Potok, Kovinarska v Kamniku, na Menino planino in na Brezje). Parcela 1471/6, k.o. Kamnik (Kovinarska) ima vpisani dve nepravi stvarni služnosti (plin, kanalizacija).

Vpogledala sva še nekaj nadaljnjih parcel (PISO). Vse ta zemljišča so v lasti Občine Kamnik (s pripisom »javno dobro«). V naravi so večinoma cestišča. A kar v nekaj primerih so ta zemljišča nekakšni otoki oz. slepa črevesa. Ko gledava sistem, ugotavljava tudi, da se dejanske trase cestišč in trase po katastrskem posnetku marsikje razlikujejo. Sumiva tudi, da so nekatera zemljišča deklarirana kot javno dobro v naravi izkoriščana za kmetijsko ali poslovno dejavnost ali kot funkcionalno zemljišče individualnih stanovanjskih objektov. Videno je tudi, da so določena cestišča – javno dobro – s širino na zemljevidu (PISO) cca 2,50m zagotovo za sedanje prometne razmere preozka in so v naravi že »prilagojene« širine v škodo privatnih zemljišč.

#### **5.1.1.4 Občinska cestišča v lasti različnih subjektov**

Posredovani sta bili dve tozadevni excel-preglednici. Prva excel-preglednica izkazuje cca 630 pozicij oz. odsekov kategoriziranih občinskih cest na cca 200 ha (2.000.000 m<sup>2</sup>) zemljišč. Zemljišča so v lasti Občine Kamnik (44%), Občine Kamnik kot javno dobro (19%), Republike Slovenije (2%) in nekaj v solastništvu (3%). Razlika (cca 1/3 oz 32%) je v lasti fizičnih oseb. V opombi je citirano, da je dolžina vseh občinskih kategoriziranih cest cca 360 km.

Prva excel-preglednica sicer izkazuje številke odsekov, površine odsekov, površine odsekov v lastnini fizičnih oseb, površine odsekov v lasti Občine Kamnik, površine odsekov s statusom javnega dobra, površine odsekov v lasti Republike Slovenije in površine odsekov v mešani lasti.

V drugi excel-preglednici so ob številkah odsekov cest navedene številke parcel, oblike lastništev in kvadratura cestišč.

Druga excel-preglednica izkazuje, da so kategorizirane občinske ceste locirane na cca 12.700 parcelah oz. delih teh parcel. Cca 1.750 parcel je manjših od 1 m<sup>2</sup> (cca 15%). Cca 2.600 parcel je velikosti od 1 m<sup>2</sup> do 10 m<sup>2</sup> (20,5%). Cca 330 parcel je velikosti od 1.000 m<sup>2</sup> do 10.000 m<sup>2</sup> (2,6%) in devet parcel je velikosti od 10.000 m<sup>2</sup> do 20.000 m<sup>2</sup> (0,07%). Slednjih devet ima površino cca 127.700 m<sup>2</sup> (cca 6,4%).

Ugotovljeno je, da so izkazane kvadrature v funkciji vseh občinskih cest, a da so v nešteti primerih to le deli (ali delčki) parcel fizičnih oseb in drugih lastnikov, ki zemljiško knjižno (lastniško) povsem sodeč niso zadosti ustrezno urejene. Kategorizirane so tako tudi ceste, ki so v 100% lasti fizičnih oseb ali pa je v lasti fizičnih oseb le simbolični deli cest oz. nekih parcel (npr. 0,5 m<sup>2</sup>). O izpostavljenosti fizičnih oseb govori tudi številka cca 20.000. Toliko je namreč lastnikov privatnih parcel, po katerih potekajo kategorizirane občinske ceste. Številka je seveda zgolj matematična, v resnici pa je občutno manjša, saj je veliko istih oseb lastnikov več parcel, po katerih potekajo občinske kategorizirane ceste.

Tako kot je že zapisano v točki 5.1.1.3 (zemljišča kot javno dobro), je dejstvo, da se opuščena oz. neaktualna kategorizirana občinska cestišča (ki so izkazana kot občinska last oz. javno dobro) uporabljajo za kmetijsko (ter gozdarsko) in/ali poslovno dejavnost. To ugotavlja na konkretnih primerih, kar naj bi bil zadosten indic, da se postopoma pristopi k preverjanju stanja na celotnem teritoriju občine Kamnik.

Ugotavlja se tudi, da na terenu obstajajo cestišča oz. poti, ki niso kategorizirane in so v privatni lasti, a jih na splošno uporabljajo pešci, kolesarji, motoristi in tudi avtomobili in kmetijska mehanizacija, pri čemer lastniki zemljišč glasno ali tiho protestirajo ali pa jih problematika ne zanima. Pojavlja se vprašanje, ali so kateri od postopkov kategorizacije in odkupov novih odsekov v teku.

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo o sprejetih strategijah odkupa zemljišč, po katerih potekajo občinske kategorizirane ceste**

*Občina Kamnik ima vsakoletno sprejeto Strategijo, s katero je določen postopek odkupa zemljišč, po katerih potekajo občinske kategorizirane ceste (predvidena cena odkupa, vrstni red odkupa...), vendar pa je vse odvisno predvsem od proračunskih sredstev, ki so namenjena za odkup zemljišč. Občina Kamnik bo tudi javno objavila poziv za odkup zemljišč, po katerih potekajo kategorizirane občinske ceste. Kot opozarja NO, dejansko stanje kategoriziranih cest marsikje dejansko poteka po drugi trasi, kot je zavedeno v evidencah in v takih primerih ponavadi lastniki zemljišč sami predlagajo menjavo zemljišče za zemljišče – zaradi navedenega Občina načeloma ne prodaja zemljišč, ki predstavljajo opuščeno javno dobro, ampak se lastništvo teh zemljišč ureja celostno.*

#### **5.1.1.5 Zemljišča dana v najem**

Pooblaščenca nisva zaznala oz. nama ni bilo izkazano, da bi Občina Kamnik (zgolj sama) zemljišča dajala v najem. So pa v nadaljevanju (stanovanja ter poslovni objekti in stavbe) izkazana najemna razmerja (privatni sektor) oz. upravljavska razmerja (javni sektor).

#### **5.1.2 Dokumentacija, ki je bila uporabljena:**

- specifikacija zemljišč – 100% lastništvo občine;
- specifikacija zemljišč – skupna lastnina, solastnina občine;
- specifikacija zemljišč – javno dobro;
- specifikacija lastništva po odsekih – kategorizirane občinske ceste;



- baza PISO;
- baza zemljiška knjiga;
- pismena pojasnila občinske uprave.

### 5.1.3 NO je ugotovil oz. priporoča, da:

- so določeni procesi (denacionalizacija v navezi z Meščansko korporacijo, komasacija) še v teku;
- je potrebno intenzivirati (postopne) odkupe zemljišč v neobčinski lasti, na katerih so v naravi kategorizirane občinske ceste;
- je potrebno skrbnejše gospodarjenje z občinskimi zemljišči, saj nekatera ne prinašajo dobrobiti oz. so nekatera v funkciji pridobitne dejavnosti privatnega sektorja;
- je potrebno ažurirati specifikacije (ljudsko premoženje, uskladitev interne občinske dokumentacije z zemljiško knjigo...);
- bi bilo smiselno preveriti oz. specificirati zemljišča, ki bi jih bilo eventualno potrebno odprodati.

## 5.2 NEPROFITNA STANOVANJA

Neprofitna stanovanja (na dan 6. 2. 2020 skupaj 159) so zasedena. Komisijo, ki odloča o vlogi posameznika, imenuje župan za posamezen razpis in ni v stalni sestavi. Za vsako prejeto vlogo komisija izpolni točkovalni zapisnik, skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). Na podlagi točkovanja oziroma seštevka točk komisija določi prednostno listo in določi upravičenca, kateremu se dodeli neprofitno stanovanje v najem, s katerim se podpiše pogodba. V 1. členu pogodbe je opredeljeno, da ima najemodajalec pravico vsakih 5 let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Točkovalni zapisniki so brez datuma.

### **Odzivno poročilo – pojasnilo datiranja točkovalnega zapisnika**

*Točkovalni zapisniki so priloga odločb o uvrstitvi na prednostno listo, ki so datirane;*

Na sestanku, dne 12. 2. 2020, (Lidija Fujan, Katarina Vogel, Ivanka Ogrinec) sva pooblaščenca za izvedbo nadzora postavila vprašanje ali se izvaja preverjanje vseh dejstev, ki lahko vplivajo na odločitev o upravičenosti uporabe neprofitnega stanovanja. Odgovor je bil presenetljiv, saj se preverja izključno zemljiška knjiga (posest nepremičnin vložnikov) ob vlogi. Med trajanjem pogodbe in uporabo neprofitnega stanovanja se ne preverja več.

Ne glede na 9. člen pogodbe (Najemnik mora lastniku dovoliti preverjanje pravilne uporabe stanovanja dvakrat letno,...), se to ne izvaja. Ravno tako se ne izvaja redno inventura sredstev, ampak samo v primerih, ko je to "potrebno".

### **Odzivno poročilo – pojasnilo preverjanja stanovanj in o razlogih za neizvajanje inventur**

*Občinska uprava v primeru dvoma o uporabi stanovanja in na pritožbe souporabnikov večstanovanjskih stavb v primeru motenja drugih stanovalcev pri uporabi stanovanj izvaja preverbe pravilne rabe stanovanj. Občinska neprofitna stanovanja so praviloma neopremljena, zato se inventura sredstev ne izvaja v vseh stanovanjih, pač pa zgolj v tistih, kjer se nahajajo osnovna sredstva (npr. razvlaževalniki, kaminske peči, steklokeramična kuhinjska plošča);*

Pri pregledu pogodb z upravniki objektov, kjer je lastnica Občina Kamnik, se je izkazalo, da je od petih pridobljenih pogodb, vseh pet neveljavnih. Pri eni pogodbi podjetje ne obstaja že 13

let, pri drugi skoraj 2 leti. Na dodatno poizvedovanje pooblaščenec je Občina Kamnik predložila novejšje pogodbe, ki pa niso bile celotne (manjkajo zadnje strani s podpisi).

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo veljavnosti pogodb in izbire upravnika**

*Občinska uprava je 11. 3. 2020 nadzornemu odboru posredovala odgovor na zahtevo za posredovanje dodatnih informacij, podatkov in pojasnil s prilogami (odločbe, anekse in zapisnike zborov etažnih lastnikov pri spremembah upravnikov).*

*Na osnovi drugega odstavka 67. člena Stvarnopravnega zakonika je za posle v zvezi z rednim upravljanjem potrebno soglasje solastnikov, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev.*

*Besedilo prvega odstavka 25. člena Stanovanjskega zakona določa, da je za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.*

*Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev in razrešitev upravnika,...*

*Veljavne pogodbe o upravljanju večstanovanjskih stavb imajo vsakokratni upravniki in jih Občina Kamnik kadarkoli lahko pridobi za vse stavbe, v katerih je etažna lastnica stanovanj. Manjkajoče sklenjene pogodbe bomo pridobili in jih ustrezno dokumentirali.*

Občina Kamnik se kot lastnica in zainteresirana stran tudi ne udeležuje (nima predstavnika) sestankov z upravniki, kjer bi lahko uveljavljala svoje interese pri vzdrževanju in vlaganju v svoje nepremičnine.

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo sodelovanja na zboru etažnih lastnikov in pristojnosti**

*Predstavniki občinske uprave se zborov etažnih lastnikov udeležuje v večstanovanjskih stavbah, ker je prisotnost etažnega lastnika - Občine Kamnik potrebna za zagotovitev sklepčnosti. Uslužbenec občinske uprave nima pooblastila, da bi na zborih odločal o sprejetju sklepov, ki imajo finančne posledice za Občino Kamnik. Tovrstne sklepe oz. listnine podpisuje izključno župan.*

*Upravniki večstanovanjskih stavb za sprejem sklepov o izboljšavah, ki presegajo okvir rednega upravljanja, etažnim lastnikom stanovanj posredujejo v podpis listino, ki jo podpiše odgovorna oseba - župan Občine Kamnik.*

Ne glede na prejšnji odstavek je Občina Kamnik v letu 2018 za obnovo devetih občinskih stanovanj in večja vzdrževalna dela porabila 174.590 €.

##### **5.2.1 V nadzoru je bilo pregledano:**

- specifikacija stanovanj;
- dodeljevanje stanovanj;
- nadziranje obstoja upravičenosti najemnikov;
- nadziranje stanja stanovanj;
- pogodbe z upravniki;
- primernost najemodajalnih pogodb;
- višino in plačevanje najemnin.

##### **5.2.2 Dokumentacija, ki je bila uporabljena:**

- spisek neprofitnih stanovanj;
- pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;

- stanovanjski zakon;
- obligacijski zakonik;
- odločba;
- točkovalni zapisnik;
- najemna pogodba;
- pogodba z upravnikom;
- sintetičnim izpisom terjatev;
- poročilo o nadzoru iz prejšnjega mandata – informativno.

### 5.2.3 NO je ugotovil, da:

Lastnik s svojo lastnino ne gospodari kot dober gospodar, s tem, da:

- ne preverja najemnikov in stanj stanovanj dvakrat letno;
- ne preverja redno ali najemniki še vedno izpolnjujejo pogoje za dodelitev in uporabo neprofitnih stanovanj;
- se ne udeležuje sestankov lastnikov objekta, v katerem ima svoje nepremičnine;
- nima veljavnih pogodb o upravljanju;
- nima konkretnega investicijskega načrta za vzdrževanje in investiranje v svoje nepremičnine, načrt investicij temelji na željah uporabnikov/najemnikov;
- ne izvaja letne ali druge obdobjne inventure;
- ne izpolnjuje svojih obvez in pravic skladno s stanovanjskim zakonom.

Obstaja možnost za nekorektno delitev neprofitnih stanovanj, ker:

- komisija za dodeljevanje neprofitnih stanovanj ni stalna, ampak jo za posamezen razpis imenuje župan, kar lahko vzbudi dvom o pravičnosti in poštenosti komisije (primer Kangler/Ježovita);
- so točkovalni zapisniki brez datuma.

## 5.3 SLUŽBENA STANOVANJA

Občina Kamnik gospodari s skupaj štirimi službenimi stanovanji. Predložene so bile štiri najemne pogodbe (letnice 1981 - vezano na delovno razmerje), 1992 (za eno leto), 2005 (za štiri leta, leta 2009 aneks za dodatna štiri leta) in 2006 (za dobo treh let, s petimi aneksi do 30. 11. 2024).

Dve pridobljeni pogodbi z aneksi sta potekli.

Poleg poteka pogodb je vprašljiv zadnji aneks za "veljavno" najemno pogodbo, št. 3523-26/2006-5/4, sklenjen 5. 12. 2006, saj je v sklepu zapisano, da lastnik ne bo vlagal v stanovanje, v pogodbi se to spremeni. Dolžina podaljšanja s sklepanjem aneksov je zapisana v oklepaju (3 leta – pogodba, aneks 1 - 3 leta, aneks 2 - 1 leta, aneks 3 – 3 leta, aneks 4 – 3 leta, aneks 5 – 5 let). Dodatno imajo aneksi pogojno časovno veljavnost glede na potrebe šole in ne na zaposlitev najemnika v občinski upravi ali javnemu zavodu, katere (so)ustanovitelj je Občina Kamnik.

Zastavlja se vprašanje, ali se službeno stanovanje oglašuje oziroma ponuja kandidatom za zaposlitev v občinski upravi ali javnim zavodom, katere (so)ustanovitelj je Občina Kamnik, kot boniteto oziroma dodaten razlog za pridobitev najboljšega možnega kadra.

### **Odzivno poročilo – pojasnilo k dodeljevanju službenih stanovanj**

*Besedilo 2. člena Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil (Ur. list RS, št. 25/94) določa, da so službena stanovanja v lasti občine namenjena državnim organom iz pristojnosti občine in javnim zavodom s področja družbenih dejavnosti z*

*območja občine Kamnik, katerih ustanoviteljica je Občina Kamnik za reševanje stanovanjskih potreb nujno potrebnih delavcev.*

Po pridobljenih podatkih in pregledu pogodb, se pri izračunu najemnine v celotnem času trajanja najema (za vsa stanovanja) ni upoštevalo indeksa rasti cen oz. inflacije, kar pomeni, da se službena stanovanja realno oddajajo vedno ceneje. Najstarejša pogodba je bila podpisana leta 1981 in je znesek najema še vedno v DIN (koliko se plačuje danes, podatka nisva pridobila), ena pogodba iz leta 1992 pa v SIT (koliko se plačuje danes, podatka nisva dobila).

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo o izračunu najemnine za službena stanovanja**

*Besedilo prvega odstavka 14. člena Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil (Ur. list RS, št. 25/94) določa, da se višina najemnine za službena stanovanja določi na podlagi metodologije za oblikovanje najemnin za neprofitna stanovanja. Na osnovi 21. člena Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin smejo lastniki neprofitnih stanovanj od 1. 1. 2005 najemnikom zaračunavati najemnine največ po stopnji 4,68 od vrednosti stanovanja.*

*Mesečna neprofitna najemnine se izračuna po naslednjem obrazcu:*

*Vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine : 12 mesecev*

*Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe:*

*Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna stanovanjska površina x vpliv velikost stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.*

*Vrednost točke je 2,63 EUR.*

Službeno stanovanje na lokaciji Trg padlih borcev 2 je bilo oddano v podnajem. Za podnajem je bila sklenjena pogodba št. 1/92, dne 3. 12. 1992, s pričetkom veljavnosti (uporabe predmeta najema) 1. 12. 1992, posredovana upravnemu organu Občine Kamnik dne 11. 12. 1992. Veljavnost pogodbe je 1 leto.

Pogodba, št. 3005967500315, o najemu med lastnikom (Občina Kamnik) in najemnikom (KS Šmarca) je bila sklenjena 2. 12. 1992. Soglasje najemodajalca za oddajo v podnajem, skladno s 5. členom pogodbe, ni predloženo. Veljavnost pogodbe je 1 leto.

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo glede podnajema službenega stanovanja**

*Občinska uprava je nadzornemu odboru naknadno posredovala najemno pogodbo, sklenjeno med Občino Kamnik, KS Šmarca in najemnico V.L., z veljavnostjo za določen čas, vezano na zaposlitev pri zavodu (VVZ Antona Medveda), katerega je ustanovitelj Občina Kamnik.*

Z najemno pogodbo, št. 36004-17/2004-5/4, sklenjeno 16. 3. 2005, je bilo oddano stanovanje v OŠ Šmartno v Tuhinju, kot službeno "...stanovanje v najem za določen čas, in sicer štiri leta. Čas najema se lahko podaljša s pisnim aneksom k tej pogodbi, vendar ne več kot za štiri leta". Z zadnjim aneksom je bila dikcija spremenjena v "...stanovanje v najem za določen čas." S tem je podan tudi datum veljavnosti (ki ga Aneks 2 ne spreminja) iz Aneksa 1, to je do 31. 1. 2013.

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo datiranja točkovalnega zapisnika**

*Z najemno pogodbo, št. 36004-17/2004, sklenjeno med lastnikom Občino Kamnik, upravičencem OŠ Šmartno v Tuhinju in najemnico L.D. je bilo za določen čas v najem oddano službeno stanovanje na Kajuhovi poti 7 v Kamniku. Najemno razmerje preneha s prenehanjem delovnega razmerja pri upravičencu, kot izhaja iz besedila četrtega odstavka 1. člena predmetne pogodbe.*

*Besedilo 4. člena Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil (Ur. list RS, št. 25/94) določa, da je najemno razmerje za službena stanovanja vezano na zaposlitev pri upravičencu in preneha s prenehanjem delovnega razmerja pri upravičencu.*

### **5.3.1 NO je pregledal:**

- specifikacijo službenih stanovanj;
- pogodbe:
  - Najemna pogodba za službeno stanovanje na Trg padlih borcev 2, št. pog. 3005967500315, z dne 2. 12. 1992,
    - Najemna pogodba med najemnikom in podnajemnikom, št. 1/92, sklenjena 2. 12. 1992,
  - Najemna pogodba za službeno stanovanje v Podružnični šoli Motnik, št. 3523-26/2006-5/4, sklenjena 5. 12. 2006,
    - Sklep št. 3523-26/06-5/4, z dne 25. 10. 2006, veljavnost 3 leta,
    - Aneks 1, št. 3523-26/2006-2/5, sklenjen 2. 12. 2010, veljavnost 1 leto,
    - Aneks 2, št. 3523-26/2006-2/5-2, sklenjen 29. 11. 2012, veljavnost 3 leta,
    - Aneks 3, št. 3523-26/2006-2/5, sklenjen 22. 11. 2013, veljavnost 3 leta,
    - Aneks 4, št. 3523-26/2006-2/5, sklenjen 25. 11. 2016, veljavnost 3 leta,
    - Aneks 5, št. 3523-26/2006-2/5, sklenjen 25. 11. 2019, veljavnost 5 let,
  - Najemna pogodba, št. 36004-17/2004-5/4, sklenjena 16. 3. 2005,
  - Aneks 1, št. 36004-17/2004-1, sklenjen 19. 6. 2009, veljavnost 4 leta,
  - Aneks 2, št. 36004-17/2004-2, sklenjen 11. 10. 2012, veljavnost NEZNANA (predvidoma do 31. 1. 2013, po veljavnosti prejšnjega aneksa),
  - Najemna pogodba št. 2231/25 (2317), z dne 23. 9. 1992, veljavnost ZA NEDOLOČEN ČAS,
    - Sklep in odločba št. 36-2/81, z dne 29. 5. 1981,
- višino in plačevanje najemnin.

### **5.3.2 Dokumentacija, ki je bila uporabljena:**

- spisek službenih stanovanj,
- najemne pogodbe, anekse, sklepe in odločbe,
- listina o sumarnih terjatvah.

### **5.3.3 NO je ugotovil, da:**

- sta dve pogodbi za najem službenih stanovanj potekli;
- se dve najemni pogodbi sklicujeta na neveljavno zakonodajo;
- ni jasnega podatka, kdo uporablja službeno stanovanje;
- ni jasno, ali v pogodbah navedeni najemniki še izpolnjujejo pogoje za najem službenega stanovanja;
- je najemnik oddal službeno stanovanje v podnajem (kot neprofitno stanovanje) in da pogodba nima priloženega pisnega soglasja lastnika, kar je v nasprotju z določbami pogodbe o najemu službenega stanovanja;
- da pogodbe za najem službenih stanovanj nimajo zneskov v EUR, ampak v DIN in SIT.

## 5.4 POSLOVNI OBJEKTI IN STAVBE

Občinska uprava je posredovala nadzornemu odboru preglednico poslovnih objektov in stavb (excel). Na osnovi teh podatkov sva se odločila za »pisarniški« pregled nekaterih segmentov in v nadaljevanju podala ugotovitve in predloge.

### 5.4.1 Seznanitev s stanjem stvari

V procesu nadzora sva se osredotočila na nekatere segmente iz arzenala občinskih poslovnih objektov in stavb.

#### 5.4.1.1 Najemne pogodbe

Občina Kamnik je v pregled poslala dve pogodbi za najem poslovnih prostorov v lasti občine Kamnik. Pogodbi sta za najem Kavarne Veronika in najem počitniškega objekta, planinsko kočo Košutnik na Veliki planini.

Pogodbi sta diametralno različni po vsebini, zahtevah in načinu sklenitve.

Pogodba za najem Kavarne Veronika:

- je sklenjena v okviru notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo najemnika;
- najemnik je bil izbran na javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora, kot najugodnejši;
- določa varščino v višini cca. 120% mesečne najemnine in dodatnih 6-mesečnih najemnin (za zadnje mesece veljavnosti pogodbe);
- za predmet najema je opredeljen delno opremljen prostor, ostalo - manjkajočo opremo, drobni inventar in ureditev prostorov - je strošek najemnika;
- določa strošek zavarovanja objekta kot strošek najemnika;
- zahteva brezplačen kulturni program v obsegu 8 ur tedensko (glasba, uprizoritve, ipd);
- najemodajalec programsko usmerja najemnika;
- je dolga 8 gosto tiskanih strani in zelo zaščitniška do lastnine lastnika.

Pogodba za najem planinske kočice Košutnik:

- je sklenjena brez javnega natečaja, z namero o oddaji v najem (poslano na štiri naslove);
- ponudba za najem (v smislu odgovora na namero) je brez ponujenega zneska;
- določa obveznosti najemnika:
  - prevzem oskrbe in vzdrževanja (vzdrževalna dela na objektu, električna napeljava, vodovodne inštalacije);
  - najemnik nosi stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja;
  - najemnik nosi stroške vode in drv, odvoz odpadkov in odpadnih voda;
  - najemnik prevzame trženje kočice, zaposleni na občini imajo prednost pri koriščenju;
- najemnina je 100,00 € mesečno;
- ne določa varščine ali predplačila mesečnih najemnin;
- veljavnost pogodbe je določena na 5 let (do okt. 2016);
- je dolga 2 strani;
- ima podpisane 4 anekse:
  - aneks 1 zmanjšuje ugodnosti najemodajalca (ukinja najem v visoki sezoni za zaposlene po občinskem ceniku);
  - aneks 2 zmanjšuje finančno obveznost najemnika za investicijsko vzdrževanje (do 20.000 €);
  - aneks 3 podaljšuje pogodbo za 5 let (do okt. 2021);

- aneks 4 zmanjšuje finančno obveznost najemnika za investicijsko vzdrževanje (do 30.000 €).

Pri pregledu investicijskih vlaganj je bilo ugotovljeno, da je občina kot lastnik vložila več, kot je sklenila z aneksom. Podatkov o vlaganju Velike planine d.o.o. od Občine Kamnik pooblaščenca nisva uspela pridobiti.

#### **5.4.1.2 Pogodbe o uporabi ter upravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev javnega zavoda (v nadaljevanju pogodba o uporabi)**

Pooblaščenca sva predlagala in nato pregledala tri pogodbe o uporabi poslovnih objektov in stavb. Gre za tri osnovne šole (v nadaljevanju OŠ), in sicer: OŠ Marije Vere, OŠ 27. julij Kamnik in OŠ Šmartno v Tuhinju. Vse tri pogodbe so bile sklenjene v letu 2006. K predloženim pogodbam ni bilo priloženega nobenega aneksa. Citirano je, da so sestavni deli pogodb tudi evidence, katastri in projekti. Te listine niso bile priložene pogodbam. Pogodbe so bile sklenjene v l. 2006, pri čemer z njimi niso preklicane nobene predhodne pogodbe. Po vsej verjetnosti tako pred l. 2006 predmetne relacije niso bile pogodbeno urejene.

Izjeme (glede (ne)priloženih listin) so izvlečki iz bruto bilanc (31. 12. 2005). Zdi se, da so bili izvlečki pripravljene enostransko v računovodstvih šol. V dveh primerih so neverificirani, v enem primeru pa je dokument podpisan zgolj enostransko. Izvlečki so sintetični računovodski (vrednostni) podatki, kar v primerih nepremičnin zagotovo zadošča, saj vrednost posameznih postavk (nepremičnin) za namene pogodb o uporabi ni najbolj bistvena.

Pogodbe imajo v drugem členu navedene nepremičnine, ki se dajejo v uporabo in upravljanje posamezni osnovni šoli. Specificirane so parcelne številke in katastrske občine. V primeru ene šole je k.o. napačno izpisana. Ker so bile pogodbe sklenjene pred 14 leti, so specifikacije nekako zastarele. Ni navedenih številk stavb in predvsem (gledano v marcu 2020) je slaba polovica parcelnih števil, navedenih v pogodbah neobstoječa (se pravi po vsem sodeč preurejena oz. prenumerirana).

V primeru OŠ Šmartno v Tuhinju je v pogodbi specifikacija nepremičnin izkazana po lokacijah (matična šola in tri podružnične šole). V izvlečku iz bruto bilance to dejstvo ni izkazano.

V primeru OŠ 27. julij so specificirane nepremičnine s pripombo, da se prenaša v uporabo oz. upravljanje 85,67% delež (ostalo so pravice občine soustanoviteljice – Komende). Obstaja določen dvom, da je v izvlečku iz bilance stanja zajetih le pripadajočih 85,67%, še posebej, ker je imetnik vseh predmetnih nepremičnin po zemljiški knjigi (marec 2020) Občina Kamnik do celote. Veljalo bi uskladiti ZK in jasno izkazati v (tripartitni?) pogodbi (oz. prilogi), da gre za 85,67% vrednosti.

Pogodbe o uporabi nimajo vpisanih skrbnikov pogodb. Pogodbe tudi nimajo eksplicitnih določil glede inventur. Inventura je letna obveznost. V primeru nepremičnin zagotovo ne gre toliko za samo količinsko preverjanje, ampak za preverjanje in poročanje o stanju nepremičnin.

Pogodbe imajo med drugim določila glede računovodskega poročanja (4., 7. in 9. člen) ter zavarovanja in tehničnega varovanja (5. člen). Uresničevanju teh določil s strani OŠ nisva preverjala.

Poslovni objekti, naprave in oprema so poleg vsem javnim zavodom dani v upravljanje tudi društvom, krajevnim skupnostim, a kot navedeno, sva vpogledala le tri pogodbena razmerja glede uporabe oz. upravljanja.

### 5.4.1.3 Evidenca poslovnih objektov in stavb

Občinska uprava je pooblaščenecema izročila excel-preglednico stavb. Stavbe so razporejene po katastrskih občinah. Vsak objekt ima vpisano številko stavbe, parcelno številko zemljišča, kjer stavba stoji, neto površino, naziv rabe in podatke o deležih občinskega lastništva.

Preglednica ima cca 430 pozicij. Pozicije so razdeljene (obarvano) (1) na stavbe, ki so v 100% lasti Občine Kamnik, (2) na stavbe, ki so v solastnini (Meščanska korporacija), (3) na stavbe, ki so skupna last skupine občin (JP CČN – k.o. Študa) in (4) na stavbe, ki so v fazi dedovanja (proces preko CSD).

Glede **dedovanja** sva preverila tri primere in po vpogledu v zemljiško knjigo (lastništvo parcel) ugotavljava:

- stavba na Cesti treh talcev, št. stavbe 100-1, parcelna številka 212/21, k.o. Mekinje je zemljiško knjižno v 3/25 (12%) lasti Občine Kamnik in enako je v excel-preglednici. Vpisana je tudi prepoved odtujitve in obremenitve (po predlogu CSD v korist Občine Kamnik);
- stavba v Tunjicah 22 D, št. stavbe 269-1, parcelna številka 254/7, k.o. Tunjice naj bi bila 19% v lasti Občine Kamnik (excel-preglednica). Dejansko je v lasti fizične osebe (100%) in brez plombe v korist občine (dedovanje) ter v 2020 vpisana hipoteka v korist banke (kredit fizične osebe).
- stavba v Lokah v Tuhinju 7, št. stavbe 16-1, parcelna številka 14/3 k.o. Loke je zemljiško knjižno 74% v lasti Občine Kamnik in enako po excel-preglednici. V zemljiški knjigi ni zaznambe, da naj bi v procesu dedovanja Občina Kamnik pridobila nadaljnji delež.

Glede **JP CČN** je zadeva urejana v okviru družne JP CČN Domžale Kamnik d.o.o. Infrastruktura, ki je v lasti Občin Cerklje na Gorenjskem, Domžale, Kamnik, Komenda, Mengeš in Trzin, je v funkciji opravljanja obvezne gospodarske javne službe odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Občina Kamnik je 32,90% lastnica družbe (sodni register). Bdenje nad to infrastrukturo oz. družbo ima skupščina družbe (predstavniki občin), nadzorni svet in uprava družbe. Ne glede na to pa se ugotavlja, da ima v zemljiški knjigi Občina Kamnik na večini parcel oz. stavb 31,49% delež, predvsem pa, da sta npr. dve stavbi (št. 373-2 in št. 380-1, ki sta locirani na parcelnih številkah 518/5 in 522/6 obe k.o. Študa) in ki sta sicer že preštevilčeni) zemljiškoknjižno v 100% lasti Občine Domžale, v excel-preglednici pa delno v lasti Občine Kamnik. Ko primerjamo še delež Občine Kamnik ob investiciji za nadgradnjo CČN (30,69%), ugotavljamo, da bi dejansko veljalo pristopiti k preveritvi oz. uskladitvi. (V excel-preglednici zemljišč v solastnini Občine Kamnik (5.1.1.2) teh dveh oz. po preštevilčenju šest parcel ni zavedenih.)

Glede **solastništva** (Meščanska korporacija); ugotavlja se, da je v excel-preglednici izkazano cca 200 pozicij, ki so v lasti Meščanske korporacije. Gre za stavbe v k.o. Črna, k.o. Županje Njive in k.o. Gojška planina. Občina Kamnik kot deležnica Meščanske korporacije, ima po posameznih skupinah (ne točno po k.o.) različne deleže. V vsaki k.o. sva vpogledala za eno stavbo zemljiško knjižni izpisek pripadajoče parcele.

- stavba št. 306-1 na parceli št. 744/143 v k.o. Črna izkazuje, da je občinski delež 31/487 (excel-preglednica enako);
- stavba št. 205-1 na parceli št. 849/3 v k.o. Županje Njive izkazuje, da je občinski delež 1/204 (excel-preglednica enako);
- stavba št. 44-1 na parceli št. 561/1 v k.o. Gojška planina izkazuje, da je občinski delež 131/20352 (excel-preglednica 2/318, kar je le približno enako??)

V prvem primeru gre za cca 6,4% delež, v drugem za cca 0,5% delež in v tretjem za cca. 0,6% delež. Postavljava si vprašanje, ali je smiselno, da občina ohranja skromne deleže in predvsem, kakšne dobrobiti in obveznosti ima od oz. do predmetne lastnine. Po pojasnilu



občinske uprave je predmetno stanje nekako zamrznjeno, saj se mora Meščanska korporacija v nastalem stanju prvo preoblikovati v skladu z novo zakonodajo (predhodno morajo biti uresničeni postopki dedovanja). Nato bo sledilo možno razpolaganje s sredstvi iz denacionalizacijskih postopkov (odškodnine) in s sredstvi (dobički) iz tekočega poslovanja. Natečena sredstva iz obeh naslovov se zbirajo na fiduciarnem računu. To pomeni, da niso izgubljena, da so pod nadzorom organov Meščanske korporacije, a da dnevno izgubljajo vrednost.

Ko bo preoblikovanje oz. registracija Meščanske korporacije zaključena, bi zagotovo veljalo pristopiti k intenzivnemu aktivnemu (so)upravljanju s sredstvi in tudi s »čiščenjem poslovno nepotrebnih sredstev«.

Večina poslovnih objektov in stavb je v **100% lasti** Občine Kamnik. Upravljanje (primeri treh pogodb s šolami – točka 5.4.1.2) je regulirano s pogodbami in najemnimi pogodbami (primera dveh pogodb – točka 5.4.1.1). Obstaja pa še precej pozicij (objektov in stavb), ob katerih se je smiselno vprašati, ali obstajajo najemna oz. upravljavska razmerja (pogodbe, najemnine, če ni javnega značaja) oz. ali so urejena razmerja z društvi, krajevnimi skupnostmi etc.. Za namene tega nadzora ne bova preverjala vseh pozicij, postavila pa bova primeroma nekaj konkretnih (morda retoričnih) vprašanj glede gospodarjenja oz. poslovne potrebnosti s sledečimi stavbami oz. objekti:

- stavba št. 241-1 na parceli št. 637/2 v k.o. Šmartno v Tuhinju (sušilnica sadja - Buč);
- stavba št. 533-1 na parceli št. 873/151 v k.o. Županje Njive (čebelnjak);
- stavba št. 448-1 na parceli št. 736/21 v k.o. Črna (hlev);
- stavba št. 1533-1 na parceli št. 681/5 v k.o. Kamnik (klet/kiosk);
- stavba št. 941-1 na parceli št. 331/1 v k.o. Kamnik (vrtarnija);
- stavba št. 927-1 na parceli št. 443/1 v k.o. Podgorje (klet – javno dobro!);
- stavba št. 525/1 na parceli št. 114/3 v k.o. Kamnik (MIFOR), pri čemer Občina Kamnik zemljiškoknjižno ni lastnik parcele (delno fizična oseba, delno Samoupravna stanovanjska skupnost (!?));
- stavba št. 155-1 na parceli št. 112/3 v k.o. Županje Njive (stanovanje).

#### **Odzivno poročilo – pojasnilo datiranja točkovalnega zapisnika**

*Večina izpostavljenih primerov je urejena z najemnimi pogodbami, nekje pa gre za neurejeno oziroma neusklajeno dejansko stanje z zemljiškoknjižnim stanjem oziroma katastrom stavb. Večina navedenih neskladij je že v postopku urejanja, k ostalim pa bo Občina Kamnik nemudoma pristopila. Glede lastništva stavbe v Tunjicah – Občina Kamnik je v vmesnem času od priprave izpiska uspela izvesti prodajo deleža stavbe, zato je prišlo do neskladja. Kiosk na Kranjski se oddaja z najemno pogodbo, prav tako vrtički pod Zapricami in del stavbe, v kateri je trgovina MIFOR.*

#### **5.4.1.4 Najem poslovnih prostorov in stavb**

Pooblaščenca ni bilo izkazano, da bi imela Občina Kamnik v najemu poslovne prostore oz. stavbe.

#### **5.4.1.5 Osnovna šola Toma Brejca**

Tudi zaradi različnih govoric o (ne)dokončanju prenove OŠ Toma Brejca sva pooblaščenca pogledala tudi to področje. Pregledovala nisva volumensko, oblikovno, vrednostno in kvalitativno področje izgradnje šole, pač pa formalistiko - ali ima objekt uporabno dovoljenje oz. ali je projekt dokončan. Od občinske uprave sva pridobila določeno dokumentacijo iz katere izhaja:

- gradbeno dovoljenje (št. 351-169/2012/9 oz. 351-166/2013/5) - za rušitvena dela in rekonstrukcijo obstoječe ter prizidavo OŠ Toma Brejca oz. za osrednja dela) je bilo izdano 18/7 2012 oz. dopolnjeno (spremenjeno) 28. 6. 2013;
- gradbeno dovoljenje (št. 351-125/2013/18) za izgradnjo parkirišč in prometne ureditve je bilo izdano 12. 8. 2013;
- Občina Kamnik je 6. 1. 2014 (z dopolnitvijo 20. 1. 2014) podala UE Kamnik vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja za osrednja dela. Vlogi je bilo priloženo potrebnih 15 enot tehnične dokumentacije;
- UE (ustrezna komisija) je 21. 1. 2014 opravila tehnični pregled in ugotovila, da je objekt zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem ter gradbenimi predpisi in pogoji. Ugotovljene so bile določene pomanjkljivosti;
- Občina Kamnik je 24. 1. 2014 podala izjavo, terjano na tehničnem pregledu, o načinu izvedbe komunalnih priključkov;
- Občina Kamnik je 10. 2. 2014 obvestila UE, da so odpravljene pomanjkljivosti, ugotovljene pri tehničnem pregledu;
- UE je 17. 2. 2014 izdala Uporabno dovoljenje (za osrednja dela). V obrazložitvi je navedeno, da mora občina na osnovi gradbenega dovoljenja (druga alineja te točke) najkasneje do leta 2016 uresničiti parkiriščno in prometno ureditev ter tedaj pridobiti (nadaljevalno) uporabno dovoljenje. Občina se je namreč z dopisom z dne 17. 1. 2014 o začasni prometni ureditvi v okolici OŠ Toma Brejca zavezala, da bodo navedene neuresničene ureditve urejene v sklopu gradnje OŠ Frana Albrehta do leta 2016;
- v marcu 2020 investicijski poseg glede parkiranja in prometne povezave (ter izgradnje OŠ Frana Albrehta) še ni bil pričet, niti ni zaznati podatka, kdaj se bo z deli pričelo.

#### **5.4.2 Dokumentacija, ki je bila uporabljena:**

- specifikacija po kriteriju številke stavb;
- najemni pogodbi (koča, kavarna);
- pogodbe o uporabi ter opravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev javnega zavoda (3 x);
- uporabno dovoljenje in druga z njim povezana dokumentacija – OŠ Toma Brejca;
- baza zemljiška knjiga;
- pismena pojasnila občinske uprave.

#### **5.4.3 NO je ugotovil, da:**

- je najemna pogodba za Kavarno Veronika v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo primerna in ščiti interese občanov in lastnine Občine Kamnik;
- je objekt, kjer je Kavarna Veronika, prepoznana kot kulturni in zgodovinski spomenik;
- je najemna pogodba za najem planinske kočice Košutnik škodljiva za Občino Kamnik;
- je mesečna najemnina za najem kočice Košutnik prenizka;
- občina nima varščine za oddano kočico Košutnik;
- občina nima nadzora nad spoštovanjem zahtev iz najemne pogodbe za kočico Košutnik;
- občina ne obravnava enako najemnikov, kar utruje položaj privilegiranih oseb;
- pogodbe o uporabi nimajo citiranih prilog oz. so izkazane priloge nepopolne;
- je spremljanje procesov dedovanja (CSD – Občina Kamnik) pomanjkljivo;
- so nepremičnine v solastnini praviloma zelo majhnega (in s tem vprašljivega) občinskega deleža;
- je zagotovo potrebno preveriti smiselnost nadaljnjega občinskega (100 %) lastništva nekaterih poslovnih objektov in stavb;
- je projekt OŠ Toma Brejca glede osrednjih del dokončan, da pa pripadajoča parkiriščna in prometna ureditev ni bila uresničena v roku (2016), niti do 2020.

## **5.5 PREMIČNINE V POSLOVNIH OBJEKTIH IN STAVBAH**

Ne glede na to, da so tema predmetnega nadzora nepremičnine, je primerno, da se ob nadzoru poslovnih objektov in stavb navede tudi videne zaznave glede premičnin. Kot je navedeno v točki 5.4.1 sva pooblaščenca pregledala dve najemni pogodbi in tri pogodbe o upravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev (v nadaljevanju: pogodba o uporabi). Torej izhodišče za dotik s premičninami so (enotne) pogodbe, ki zajemajo tako nepremičnine kot premičnine.

### **5.5.1 Pregled pogodb**

Premičninsko problematiko sva pregledala na primeru petih pogodb, izkazanih v točkah 5.4.1.1 in 5.4.1.2

#### **5.5.1.1 Koča Košutnik**

V 2. členu najemne pogodbe je med ostalim navedeno, da se ob primopredaji napravi zapisnik z navedbo vseh premičnin, ki so predmet najema skupaj s kočo. Pooblaščenec v pridobljeni dokumentaciji ni zasledil primopredajnega zapisnika niti zapisnika o inventuri za katerokoli leto. Dejstvo, da pogodba ne navaja, da je primopredajni zapisnik sestavni del pogodbe (kar je pomanjkljivost pogodbe), kar kaže na mačehovski odnos do občinskega premoženja. Pogodba ničesar ne določa glede količine in stanja premičnin ob prenehanju najemnega odnosa.

#### **5.5.1.2 Kavarna Veronika**

V drugem odstavku 2. člena notarsko overjene najemne pogodbe je citirano, da je poslovni prostor delno opremljen in da se seznam prevzete (najete) opreme pripravi s prevzemnim zapisnikom. V nadaljevanju je zapisano, da gre za zatečeno opremo, ki jo bo najemnik na svoje stroške dopolnil. Pooblaščenca v pridobljeni dokumentaciji nisva zasledila primopredajnega zapisnika, niti zapisnika o inventuri za katero koli leto. Dejstvo, da pogodba ne navaja, da je primopredajni zapisnik sestavni del pogodbe (kar je pomanjkljivost pogodbe), kar kaže na mačehovski odnos do občinskega premoženja. Pogodba med ostalimi še določa, da se ob prenehanju najemnega odnosa premičnine vrnejo v prvotni količini oz. stanju, upoštevajoč adaptacijo in normalno rabo.

#### **5.5.1.3 Osnovna šola Marije Vere**

V točki 2. 2. člena pogodbe o uporabi so premičnine vključene med osnovna sredstva. Citirano je, da so evidence, ki se nanašajo na opremo sestavni del pogodbe o uporabi. Kolikor toliko analitičnega oz. izven knjigovodskega pregleda premičnin pooblaščenca nisva zasledila. Izkazan pa je izvleček iz bruto bilance (31. 12. 2005) s sintetičnim podatkom premičnin s 170.316.030 SIT (cca 710.000 EUR) nabavne vrednosti oz. 77.052.382 SIT (cca 321.000 EUR) sedanje vrednosti. Drobní inventar (konto 4110) in knjige (konto 4110) nista izkazana. Pooblaščenca torej nisva dobila na vpogled kakršnega koli dokumenta o **specifikaciji** opreme (z drobnim inventarjem), (ki bi moral biti sestavni del pogodbe o uporabi), niti na ta izhodiščni dokument navezujoče inventurne listine.

#### **5.5.1.4 Osnovna šola 27. julija**

V točki 2. 2. člena pogodbe o uporabi so premičnine vključene med osnovna sredstva. Citirano je, da so evidence, ki se nanašajo na opremo sestavni del pogodbe o uporabi. Kolikor toliko analitičnega oz. izven knjigovodskega pregleda premičnin pooblaščenca nisva zasledila. Izkazan pa je izvleček iz bruto bilance (31. 12. 2005) s sintetičnim podatkom premičnin s 38.977.526 SIT (cca 162.400 EUR) nabavne vrednosti oz. 2.911.879 SIT (cca 12.130 EUR) sedanje vrednosti. V gornjih zneskih sta vključena tudi drobní inventar in knjige v znesku

17.247.763 SIT (cca 71.900 EUR) za katere je že uresničen popravek vrednosti v celoti. Sama oprema je v izvlečku iz bruto bilance izkazana še po skupinah (konti 04001 do 04019), a ta analitika nikakor ni zadostna za spremljanje evidence oz. inventure. Pooblaščenca torej nisva dobila na vpogled kakršnega koli dokumenta o **specifikaciji** opreme (ter drobnega inventarja in knjig), (ki bi moral biti sestavni del pogodbe o uporabi), niti na ta izhodiščni dokument navezujoče inventurne listine. Kot že omenjeno v točki 5.4.1.2, bi bilo najbrž primerneje, da bi bila sklenjena tripartitna pogodba (Občina Komenda je 14,33% ustanovitelj oz. »lastnik« opreme.).

#### **5.5.1.5 Osnovna šola Šmartno v Tuhinju**

V točki 2.2 člena pogodbe o uporabi so premičnine vključene med osnovna sredstva. Citirano je, da so evidence, ki se nanašajo na opremo sestavni del pogodbe o uporabi. Kolikor toliko analitičnega oz. izven knjigovodskega pregleda premičnin pooblaščenca nisva zasledila. Izkazano pa je izvleček iz bruto bilance (31. 12. 2005) s sintetičnim podatkom premičnin s 136.981.684 SIT (cca 570.760 EUR) nabavne vrednosti oz. 10.365.042 SIT (cca 43.200 EUR) sedanje vrednosti. V gornjih zneskih so vključene tudi različne postavke drobnega inventarja (konti 0410 do 0452) v znesku 93.267.451 SIT (cca 388.600 EUR) nabavne vrednosti oz. v znesku 301.100 SIT (cca 1,260 EUR) sedanje vrednosti. Izvleček iz bruto bilance tudi ne izkazuje lokacij premičnin po šolah (matična šola in tri podružnične šole). Pooblaščenca torej nisva dobila na vpogled kakršnega koli dokumenta o **specifikaciji** opreme (z drobnim inventarjem ter knjigami etc.), (ki bi moral biti sestavni del pogodbe o uporabi), niti na ta izhodiščni dokument navezujoče inventurne listine.

#### **5.5.1.6 Opomba (za OŠ)**

Zagotovo so v predmetnem primeru računovodske evidence manj pomembne, bistvene pa naj bi bile za spremljanje količin in stanj »fizikalne« evidence. To še posebej velja za drobn inventar, knjige etc. (konti 0410 do 0452), ki imajo praviloma (skladno z računovodskimi standardi) 100% popravek vrednosti. Vsled tega v letnih bilancah stanja (razen novih nakupov) ni nikakršnih sprememb sintetičnih (vrednostnih) stanj in s tem je prisotno pomembno tveganje, da se spregleda nastale fizične manke.

#### **5.5.2 Dokumentacija, ki je bila uporabljena:**

- najemni pogodbi (koča, kavarna);
- pogodbe o uporabi ter opravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev javnega zavoda (3 x).

#### **5.5.3 Nadzorni odbor je ugotovil, da:**

- premično premoženje v planinski koči Košutnik ni bilo popisano, oziroma ni podatka o premičnem premoženju;
- premično premoženje v pogodbi o najemu planinske kočice Košutnik ni opredeljeno, niti ni opredeljeno, v kakšnem stanju se kočica vrne v uporabo lastniku;
- premično premoženje v Kavarni Veronika je zavarovano z izvršljivim notarskim zapisom, manjka pa zapisnik oziroma popis opreme;
- za neprofitna in službena stanovanja in opremo skrbi občina skladno z ugotovitvami iz prejšnjih točk;
- v pogodbah (oz. prilogah) ne obstajajo specifikacije premičnin, ki so dane v upravljanje javnim zavodom;
- niso izkazana poročila o gibanjih (količinsko) premičnin, niti inventurna poročila.

## 6. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

**6.1** Občina naj intenzivira skrbništvo nad relativno velikim občinskim nepremičninskim premoženjem – še zlasti glede spremljanja stanj, evidenc, lastništva in tudi glede ocene smiselnosti odprodaj »poslovno nepotrebnih sredstev«.

**6.2** Občina naj uresniči zaveze za dokončanje projekta, dane Upravni enoti ob pridobitvi uporabnega dovoljenja za OŠ Toma Brejca (l. 2013). Neuresničitev varnih in funkcionalnih prometnih in parkiriških segmentov naj ne čaka na časovno dokaj odmaknjen poseg glede OŠ Frana Albrehta.

**6.3** Občina naj za vse objekte, ki jih daje v tržni najem, izvede javni poziv ali javni razpis.

**6.3.1** Razveljavitev ali odpoved pogodbo o najemu planinske kočice Košutnik in:

a. priprava in izvedba javnega razpisa za najem, ki bo Občini Kamnik zagotovilo najbolj ugodne pogoje, ali

b. prestrukturira najemno pogodbo v pogodbo o upravljanju objekta, kjer bodo konkretno zapisne obveznosti upravljavca, kot tudi finančna garancija.

**6.4** Neprofitna stanovanja naj se vsaj enkrat letno pregledajo s strani lastnika.

**6.4.1** Občina naj ima na vsakem sestanku stanovalcev svojega predstavnika;

**6.4.2** Občina naj pridobi zadnje in veljavne pogodbe z upravniki objektov, če to ni možno, naj začne z aktivnostmi za ureditev področja;

**6.4.3** Občinska uprava naj pripravlja in nadzira izvajanje vzdrževalnega in investicijskega načrta. Pri izbiri izvajalcev naj se cene preverijo neodvisno (izven ustaljenih izvajalcev).

**6.5** Uporabo in izpolnjevanje pogojev za službena stanovanja naj občina temeljito preveri in podpiše nove pogodbe ali anekse, ki bodo upoštevale inflacijo.

**6.5.1** Službena stanovanja naj se pregledajo (skladno s pravicami iz Stanovanjskega zakona);

**6.5.2** Določi naj se nova višina najemnine za službena stanovanja.

**6.6** Občina naj pripravi strateški načrt (srednjeročno) in operativni načrt (letni) glede ureditve občinskih kategoriziranih cest (lastništvo zemljišč, aktualizacija cestišč /širitev, opustitev, novi odseki).

**6.7** Občina naj uredi dopolnitev pogodb o uporabi oz. upravljanju poslovnih objektov in stavb ter evidentira tudi premoženo premoženje, dano v uporabo oz. upravljanje s temi istimi (nepremičninskimi) pogodbami.

*V nadaljevanju vam podajamo stališče do navedenih ugotovitev pri revidiranju zavez Občine Kamnik ob izdaji uporabnega dovoljenja za Osnovno šolo Toma Brejca, oddaji v najem planinske kočice Košutnik ter izvajanje pogodb o uporabi ter upravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev javnih zavodov Osnovne šole Šmartno v Tuhinju, Osnovne šole Marije Vere in Osnovne šole 27. julij, in sicer:*

1. Občina Kamnik je v začetku leta 2020 intenzivno pristopila k realizaciji vseh postopkov za izgradnjo nove Osnovne šole Frana Albrehta s športno dvorano in zunanjo ureditvijo, I. faza.

V tem mesecu bo Občinski svet Občine Kamnik potrjeval dva ključna dokumenta, povezana z začetkom izgradnje nove šole, in sicer Predinvesticijsko zasnovo in Investicijski program za izgradnjo nove Osnovne šole Frana Albrehta s športno dvorano in zunanjo ureditvijo, I. faza. V začetku leta 2021 bo občina izvedla javni razpis za izbiro izvajalca in ob uspešno zaključenem postopku ob koncu šolskega leta začela z gradnjo nove šole. Zunanja ureditev okolice šole, ureditev parkirišč in cestne povezave bo urejena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

2. Občinska uprava bo pristopila k postopku prekinitve pogodbe za oddajo v najem planinske kočice Košutnik in izvedla nov postopek oddaje kočice v najem skladno s priporočili NO.

3. Občinska uprava bo skladno s priporočili NO pripravila nove pogodbe z osnovnošolskimi zavodi o uporabi ter upravljanju objektov, naprav in opreme ter drugih sredstev.

## 7. ODZIVNO POROČILO

Nadzorovana stranka Občina Kamnik je posredovala odzivno poročilo v predpisanem 15. dnevnom roku za vložitev pisnega ugovora (odzivnega poročila), na posamezne navedbe osnutka poročila, vendar vsebina le-tega ne vpliva na vsebino končnega poročila.

Nadzorni odbor je Občine Kamnik je v končnem poročilu navedel vse ugovore iz odzivnega poročila - pojasnila Občine Kamnik (ga. Katarina Vogel, ga. Lidija Fujan in ga. Ivanka Ogrinec v imenu ga. Maje Sušnik).

Skladno z 29. členom Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kamnik je Nadzorni odbor Občine Kamnik na svoji 18. seji, dne 17. 11. 2020, v zadevi "*Poročilo Nadzora rabe javnih sredstev Občine Kamnik na področju zemljišč, stanovanj, poslovnih objektov in stavb v lasti Občine Kamnik*" obravnaval in sprejel poročilo, ki je končni akt Nadzornega odbora Občine Kamnik.

### Osnutek poročila sta pripravila:

David Šučur, l.r.

mag. Jože Tomelj, l.r.



Elvira Peterlin  
PREDSEDNICA

### Vročiti:

- nadzorovani stranki: Občina Kamnik, Glavni trg 24, 1240 Kamnik
- županu Občine Kamnik Mateju Slaparju,
- Občinskemu svetu Občine Kamnik.

### Vložiti:

- v zadevo.