

Uvodna predstavitev

**POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
OBČINE JESENICE – AVTOKAMP FINIDA**

Nadzor je bil opravljen novembra in decembra lani in bil ob koncu leta posredovan občini osnutek poročila. Končno poročilo je NO sprejel februarja letos. V poročilu so navedeni odgovori Občine Jesenice in mnenje NO k posameznim navedbam. NO pričakuje, da bodo v odzivnem poročilu navedena dodatna pojasnila.

NO verjame, da bodo podatki iz poročila dobra podlaga na nadaljnje odločitve Občine Jesenice, župana in občinskega sveta v zvezi z ravnanjem s premoženjem občine v prihodnje.

Tedanja Očina Jesenice je parceli blizu Umaga v tedanji skupni državi kupila pred skoraj 60 leti, sta zemljiško-knjižno nesporni. Po razdelitvi občine Jesenice na tri občine se je tudi to premoženje leta 2003 razdelilo glede na število prebivalcev v občinah. Leta 2004 so občine sklenile še Dogovor o razdelitvi premoženja-počitniških zmogljivosti (počitniških enot, prikolic in bungalovov ter denarnih sredstev in pravic), ki izvirajo iz počitniških zmogljivosti v lasti teh treh občin in sicer: avtokamp prikolica v Avtokampu Finida pri Umagu, avtokamp prikolica v Avtokampu Zelena Laguna pri Poreču, počitniški bungalov v Termah Olimia pri Podčetrtku ter zemljišče s parc. št. 62/4 in 62/7, k. o. Lovrečica, del Avtokampa Finida pri Umagu v skupni izmeri 16.910 m². Dogovorjeno je bilo tudi, da so počitniške enote s pripadajočo opremo in denarna sredstva v celoti evidentirani v proračunu Občine Jesenice, ločeno od ostalih sredstev proračuna, na postavki Komisija za letovanje, ki jo sicer sestavljajo predstavniki vseh treh občin. V gradivu je navedeno, kako deluje komisija.

Sodelovanje z nadzorovanima osebama je bilo korektno.

Podatki iz nadzora nazorno kažejo, kako je občina upravljala s tem premoženjem. Iz pregledane je razvidno, da se je za višino najemnine in višino letnega najema za »pavšaliste« v pogodbi dogovoril župan.

V letu 2006 je bila narejena geodetska izmera zemljišča in postavljeni mejniki oziroma je bil narejen geodetski posnetek, v letu 2011 pa izdelan projekt parcelacije kampa Finida (132 mest), ki pa v naravi ni bila izvedena.

Za leti 2018 in 2019, za kateri smo dobili na vpogled pogodbe (za leto 2018 dve, za leto 2019 sta združeni v eno), so občine oddale v najem zemljišče za 80 mest.

Občini Jesenice je Plava laguna, d. d. v letu 2018 in 2019 plačala za vsako leto po **32.513,50 EUR** najemnine v skladu z Ugovorom o zakupu/poslovnoj suradnji. Zemljišče v lasti treh občin ima boljše lego, dostop do morja, daljši priobalni pas, pomol v primerjavi z delom avtokampa, s katerim razpolaga Plava laguna, d. d., katerega del pa je bolje komunalno opremljen.

Glede na izredno dobro lokacijo ob morski obali, prihodke, ki jih občine pridobivajo ter nespornost lastništva, je utemeljen razmislek o razpolaganju s tem zemljiščem-premoženjem v prihodnje.

Poleg tega Občina Jesenice pridobiva prihodke od pavšalistov tudi za zimsko sezono na podlagi neposredno sklenjenih pogodb.

Pravilnik o upravljanju in koriščenju počitniških zmogljivosti treh občin so izdali župani treh občin in predstavlja pravno podlago za delovanje komisije in njene odločitve.

Za najem zemljišča v kampu Finida Komisija za letovanje ne objavlja razpisa, ker se pogodba z najemnikom za čas letovalne sezone vsako leto sklene tik pred začetkom te sezone. Za izvedbo razpisa zaradi kratkega roka ni pogojev, prav tako ni pogojev za samostojni avtokamp, ker na tem delu avtokampa ni sanitarij in je nujno sodelovanje.

Počitniška dejavnost je prikazana na proračunski postavki 6740, vendar so v postavki poleg kampa Finida vključeni še stroški za vse ostale počitniške zmogljivosti vseh treh občin.

FINANČNI PODATKI

PRIHODKI, ODHODKI 2011-2019

V EUR

LETO	PRIHODKI	ODHODKI	RAZLIKA MED PRIHODKI IN ODHODKI
Skupaj 2011-2019	586.785,95	439.594,93	147.191,02
Od tega Finida	484.552,22	88.150,52	396.401,70

Delež prihodkov od Finide je bil v vseh prihodkih 82,58 %, v odhodkih pa 20,05 %.

Presežek prihodkov nad odhodki za kamp Finida je tako v letih 2011-2019 po podatkih Komisije za letovanje (samo oddaja zemljišča) znašal 396.401,70 EUR.

Presežek prihodkov nad odhodki je po podatkih iz zaključnih računov proračuna Občine Jesenice, ki upošteva prihodke in odhodke tudi za ostale počitniške zmogljivosti, ne samo prihodkov in odhodkov od oddaje zemljišča v kampu Finida v najem, znašal na postavki 6740 v teh letih **147.191,02 EUR.**

Popisa za leto 2019 ni bilo. Vlaganja v kamp Finida (zemljišče, podatki Komisije za letovanje): leta 2006 je bila zgrajena elektroenergetska mreža, obrezovanje dreves (2012-2015 in 2018), zamenjava ograje (2017-2018), elaborat AC Finida, cenitev zemljišča (2019).

2

PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI

V EUR

LETO	SKUPAJ Presežek ob koncu leta za Občino Jesenice	OBČINA JESENICE	OBČINA KRANJSKA GORA	OBČINA ŽIROVNICA
2019	273.912,48	26.836,20	7.965,63	5.026,31
2011-2019		130.774,90	37.980,87	23.965,91
2011-2020	290.837,22			

V ZR za leto 2020 so tudi podatki o tem.

Skupaj so vse tri občine v letih 2011-2019 iz tega naslova razpolagale z **192.721,68 EUR.** Presežek Občine Jesenice se ne prenaša v naslednje leto v skladu s 44. členom Zakona o javnih financah, je bilo pojasnilo Občine Jesenice.

Občine nimajo izdelanih kriterijev za oddajo zemljišča v kampu Finida v najem.

Presežek iz najemnin v kampu Finida je omogočal vlaganja v opremljanje zemljišča, a se ni vlagal nazaj v zemljišče, v opremljanje in v obogatitev le-tega.

V letu 2019 je bila narejena cenitev zemljišča, po kateri je vrednost zemljišča v solasti treh občin v kampu Finida 2.748.420 EUR. Namen izdelave cenitve je bil prodaja.

Občina Jesenice (in ostali dve) so 11. 11. 2020 objavile **javni poziv za zbiranje informativnih, nezavezujočih** ponudb za ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju občine na zemljiščih v kampu Finida. Rok za prijave je bil 25. 12. 2020. Več o tem NO ni znano.

V okviru ciljev, namena in obsega opravljenega nadzora smo člani in članice (v nadaljevanju člani) Nadzornega odbora Občine Jesenice (v nadaljevanju NO) ugotovili:

- pomanjkljivosti, nejasnosti in netransparentno ravnanje s premoženjem Občine Jesenice,
- neobstoj kriterijev za določitev višine najemnine za oddajo premoženja v najem v kampu Finida (zimski in letni sezona),
- presežek prihodkov nad odhodki iz naslova prejetih najemnin za kamp Finida od leta 2011 do leta 2019,
- nezadostna vlaganja v nepremičnine v kampu Finida z vidika ohranjanja vrednosti in gospodarnega ravnanja s premoženjem,
- pomanjkljiv nadzor nad delovanjem Komisije za letovanje občin Jesenice, Kranjska Gora in Žirovnica (v nadaljevanju Komisija za letovanje).

Na tej podlagi smo pripravili tudi priporočila in predloge za izboljšave nadzorovanemu organu, za katere pričakujemo upoštevanje oz. tudi odzivno poročilo v roku 90 dni.

1. Poskrbeti za sistemsko urejanje zemljišča v kampu Finida tako z vidika zagotavljanja pravilnega poslovanja, upoštevajoč hrvaško zakonodajo kot z vidika interesa lokalne skupnosti kot lastnika ter njenih prebivalcev glede možnosti letovanja.

Občina navaja nepredvidljive okoliščine uveljavljanja lastninske pravice na Hrvaškem in jih povezuje s prodajo zemljišč v zvezi s zemljiščem kamp Finida, a je vseeno začela postopke za morebitno podelitev stavbne pravice, kar pa zahteva dodatno pripravo načrta **ustanovitve stavbne pravice v lasti lokalne skupnosti**.

2. Sprejeti dolgoročno strategijo ravnanja s premoženjem Občine Jesenice (zemljišča, Pineta, Finida, stanovanja, poslovni prostori) in organizacijsko prilagoditi spremljanje izvajanja strategije v občinski upravi.

NO ugotavlja, da je bil stanovanjski program, ki ga omenja Občina Jesenice, sprejet leta 2013 (novelacija) za obdobje 2013-2018, program ravnanja s poslovnimi prostori pa za obdobje 2013-2017, zato je priporočilo NO utemeljeno, zato predlaga pripravo analize izvajanja stanovanjskega programa in ravnanja s poslovnimi prostori ter pripravo novelacije obeh aktov.

3. V proračunu Občine Jesenice podrobneje pojasniti postavko 6470, dodati podatke o ugotovljenem presežku Občine Jesenice, za kaj je namenjen, ločeno prikazati prihodke in odhodke iz oddaje zemljišč v najem ter prihodke in odhodke ostalih počitniških zmogljivosti ter pojasniti postavko drugi operativni izdatki.

NO meni, da samo pojasnilo o morebitni podelitvi stavbne pravice občinskemu svetu ni dovolj.

NO meni, da mora biti občinski svet seznanjen z načrtom ustanovitve stavbne pravice v lasti lokalne skupnosti (72. člen ZSPDLS-1) ter v primeru določene višine nadomestila (29. člen ZSPDLS-1) tudi dati predhodno soglasje za sklenitev morebitne pogodbe v zvezi s tem.

4. Določiti kriterije za določitev najemnine za oddajo zemljišč v so/lasti Občine Jesenice v Sloveniji in tujini.

Dejstvo je, da 38. člen ZSPDLS-1 določa: »Če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine.«

Glede na dejstvo, da je najemnina, ki jo pridobiva Občina Jesenice oz. občine lastnice zemljišč v kampu Finida, presega 10.000 EUR, s podatki o predhodni (pred sklenitvijo pogodbe o najemu) ceni višine najemnine pa NO ne razpolaga, zato pričakuje v odzivnem poročilu dokaze in pojasnila o tej ugotovitvi.

V 35. členu ZSPDSLS-1 (v zv. z 38. členom ZSPDSLS-1) je določeno, da se stvarno premoženje ne sme oddati v najem pod ocenjeno vrednostjo.

5. Dopolniti Pravilnik o delovanju komisije za letovanje.

6. Sprejeti poslovnik o delu Komisije za letovanje in določiti način sprejemanja odločitev.

7. V zaključnem računu proračuna občine za vsako leto objaviti podatke o oddanih zemljiščih, cenah najema ter podatke o podeljenih stavbnih pravicah.

8. Glede na različne interese pri ravnanju s premoženjem občine in odprta vprašanja glede Pinete, NO predlaga Občini Jesenice temeljit premislek glede nadaljnega ravnanja in gospodarjenja z nepremičnim premoženjem lokalne skupnosti v kampu Finida, zaradi zaščite javnega interesa ter interesov občanov in občank občin solastnic zemljišča.

NO ponovno opozarja in meni, da je temeljit premislek Občine Jesenice, tako župana kot občinskega sveta, v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem v tuji državi **nujen**.

9. NO predlaga županu Občine Jesenice, da pisno seznani občinski svet z odzivom na javni poziv za zbiranje informativnih, nezavezujočih ponudb za ustanovitve stavbne pravice za zemljišče v kampu Finida.

Občina Jesenice v odgovoru na osnutek poročila navaja:

»Župan bo z odzivom na javni poziv za zbiranje informativnih, nezavezujočih ponudb za ustanovitev stavbne pravice za zemljišče v kampu Finida seznani občinski svet.«

NO opozarja, da je stavbna pravica prenosljiva (256. člen SPZ), javno zbiranje informativnih nezavezujočih ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju v kampu Finida pa vsebuje tudi, da bo morebitna pogodba sklenjena po materialnopравnih predpisih Republike Hrvaške.

V kolikor bi občina nadaljevala postopek ustanovitve stavbne pravice, NO opozarja na **pripravo načrta ustanovitve stavbne pravice, katere del so tudi ocena prednosti glede na prodajo nepremičnine, opredelitev javnega interesa, utemeljitev ekonomske upravičenosti ter višina nadomestila. NO ponovno poudarja, da bi moral o tem razpravljati in soglašati občinski svet.**

10. NO predlaga, da do razrešitve odprtih vprašanj v zvezi s Pineto, Občina Jesenice ne odloča niti o podelitvi stavbne pravice niti o prodaji zemljišč v kampu Finida in da župan Občine Jesenice to predlaga tudi županoma občin Kranjska Gora in Žirovnica.

Občina Jesenice v odgovoru na osnutek poročila navaja odgovor tudi k 10. priporočilu, kjer med drugim navaja:

»Glede na opisano ne vidimo racionalne povezave med zemljiščem v avtokampu Finida in odprtimi vprašanji v zvezi z letoviščem Pinea, zato predloga pod točko 10 ne moremo upoštevati.«

NO predlaga, da Občina Jesenice kot podlago za razpravo na seji občinskega sveta pripravi analizo možnosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem v primeru kampa Finida (lahko pa tudi za drugo nepremično premoženje večjih vrednosti), v kateri opredeli prednosti in slabosti različnih možnosti razpolaganja s tem premoženjem (zadržanje obstoječega stanja, podelitev stavbne pravice, prodaja). Na tej podlagi pa lahko občinski svet(i) sprejme(jo) ustrezne sklepe.