

Številka: 060-3/2026

Datum: 28. 8. 2026

Na podlagi 35. člena Statuta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/2015), 28. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 44/2018) in Programa dela Nadzornega odbora Občine Jesenice za leto 2026 je Nadzorni odbor Občine Jesenice (v nadaljevanju Nadzorni odbor) na svoji 33. seji dne 28. 8. 2026 sprejel

POROČILO

O OPRAVLJENEM IZREDNEM NADZORU NAD IZVEDBO POSTOPKA V ZVEZI Z ODDAJO V NAJEM IN UPORABO POKOPALIŠKEGA OBJEKTA NA BLEJSKI DOBRAVI ŠT. 117 C, PO IZVEDENI ENERGETSKI SANACIJI

Predmet nadzora je pregled zakonitosti, pravilnosti, gospodarnosti in transparentnosti postopkov v zvezi z oddajo v najem in uporabo pokopališkega objekta na Blejski Dobravi 117 c.

Predmet nadzora ni vezan na posamezno proračunsko postavko, temveč na postopke upravljanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine.

I. POVZETEK

V okviru izrednega nadzora je Nadzorni odbor Občine Jesenice pregledal zakonitost, pravilnost, gospodarnost in transparentnost postopkov v zvezi z oddajo v najem in uporabo poslovnih prostorov v pokopališkem objektu na Blejski Dobravi 117 c po izvedeni energetske sanaciji. Nadzor je zajemal ravnanje občine v celotnem relevantnem obdobju, od priprave investicije in izvedbe postopkov oddaje prostorov do zaključka postopka izbire najemnika.

Na podlagi pregleda dokumentacije, pravnih podlag in dodatnih pojasnil je Nadzorni odbor ugotovil, da je občina postopek oddaje poslovnih prostorov vodila skladno z objavljenim postopkom neposredne pogodbe, vendar so bile ugotovljene pomanjkljivosti pri dokumentiranju posameznih ravnanj, predvsem pri omogočanju uporabe prostorov pred sklenitvijo najemne pogodbe. Takšno ravnanje je po oceni Nadzornega odbora povečalo pravna tveganja za občino ter ni v celoti zagotavljalo pravne varnosti, sledljivosti postopka in skrbnega upravljanja s stvarnim premoženjem občine.

Ob upoštevanju navedb nadzorovanega organa v odzivnem poročilu je NO dodatno ugotovil tudi pomanjkljivosti pri pravočasnem preverjanju in dokumentiranju pravnih in dejanskih pogojev za uporabo prostora za predvideno dejavnost, saj iz dokumentacije ni razvidno, kdaj je bila ugotovljena okoliščina, zaradi katere nadaljevanje postopka ni bilo več mogoče.

V okviru ciljev, namena in obsega opravljenega nadzora smo člani NO Občine Jesenice izvedli nadzor, ki ni vezan na posamezno proračunsko postavko, temveč na postopke upravljanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine s poudarkom na pregledu zakonitosti, pravilnosti, gospodarnosti in

transparentnosti postopkov v zvezi z oddajo v najem in uporabo predmetnega objekta, pri čemer nadzor zajema ravnanje občine v celotnem relevantnem obdobju, vključno s časom pred izvedbo energetske sanacije, med njenim izvajanjem in po njenem zaključku, ter z vidika skladnosti s predpisi in pogoji financiranja.

Dokumentacija, pravne podlage in dokumenti, iz katerih je razvidna uporaba pravnih podlag za nadzor:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem občin vključno z oddajo nepremičnin v najem (javna dražba, javno zbiranje ponudb, neposredna pogodba)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki podrobno ureja postopke oddaje nepremičnin v najem,
- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v lasti Občine Jesenice v najem ter določanju najemnin (UL RS 34/2000 s spremembami).
- Občinski odloki

Dokumentacija, ki je bila članom NO posredovana s strani Občine Jesenice, dne 04. 05. 2026:

- Dopis - Delna odpoved pogodbe o najemu pokopaliških objektov na območju Občine Jesenice št. II/02-280-078/2010
- Dopis - Občina Jesenice seznanja Sitar Mirkota glede izpraznitve najetega objekta in nadaljnjimi pogoji najema
- Dopis - Predlog izhodiščne mesečne najemnine za poslovne prostore v pokopališkem objektu na Blejski Dobravi
- Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem v pokopališki stavbi na Blejski Dobravi
- Izjava o interesu ponudba za sklenitev pogodbe 478-39/2023 po objavi z dne 20.7.2023. Izjava Sitar Mirkota in ponujena najemnina 700 EUR
- Najem prostora na pokopališču, tudi dopis direktorice. Tudi odgovor Jeka o prenehanju pogodbenega razmerja
- Vloga za najem prostorov na pokopališču Cvetličarna Bine
- Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji prostorov na pokopališču in izjava o interesu ponudbe za najem prostorov v pokopališkem objektu na Blejski Dobravi Cvetličarna Bine
- Odgovor Občine, da bo za oddajo prostorov na pokopališču objavljena namera na spletni strani Občine
- Izjava o interesu – ponudba za sklenitev pogodbe št. 378-39/2023 po nameri objavljene 17.8.2023 (Sitar Mirko in Cvetličarna Bine) gre za objekt na pokopališču
- Vabilo na pogajanja o najemu prostorov Blejska Dobrava - nov objekt Jeko za 14.9.2025 in predstavitev dejavnosti SITAR Mirko
- Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora Izjava o interesu - Oddaje prostorov v najem Cvetličarni Bine na pokopališču
- Zapisnik - 2. krog pogajanj o oddaji prostorov v novi zgradbi (udeleženi: Sitar Mirko, Cvetličarna Bine)
- Dopis Občine in Pogodba - Najem dela prostora na pokopališču Cvetličarni Bine - pogodba
- Elektronsko sporočilo - Vprašanje Sitarja o pridobitvi uporabnega dovoljenja in zaprosilo Sitarja za pridobitev ključev

- Elektronsko sporočilo - Poslan dopolnjen osnutek Najemne pogodbe Sitarju
- Vhodni dok. Elektronsko sporočilo Sitarja - Dopolnitev predloga najemne pogodbe
- Elektronsko sporočilo Sitarja Občini in odgovor Občine - Ureditev zemljišča pod zgrajeno nadstrešnico in izkaz interesa za najem prostorov
- Elektronsko sporočilo - Predlog najemne pogodbe - Sitar
- Sklep o ustavitvi postopka SITAR Mirkotu
- Sklep o ustavitvi postopka sklenitve neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem

Dokumentacija, ki je bila članom NO posredovana s strani Občine Jesenice, dne 09. 06. 2026:

- Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem, zapisnik o pogajanju z dne 14.09.2023 in zapisnik 2. kroga pogajanj z dne 26.09.2023

Dokumentacija, ki je bila članom NO posredovana s strani Občine Jesenice, dne 15. 06. 2026:

- Dogovor med Občino Jesenice in Mirkom Sitarjem

Dokumentacija, ki so jo pridobili člani NO neposredno pri Sitar Mirkotu v razgovoru, dne 7.6.2026:

- Potrdilo o prevzemu ključev pokopališkega objekta na Blejski dobri 117 c, z dne 01. 02. 2024,
- Dogovor med Občino Jesenice in Sitar Mirkotom z dne 02. 06. 2023

II. PODATKI O NADZORU

1. Člani NO, ki so opravili nadzor:

Vsi člani NO

2. Poročevalci:

mag. Darja Radić

3. Izvedenec /izvedenci/:

Niso bili vključeni v nadzor.

4. Ime nadzorovanih organov:

Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice

5. Obdobje nadzora

Obdobje Maj – Avgust 2026

III. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanih organih

1.1. Organi in organiziranost ter število zaposlenih

Občina Jesenice

Občina Jesenice je ena od 212 občin v Republiki Sloveniji, samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom, vpisana pri registrskem organu 26. 12. 1994. Občina v okviru ustave in zakonov samostojno ureja in opravlja javne zadeve lokalnega pomena, ki zadevajo prebivalce občine, pa tudi naloge iz

državne pristojnosti, ki so po predhodnem soglasju občinskega sveta nanjo prenesene z zakonom, v kolikor država za to zagotovi potrebna sredstva.

Organi občine so: občinski svet (28 članov), župan in nadzorni odbor (7 članov).

Občino Jesenice predstavlja in zastopa župan.

Občinska uprava je organizirana v občinskem uradu, ki ima posamezne notranje organizacijske enote:

- Oddelek za gospodarstvo,
- Oddelek za finance, plan in analize,
- Oddelek okolje in prostor,
- Komunalna direkcija.
- Oddelek za družbene dejavnosti in splošne zadeve,

Delo občinske uprave neposredno vodi direktor občinske uprave in je opredeljeno Odloku o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Jesenice iz leta 1999.

1.2 Kratek opis področij dela, pristojnosti in odgovornosti z navedbo odgovorne osebe med opravljanjem nadzora in odgovorne osebe v času, na katerega se nadzor nanaša

Občina Jesenice

Odgovorna oseba med opravljanjem nadzora je župan mag. Peter Bohinec.

Področje nadzora sodi v Oddelek za okolje in prostor, oddelek vodi mag. Valentina Gorišek in Oddelek komunalne direkcije, oddelek vodi mag. Viktorija Marušič.

Občinska uprava izvršuje odloke, odredbe, pravilnike in navodila ter sklepe, ki jih izdajata Občinski svet in župan ter zakone in druge predpise države, kadar občinska uprava v skladu z zakonom odloča o upravnih stvareh iz državne pristojnosti.

Organi občinske uprave odločajo o pravicah in dolžnostih ter pravnih koristih fizičnih in pravnih oseb v upravnih zadevah v upravnem postopku.

Organi občinske uprave odločajo s posamičnimi akti (odločbami in sklepi) v upravnih stvareh iz pristojnosti občine in prenesene državne pristojnosti.

Pristojnosti Oddelka za okolje in prostor:

- pripravlja programska izhodišča za sprejemanje prostorskih aktov in pripravlja smernice za izdelavo prostorskih izvedbenih aktov,
- pripravlja prostorske akte občine,
- ugotavlja in potrjuje usklajenost lokacijske dokumentacije z zakoni in podzakonskimi akti,
- vodi evidenco posegov v prostor in analizira stanje posegov v prostor,
- sodeluje pri izdelavi študij in projektov s svojega področja,
- nudi strokovno pomoč pravnim in fizičnim osebam pri urejanju prostora,
- pripravlja programe varstva okolja, operativne programe in študije ranljivosti okolja za območje občine,
- pripravlja sanacijske programe za odpravo posledic in virov obremenitve okolja in skrbi za njihovo izvedbo,
- opravlja druge naloge varstva okolja, ki jih določajo posebni predpisi s področja varstva okolja,

- izvaja strokovne naloge in dela za področje stanovanjske dejavnosti, in sicer za stanovanja ter poslovne prostore, ki niso v uporabi javnih zavodov.

Pristojnosti Oddelka komunalne direkcije:

- opravlja strokovne, tehnične in organizacijske naloge v zvezi z načrtovanjem, izgradnjo in vzdrževanjem infrastrukturnih objektov in naprav, potrebnih za izvajanje javnih služb,
- opravlja naloge financiranja javnih služb,
- opravlja strokovne, tehnične in organizacijske naloge v zvezi z javnimi razpisi in izbiro izvajalcev javnih služb,
- opravlja naloge vodenja postopkov s področja cestne in prometne ureditve,
- določa pogoje in daje soglasja k dovoljenjem za posege v prostor, če ti zadevajo infrastrukturne objekte in naprave,
- vrši naloge vodenja postopkov za obračunavanje komunalnih taks.

1.3. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med izvajanjem nadzora

Člani nadzornega odbora smo prvi sklop dokumentacije s strani Občine Jesenice pridobili 04.05. 2026.

Po pregledu dokumentacije smo člani NO pripravili izpis prejete dokumentacije in poslali na Občino Jesenice zaprosilo za pridobitev dodatne dokumentacije. Dne 09.06.2026 in 15.06.2026 smo dobili dodatno dokumentacijo, ki jo je poslala Občina Jesenice - Oddelka za okolje in prostor. Opravljen je bil razgovor z Mirkom SITAR in od njega pridobljena dokumentacija, ki se nanaša na oddajo prostorov v pokopališki zgradbi na Blejski Dobravi 117 c.

2. Pravne podlage za izvedbo nadzorov:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011 in spremembe),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2 in spremembe),
- Statut Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/2015),
- Poslovnik o delu Nadzornega odbora Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 44/2018),
- Program dela Nadzornega odbora Občine Jesenice za leto 2026, z dne 18. 12. 2025,
- Sklep o izvedbi nadzora št. 060-3/2026 z dne 25. 02. 2026.

3. Številka sklepa o izvedbi nadzora:

060-3/2026 z dne 25. 02. 2026.

4. Namen in cilj nadzora:

Izvede se nadzor nad izvedbo postopka v zvezi z oddajo v najem in uporabo prostorov v pokopališkem objektu na Blejski Dobravi št. 117 c, po izvedeni energetske sanaciji.

Predmet nadzora je pregled zakonitosti, pravilnosti, gospodarnosti in transparentnosti postopkov v zvezi z oddajo v najem in uporabo prostorov v predmetnem objektu, pri čemer nadzor zajema ravnanje občine v celotnem relevantnem obdobju, vključno s časom pred izvedbo energetske sanacije, med njenim izvajanjem in po njenem zaključku o namenu oddaje prostorov v najem.

Cilj nadzora je preveriti zakonitost in pravilnost ter učinkovitost in gospodarnost oddaje prostorov pokopališkega objekta na Blejski Dobravi 117 c, v najem za opravljanje gospodarske dejavnosti.

5. Način dela:

Člani nadzornega organa smo pregledali zakone in podzakonske akte, ki so bili podlaga za izvedbo oddaje prostorov v lasti Občine Jesenice v najem. Poleg tega smo pregledali in preučili prejeto dokumentacijo s strani Občine Jesenice. Člani nadzornega organa smo nadzorovani organ prosili tudi za dodatna pojasnila, ki so nam bila posredovana po elektronski pošti, dne 09.06.2026 in 15.06.2026.

Na tej podlagi smo pripravili osnutek poročila o opravljenem nadzoru za obravnavo na seji NO. Osnutek poročila je bil poslan nadzorovanemu organu dne 6.7.2026. Po prejemu odzivnega poročila (dne 13.7.2026) smo pripravili končno poročilo.

IV. UGOTOVITVENI DEL

V okviru nadzora nad oddajo prostorov v najem v pokopališki zgradbi na Blejski Dobravi 117 c, z namenom izvajanja gospodarske dejavnosti je NO pregledal tudi priporočila, ki so bila izdana v nadzoru nad izvedbo investicije v energetske sanacije pokopališkega objekta na Blejski Dobravi.

Z nadzorom smo se osredotočili na ključne dejavnike, ki so pogojevali uspešnost oddaje prostorov. Nadzorni odbor je v postopku nadzora pregledal dokumentacijo, povezano z oddajo poslovnih prostorov v pokopališkem objektu Blejska Dobrava, in sicer objavljeni nameri o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem, zapisnike pogajanj, sklep o ustavitvi postopka, osnutek najemne pogodbe ter drugo razpoložljivo dokumentacijo.

1. Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem in zapisniki o pogajanjih

Na podlagi pregleda dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je bil med Občino Jesenice in Mirkom Sitarjem sklenjen dogovor št. 478-31/2022 z dne 02. 06. 2023 s katerim je bilo določeno, da bo Cvetličarna Mirko Sitar s.p. po energetske sanaciji in po objavi namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem, nadaljevala z gospodarsko dejavnostjo – cvetličarstvom. Dogovor je bil sklenjen pred izvedbo energetske sanacije tudi z namenom, da Mirko Sitar izprazni prostore, katere je uporabljal na podlagi predhodno sklenjene pogodbe.

Občina Jesenice je z dokumentom številka 479-39/2023 z dne 20. 07. 2023 na spletni strani objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe za oddajo poslovnega prostora v najem v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Na objavljeno namero se je prijavilo več interesentov. Zaradi izkazanega interesa več ponudnikov so bila izvedena pogajanja o pogojih oddaje in višini najemnine.

Kot je razvidno iz zapisnika št. 47-39/2023 z dne 14. 09. 2023 so se pogajanja udeležili predstavniki Občine Jesenice in Cvetličarna Mirko Sitar s.p. – Mirko Sitar. Drugi krog pogajanj za katera je bil prav tako izdan zapisnik št. 479-39/2023 z dne 26. 09. 2023 izhaja, da je občina izvedla postopek izbire med zainteresiranimi ponudniki in kot je zapisano v VI. poglavju »Zaključek pogajanj«, se kot najugodnejšega ponudnika/najemnika izbire Cvetličarno Mirko Sitar s.p. V zapisu je tudi navedeno, da bo Mirko Sitar kot najugodnejši ponudnik pozvan k podpisu pogodbe.

Na podlagi pregledane dokumentacije Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina izvedla postopek zbiranja interesentov in pogajanj v skladu z objavljeno namero. Po zaključku pogajanj iz dokumentacije ni razvidno, da bi občina odstopila od nadaljnjih aktivnosti za sklenitev pogodbe z izbranim ponudnikom.

Nasprotno, nadaljnja dokumentacija kaže, da so aktivnosti za sklenitev pogodbe potekale tudi po zaključenih pogajanjih.

2. Osnutek pogodbe

Nadzorni odbor ugotavlja, da je bil po izvedenem postopku pripravljen osnutek najemne pogodbe št. 478-39/2023, ki je bil po elektronski pošti posredovan izbranemu ponudniku Cvetličarna Mirko Sitar s.p. v pregled, z namenom nadaljnjih aktivnosti za podpis pogodbe. Iz razpoložljive dokumentacije izhaja, da so bile med pogodbenima strankama usklajene bistvene sestavine bodočega najemnega razmerja, vključno s predmetom najema, površino prostorov, namenom uporabe in drugimi pogodbenimi določili.

Nadzorni odbor je pri pregledu nadaljnje dokumentacije ugotovil, da se aktivnosti občine po pripravi osnutka pogodbe niso zaključile. Iz elektronske korespondence izhaja, da je občina obravnavala pripombe izbranega ponudnika, pripravila dopolnjen predlog pogodbe ter nadaljevala komunikacijo glede njenega podpisa. Navedene okoliščine potrjujejo, da je postopek sklenitve pogodbe potekal tudi po izvedenem izboru ponudnika.

3. Predaja ključa glavnega vhoda pokopališkega objekta na Blejski Dobravi

Nadalje je bilo ugotovljeno, da je občina izbranemu ponudniku pred dokončno sklenitvijo najemne pogodbe omogočila dostop do poslovnih prostorov pokopališkega objekta na Blejski Dobravi 117 c, ter mu izročila ključne prostore z namenom izvedbe pripravljanih aktivnosti in ureditve prostorov za opravljanje cvetličarske dejavnosti, kar je razvidno iz Potrdila o prevzemu ključa z dne 01. 02. 2024, ki ga je najemniku izročila zaposlena Občine Jesenice – Komunalna direkcija.

Ob pregledu razpoložljive dokumentacije Nadzorni odbor ni našel zapisnika o primopredaji, potrdila o izročitvi ključev ali druge listine, ki bi dokumentirala izročitev ključev s strani občine, čeprav iz elektronske korespondence izhaja navedba, da so bili ključji izročeni v kabinetu župana.

Iz dokumentacije ni razvidno, da bi bila pred izročitvijo ključev sklenjena začasna pogodba, predpogodba, zapisnik o primopredaji ali drug pravni akt, ki bi natančno opredeljeval pravice in obveznosti strank v času pred sklenitvijo najemne pogodbe.

Nadzorovani organ je v odzivnem poročilu v zvezi z navedenimi ugotovitvami podal naslednje pojasnilo:

»1. Zaščita evropskih sredstev in skrb za lokalno gospodarstvo (Predpogodbena faza in izročitev ključev)

- Občina Jesenice je v postopku zasledovala izključno javni interes in preprečitev izgube evropskih sredstev za projekt energetske sanacije, ki je bil vreden 701.277,51 EUR (od tega kar 143.307,02 EUR sofinanciranih s strani EU).
- Župan in občinska uprava sta ob reševanju zatečenega stanja ravnala odločno, saj je bila energetska sanacija nujna, časovni roki pa izjemno kratki, pri čemer so pogajanja in kompromisi s prejšnjim najemnikom preprečili zastoj gradbenih del.
- Z namenom, da se projekt pravočasno zaključi in da se hkrati pomaga dolgoletnemu lokalnemu podjetniku premostiti stisko, je občina k dogovorom pristopila v dobri veri.
- Izročitev ključev je bila izvedena z izključnim namenom pomoči ponudniku, da se predhodno pripravi, kar kaže na posluš vodstva občine za ohranjanje lokalnih delovnih mest, vendar to pravno ne predstavlja kršitve načela vestnosti in poštenja iz 5. člena Obligacijskega zakonika (OZ).

- Občina ponudniku ni podala pravno veljavnih zavez za sklenitev pogodbe in ga ni zavajala. Opremljanje prostora pred podpisom pogodbe in pred pridobitvijo ustreznih dovoljenj je bilo zavestno poslovno tveganje ponudnika, za katerega se po drugem odstavku 6. člena OZ zahteva skrbnost dobrega gospodarstvenika.«

Mnenje Nadzornega odbora

Nadzorni odbor pojasnilo nadzorovanega organa upošteva, vendar ugotavlja, da navedbe v odzivnem poročilu ne spreminjajo ugotovljenega dejanskega stanja, da je občina izbranemu ponudniku pred sklenitvijo najemne pogodbe omogočila dostop do poslovnih prostorov in mu izročila ključ, ne da bi bila pred tem sklenjena začasna pogodba, predpogodba, zapisnik o primopredaji ali drug pravni akt, ki bi natančno opredeljeval pravice in obveznosti strank v obdobju pred sklenitvijo najemne pogodbe.

Nadzorni odbor ne oporeka navedbam nadzorovanega organa glede pomena pravočasne izvedbe energetske sanacije, varovanja evropskih sredstev in prizadevanj občine za pomoč dolgoletnemu lokalnemu podjetniku. Navedene okoliščine lahko pojasnjujejo razloge oziroma namen ravnanja občine, ne pojasnjujejo pa, zakaj dostop do občinskih poslovnih prostorov in njihova uporaba pred sklenitvijo najemne pogodbe nista bila ustrezno formalno in pravno urejena.

Prav navedba nadzorovanega organa, da je bila izročitev ključev izvedena zato, da se ponudnik »predhodno pripravi«, potrjuje ugotovitev NO, da ponudniku ni bil omogočen zgolj fizični dostop do prostorov, temveč dostop z namenom izvedbe pripravljalnih aktivnosti pred predvideno sklenitvijo najemnega razmerja. V takšnih okoliščinah bi morala biti po oceni NO pravna podlaga za dostop in uporabo občinskega premoženja jasno določena, zlasti glede namena in obsega uporabe, dovoljenih posegov oziroma aktivnosti, trajanja takšne uporabe ter odgovornosti strank.

Navedba občine, da ponudniku ni podala pravno veljavnih zavez za sklenitev pogodbe, ne odpravlja navedene pomanjkljivosti. Nasprotno, dejstvo, da najemna pogodba še ni bila sklenjena in da po navedbah nadzorovane osebe ponudniku tudi ni bila dana pravno veljavna zaveza za njeno sklenitev, dodatno poudarja pomen jasne ureditve pravne podlage, na kateri je bil ponudniku pred sklenitvijo pogodbe omogočen dostop do občinskega premoženja in izvajanje pripravljalnih aktivnosti.

Nadzorni odbor posebej pojasnjuje, da v osnutku poročila ni ugotavljal kršitve načela vestnosti in poštenja iz 5. člena OZ, niti ni ugotavljal, da je občina ponudnika zavajala ali da ponudnik ni ravnal s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika po 6. členu OZ. Te navedbe je v postopek uvedel nadzorovani organ v odzivnem poročilu in se v tem delu ne nanašajo na konkretne ugotovitve NO iz osnutka poročila. NO se zato ne opredeljuje do vprašanja, ali je ponudnik z opremljanjem prostora prevzel določeno poslovno tveganje, niti do morebitnih civilnopravnih posledic njegovega ravnanja. Takšna presoja ni predmet tega nadzora.

Za predmet nadzora je bistveno vprašanje ravnanja Občine Jesenice kot upravljavca občinskega stvarnega premoženja. Morebitno poslovno tveganje ponudnika namreč samo po sebi ne odpravlja odgovornosti občine, da razmerja v zvezi z uporabo občinskega premoženja uredi na način, ki zagotavlja ustrezno dokumentiranost, sledljivost ter jasno opredelitev pravic in obveznosti udeleženih strank.

Nadzorni odbor zato pojasnila nadzorovanega organa upošteva kot obrazložitev razlogov, zaradi katerih je občina ponudniku omogočila predhodni dostop do prostorov, vendar pojasnilo ne odpravlja ugotovljene pomanjkljivosti glede odsotnosti ustrezne formalne in pravne ureditve dostopa in uporabe

prostorov pred sklenitvijo najemne pogodbe. NO zato pri ugotovitvi iz osnutka poročila vztraja.

4. Sklep o ustavitvi postopka

Nadzorni odbor je pregledal tudi Sklep o ustavitvi postopka sklenitve neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem, ki ga je sprejel župan Občine Jesenice.

Iz sklepa izhaja, da je bil postopek ustavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki upravljavcu omogočajo ustavitev postopka oddaje stvarnega premoženja pred sklenitvijo pravnega posla. Sklep določa tudi njegovo objavo na spletni strani Občine Jesenice.

Nadzorni odbor ugotavlja, da obrazložitev sklepa povzema pravno podlago za možnost ustavitve postopka, ne vsebuje pa konkretnih dejanskih okoliščin, zaradi katerih je bila v obravnavanem primeru sprejeta odločitev o ustavitvi postopka. Zato iz razpoložljive dokumentacije ni mogoče ugotoviti, katere konkretne okoliščine so bile odločilne za sprejeto odločitev.

Navedeno otežuje naknadno preverjanje razlogov za sprejeto odločitev ter presojo njihove povezanosti s predhodno izvedenimi procesnimi dejanji.

Nadzorovani organ je v odzivnem poročilu v zvezi z razlogi za ustavitev postopka in ugotovitvami Nadzornega odbora glede transparentnosti sprejete odločitve podal naslednje pojasnilo:

»2. Spoštovanje zakonodaje (Razlogi za ustavitev postopka)

- Očitek NO o ne-transparentnosti sklepa o ustavitvi postopka je neutemeljen, saj ZSPDSLS-1 upravljavcu stvarnega premoženja izrecno omogoča ustavitev postopka pred sklenitvijo pravnega posla.
- Postopek je bil ustavljen izključno zaradi doslednega spoštovanja zakonodaje, saj objekt ne bo dobil uporabnega dovoljenja za cvetličarno.
- Župan in občinska uprava ne sklepata pogodb za dejavnosti, ki nimajo ustreznih dovoljenj, saj bi to predstavljalo nezakonito ravnanje in bi neposredno ogrozilo pridobljena evropska sredstva.
- Informacija o spremembi namembnosti celotnega objekta v pokopališko dejavnost je bila povsem transparentno in javno objavljena na spletni strani Občine Jesenice že 22. 6. 2022. Prav tako je bil ponudnik o tem uradno opozorjen dne 17. 5. 2023. Kakršnikoli očitki o prevari po 49. členu OZ so tako pravno in dejansko neutemeljeni.«

Mnenje Nadzornega odbora

Nadzorni odbor navedeno pojasnilo nadzorovanega organa upošteva, vendar ugotavlja, da ne odpravlja ugotovitve iz osnutka poročila glede pomanjkljive obrazloženosti in sledljivosti razlogov za ustavitev postopka.

Nadzorni odbor v osnutku poročila ni ugotovil, da Občina Jesenice postopka ni smela ustaviti. Nasprotno, v ugotovitvenem delu je izrecno navedeno, da Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti upravljavcu omogoča ustavitev postopka oddaje stvarnega premoženja pred sklenitvijo pravnega posla. Zato navedba nadzorovanega organa, da ZSPDSLS-1 omogoča ustavitev postopka pred sklenitvijo pravnega posla, ni v nasprotju z ugotovitvijo NO.

Ugotovitev NO se nanaša na drugo vprašanje, in sicer da iz obrazložitve Sklepa o ustavitvi postopka niso razvidne konkretne dejanske okoliščine, zaradi katerih je bila sprejeta odločitev o ustavitvi postopka. Iz pregledane dokumentacije zato ni bilo mogoče ugotoviti, katere konkretne okoliščine so bile odločilne

za sprejeto odločitev in kdaj so bile te okoliščine ugotovljene.

Nadzorovani organ šele v odzivnem poročilu konkretnije pojasnjuje, da je bil postopek ustavljen zato, ker objekt ne bo dobil uporabnega dovoljenja za cvetličarno, ter navaja, da bi sklenitev pogodbe za dejavnost brez ustreznih dovoljenj predstavljala nezakonito ravnanje in neposredno ogrozila pridobljena evropska sredstva.

Navedeno pojasnilo predstavlja naknadno konkretizacijo razloga za ustavitev postopka, ki iz samega Sklepa o ustavitvi postopka oziroma iz dokumentacije, pregledane v okviru nadzora, ni bila razvidna. Po oceni Nadzornega odbora zato navedeno pojasnilo ne izpodbija ugotovitve iz osnutka poročila, temveč jo potrjuje: konkretni dejanski razlogi za ustavitev postopka v sklepu niso bili navedeni.

Hkrati navedbe iz odzivnega poročila odpirajo dodatno vprašanje glede časovnega zaporedja in vsebinske skladnosti ravnanj občine pred ustavitvijo postopka. Nadzorovani organ namreč navaja, da je bila informacija o spremembi namembnosti celotnega objekta v pokopališko dejavnost javno objavljena že 22. 6. 2022 in da je bil ponudnik o tem uradno opozorjen dne 17. 5. 2023.

Iz dokumentacije, pregledane v okviru nadzora, pa izhaja, da je občina po navedenih datumih nadaljevala aktivnosti, katerih namen je bil oddaja poslovnega prostora za opravljanje cvetličarske dejavnosti. Dne 2. 6. 2023 je bil med Občino Jesenice in Mirkom Sitarjem sklenjen Dogovor št. 478-31/2022, s katerim je bilo določeno, da bo Cvetličarna Mirko Sitar s.p. po energetski sanaciji in po objavi namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem nadaljevala z gospodarsko dejavnostjo – cvetličarstvom. Občina je nato dne 20. 7. 2023 objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe za oddajo poslovnega prostora v najem, izvedla pogajanja in septembra 2023 kot najugodnejšega ponudnika izbrala Cvetličarno Mirko Sitar s.p. V zapisniku je bilo navedeno tudi, da bo izbrani ponudnik pozvan k podpisu pogodbe.

Po izboru ponudnika se aktivnosti za sklenitev pogodbe niso zaključile. Občina je pripravila osnutek najemne pogodbe, ga posredovala izbranemu ponudniku, obravnavala njegove pripombe, pripravila dopolnjen predlog pogodbe ter nadaljevala komunikacijo glede podpisa pogodbe.

Nadzorni odbor pri tem poudarja, da je treba razlikovati med informacijo o spremembi namembnosti objekta in ugotovitvijo, da zaradi takšne namembnosti v objektu ne bo mogoče pridobiti ustreznega uporabnega dovoljenja za opravljanje cvetličarske dejavnosti. Iz odzivnega poročila ni razvidno, kdaj je bila slednja okoliščina dejansko ugotovljena.

Če je bilo občini že pred sklenitvijo Dogovora oziroma začetkom postopka oddaje znano, da v objektu ne bo mogoče pridobiti ustreznega uporabnega dovoljenja za opravljanje cvetličarske dejavnosti, bi morala občina to okoliščino upoštevati pred sprejemanjem nadaljnjih odločitev in pred izvedbo aktivnosti, usmerjenih v sklenitev najemnega razmerja za navedeno dejavnost. V takem primeru nadaljevanje postopka kljub obstoju ovire, ki onemogoča doseganje njegovega namena, po oceni Nadzornega odbora ne bi predstavljalo ravnanja, skladnega z načeli skrbnega, učinkovitega, gospodarnega in transparentnega upravljanja občinskega stvarnega premoženja.

Če pa nemožnost pridobitve ustreznega uporabnega dovoljenja v času sklenitve Dogovora in začetka postopka oddaje še ni bila ugotovljena, bi morala biti iz dokumentacije jasno razvidna čas in podlaga, na kateri je bila ta okoliščina ugotovljena, ter njena povezava z odločitvijo o ustavitvi postopka. Takšne sledljivosti pregledana dokumentacija ne zagotavlja.

Nadzorni odbor zato ugotavlja, da je bila v postopku podana pomanjkljivost pri dokumentiranju in zagotavljanju sledljivosti odločanja, saj iz Sklepa o ustavitvi postopka niti iz druge pregledane dokumentacije ni mogoče ugotoviti konkretnih dejanskih okoliščin in časovnega trenutka, ko je nastopil

oziroma bil ugotovljen razlog, zaradi katerega nadaljevanje postopka ni bilo več mogoče. Dejstvo, da je nadzorovani organ konkretni razlog podrobneje navedel šele v odzivnem poročilu, te pomanjkljivosti ne odpravlja.

Ob tem Nadzorni odbor ocenjuje, da navedbe nadzorovanega organa o predhodni seznanjenosti s spremembo namembnosti objekta že v letu 2022 ter navedba, da objekt ne bo dobil uporabnega dovoljenja za cvetličarno, ob odsotnosti podatka o tem, kdaj in na kateri podlagi je bila nemožnost pridobitve takšnega dovoljenja dejansko ugotovljena, kažejo tudi na pomanjkljivost pri predhodnem preverjanju in dokumentiranju pogojev za izvedbo nameravanega pravnega posla. Pred začetkom postopka oddaje stvarnega premoženja za določen namen bi moral upravljavec preveriti bistvene okoliščine, od katerih je odvisna možnost njegove zakonite uporabe za predvideno dejavnost.

Nadzorni odbor posebej pojasnjuje, da v osnutku poročila ni podal očitka o prevari po 49. členu Obligacijskega zakonika niti ni ugotavljal, da bi Občina Jesenice ponudnika zavajala. Navedba nadzorovanega organa, da so »kakršnikoli očitki o prevari po 49. členu OZ« neutemeljeni, se zato ne nanaša na ugotovitev Nadzornega odbora iz osnutka poročila. Presoja morebitne prevare, zavajanja ali civilnopravne odgovornosti v razmerju med občino in ponudnikom ni predmet tega nadzora.

Nadzorni odbor zato pri ugotovitvi iz osnutka poročila vztraja in jo na podlagi navedb nadzorovanega organa v odzivnem poročilu dodatno dopolnjuje: pomanjkljivost ni zgolj v tem, da Sklep o ustavitvi postopka ni vseboval konkretnih dejanskih razlogov za ustavitev, temveč tudi v tem, da iz pregledane dokumentacije ni razvidno, da bi bile pred začetkom oziroma v ustrezni zgodnji fazi postopka preverjene in dokumentirane vse bistvene okoliščine glede možnosti uporabe prostora za dejavnost, za katero se je prostor oddajal.

5. Ugotovitve NO

Na podlagi pregledane dokumentacije, pridobljenih pojasnil ter izvedene presoje Nadzorni odbor podaja naslednje ugotovitve:

a) Z vidika zakonitosti

Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina postopek oddaje poslovnega prostora začela v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe. Izvedena so bila pogajanja z zainteresiranimi ponudniki, pripravljen je bil osnutek najemne pogodbe in izvedene nadaljnje aktivnosti za njeno sklenitev.

Ker zakon upravljavcu omogoča ustavitev postopka pred sklenitvijo pravnega posla, se je Nadzorni odbor v okviru svojih pristojnosti osredotočil na presojo načina izvedbe postopka, njegove dokumentiranosti ter transparentnosti sprejetih odločitev. Presoja Nadzornega odbora se zato ne nanaša na utemeljenost odločitve o ustavitvi postopka, temveč na vprašanje, ali je bilo ravnanje občine v posameznih fazah postopka ustrezno dokumentirano in sledljivo.

b) Z vidika pravilnosti postopka

Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina izbranemu ponudniku pred podpisom najemne pogodbe omogočila uporabo poslovnih prostorov in mu izročila ključe objekta.

Iz razpoložljive dokumentacije ni razvidno, da bi bila za uporabo prostorov pred podpisom najemne pogodbe sklenjena začasna pogodba, predpogodba, sporazum o uporabi ali drug pravni akt, ki bi jasno določal pravice in obveznosti obeh strank v tem obdobju.

Prav tako iz dokumentacije ni razvidna obrazložitev konkretnih dejanskih razlogov, zaradi katerih je bil postopek po večmesečnem usklajevanju pogodbe ustavljen.

Nadzorni odbor nadalje ugotavlja, da iz pregledane dokumentacije ni razvidno, da bi bile pred začetkom oziroma v ustrezni zgodnji fazi postopka preverjene in dokumentirane vse bistvene okoliščine glede možnosti uporabe prostora za dejavnost, za katero se je prostor oddajal. Prav tako iz dokumentacije ni razvidno, kdaj in na kateri podlagi je bila ugotovljena nemožnost pridobitve ustreznega uporabnega dovoljenja za opravljanje cvetličarske dejavnosti.

c) Z vidika transparentnosti

Nadzorni odbor ocenjuje, da posamezna pomembna procesna dejanja niso bila v zadostni meri dokumentirana, zaradi česar ni mogoče v celoti slediti poteku odločanja občine od zaključka pogajanj do ustavitve postopka.

Iz pregledane dokumentacije izhaja, da je občina po zaključenih pogajanjih nadaljevala aktivnosti za sklenitev najemne pogodbe z izbranim ponudnikom, saj je pripravila osnutek pogodbe, obravnavala pripombe ponudnika ter pripravila dopolnjeno besedilo pogodbe. Iz dokumentacije pa ni razvidno, na podlagi katerih dejanskih okoliščin ali razlogov je bila pozneje sprejeta odločitev o ustavitvi postopka.

Pomanjkljiva dokumentiranost zmanjšuje sledljivost odločanja in otežuje naknadno presojo posameznih ravnanj občine.

d) Z vidika gospodarnosti

Nadzorni odbor ocenjuje, da je omogočanje uporabe poslovnih prostorov pred sklenitvijo najemne pogodbe ter odsotnost ustrezne pravne podlage za takšno uporabo povečala pravna tveganja občine v primeru morebitnih sporov med udeleženci postopka.

Ker je v zvezi z obravnavanim primerom sodni postopek v teku, se Nadzorni odbor ne opredeljuje do vprašanja utemeljenosti posameznih zahtevkov oziroma do morebitne odškodninske odgovornosti občine, saj je odločanje o tem v pristojnosti sodišča.

Na podlagi navedenega Nadzorni odbor ocenjuje, da postopek oddaje poslovnega prostora ni bil v vseh fazah izveden na način, ki bi v celoti zagotavljal pravno varnost, sledljivost odločanja ter transparentno upravljanje s stvarnim premoženjem občine.

Nadzorovani organ je v odzivnem poročilu v zvezi z ugotovitvijo Nadzornega odbora glede gospodarnosti in pravnih tveganj podal naslednje pojasnilo:

»3. Skrbno varovanje občinskega proračuna (Gospodarnost in pravna tveganja)

- NO v osnutku navaja, da je odsotnost pravne podlage povečala pravna tveganja za občino. Takšna ocena ne vzdrži strokovne presoje, saj je vodstvo občine s pravočasno in zakonito ustavitvijo postopka občinski proračun dejansko zaščitilo pred kaznimi in vračili evropskih sredstev.
- Najemna pogodba je bila ponudniku pravnomočno sodno odpovedana s strani družbe JEKO d.o.o. (že julija 2022) in ne s strani Občine Jesenice.
- Odškodninski zahtevki ponudnika do občine so neutemeljeni; njegova škoda je izključna posledica njegove pasivnosti, napačnih poslovnih odločitev in kršitve dolžnosti zmanjševanja škode po 171. členu OZ.

- Občina ne dovoli neupravičene obogatitve posameznikov na račun proračuna (v nasprotju s 190. členom OZ), kar bi se zgodilo s povračilom vrednosti opreme, ki jo ponudnik še vedno ohranja v svoji lasti.«

Po mnenju nadzorovanega organa je bilo v danem primeru »ravljanje izvedeno z visoko stopnjo skrbnosti, odgovornosti in v zaščito javnega interesa. Ustavitel postopka in ne-sklenitev pogodbe sta bili edini pravno in moralno dopustni odločitvi, s katerimi je vodstvo Občine Jesenice preprečilo nezakonito obratovanje in zavarovalo več kot 700.000 EUR vredno javno investicijo. Zato nadzorovan organ ocenjuje, da je bil ves postopek oddaje prostorov v pokopališkem objektu na Blejski Dobravi 117 c izveden strokovno, vse v smislu učinkovitosti in gospodarnosti porabe proračunski sredstev.«

Mnenje Nadzornega odbora

Nadzorni odbor navedeno pojasnilo nadzorovanega organa upošteva, vendar ugotavlja, da ne odpravlja ugotovitve iz osnutka poročila glede povečanih pravnih tveganj zaradi omogočanja uporabe občinskih poslovnih prostorov pred sklenitvijo najemne pogodbe in brez ustrezne pravne ureditve takšne uporabe.

Navedba nadzorovanega organa, da je občina s pravočasno ustavitvijo postopka zaščitila občinski proračun pred morebitnimi kaznimi in vračilom evropskih sredstev, se nanaša na odločitev o ustavitvi postopka, medtem ko se ugotovitev NO glede pravnih tveganj nanaša na predhodno ravnanje občine, ko je izbranemu ponudniku pred sklenitvijo najemne pogodbe omogočila uporabo prostorov in izvedbo pripravljalnih aktivnosti brez jasno urejenega pravnega razmerja.

Gre torej za dve različni vprašanji. Morebitna pravilnost oziroma gospodarnost poznejše odločitve o ustavitvi postopka sama po sebi ne odpravlja pravnih tveganj, ki so nastala zaradi načina ravnanja občine v predhodnih fazah postopka.

Nadzorni odbor se ne opredeljuje do navedb nadzorovanega organa glede utemeljenosti odškodninskih zahtevkov ponudnika, njegove morebitne pasivnosti, kršitve dolžnosti zmanjševanja škode po 171. členu OZ ali morebitne neupravičene obogatitve po 190. členu OZ. Prav tako NO ne presoja, katera stranka je odgovorna za morebitno nastalo škodo. Kot je bilo navedeno že v osnutku poročila, je v zvezi z obravnavanim primerom v teku sodni postopek, zato je odločanje o utemeljenosti posameznih zahtevkov in morebitni odškodninski odgovornosti v pristojnosti sodišča.

Navedba, da je bila prejšnja najemna pogodba ponudniku pravnomočno sodno odpovedana s strani družbe JEKO d.o.o. in ne Občine Jesenice, prav tako ne spreminja ugotovitve NO, saj se obravnavana ugotovitev nanaša na ravnanje Občine Jesenice v novem postopku oddaje poslovnega prostora in na omogočanje uporabe prostorov pred sklenitvijo nove najemne pogodbe.

Nadzorni odbor tudi ne more slediti splošni oceni nadzorovanega organa, da je bil ves postopek oddaje prostorov izveden strokovno, učinkovito in gospodarno. Ugotovljene pomanjkljivosti glede pravne ureditve uporabe prostorov, dokumentiranosti posameznih procesnih dejanj in sledljivosti razlogov za ustavitel postopka takšne splošne ocene ne potrjujejo.

Poleg tega je nadzorovani organ v odzivnem poročilu sam navedel, da je bila sprememba namembnosti celotnega objekta v pokopališko dejavnost javno objavljena že 22. 6. 2022 in da je bil ponudnik o tem uradno opozorjen 17. 5. 2023, medtem ko je bil Dogovor, ki je predvideval nadaljevanje cvetličarske dejavnosti, sklenjen 2. 6. 2023, postopek oddaje pa je bil izveden pozneje. Ta okoliščina, podrobneje obravnavana v okviru 4. točke ugotovitvenega dela, dodatno odpira vprašanje, ali so bile bistvene pravne in dejanske možnosti za doseg namena postopka preverjene pravočasno, torej pred izvedbo aktivnosti, ki so ustvarjale stroške, pričakovanja in pravna tveganja za udeležene stranke.

Nadzorni odbor zato ocenjuje, da gospodarnosti postopka ni mogoče presojati zgolj z vidika dejstva, da je občina postopek nazadnje ustavila in s tem po lastnih navedbah zaščitila javna sredstva. Presojati je treba celoten potek upravljanja s stvarnim premoženjem, vključno s tem, ali so bile pred začetkom in med izvajanjem postopka pravočasno preverjene bistvene okoliščine, ali so bila pravna razmerja ustrezno urejena ter ali so bila pravna in finančna tveganja ustrezno obvladovana.

Nadzorni odbor zato pojasnila nadzorovanega organa v delu, ki se nanaša na ugotovljena pravna tveganja in splošno oceno gospodarnosti celotnega postopka, ne sprejema in pri ugotovitvi iz osnutka poročila vztraja. **Na podlagi dodatnih navedb iz odzivnega poročila pa ugotovitev dopolnjuje z oceno, da postopek tudi z vidika pravočasnega preverjanja pogojev za doseg njegovega namena ni zagotavljal vseh elementov skrbnega, učinkovitega in gospodarnega upravljanja občinskega stvarnega premoženja.**

V. PRIPOROČILA IN UKREPI

Na podlagi ugotovitev izvedenega nadzora ter po preučitvi odzivnega poročila nadzorovanega organa Nadzorni odbor Občine Jesenice podaja naslednja priporočila in zahteva izvedbo ukrepov za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti ter zmanjšanje tveganj pri prihodnjem upravljanju s stvarnim premoženjem občine:

1. Ureditev postopkov pred oddajo stvarnega premoženja

Nadzorni odbor priporoča, da Občina Jesenice pred začetkom postopka oddaje stvarnega premoženja za določen namen preveri in ustrezno dokumentira vse bistvene pravne in dejanske pogoje, od katerih je odvisna možnost uporabe nepremičnine za predvideno dejavnost, zlasti namembnost objekta, skladnost s prostorskimi in drugimi veljavnimi akti ter pogoje glede potrebnih dovoljenj.

Če se med postopkom pojavijo nove ali spremenjene okoliščine, ki lahko vplivajo na možnost sklenitve pravnega posla oziroma uporabo nepremičnine za predvideni namen, mora občina njihov vpliv preveriti in dokumentirati pred nadaljevanjem postopka oziroma pred izvedbo nadaljnjih aktivnosti, ki bi lahko ustvarile pravna ali finančna tveganja za občino ali udeležence postopka.

Ukrep: Občinska uprava naj navedeno obveznost vključi v interna navodila oziroma drug ustrezen interni akt, ki ureja postopke upravljanja s stvarnim premoženjem.

2. Pravna ureditev uporabe občinskega premoženja pred sklenitvijo najemne pogodbe

Nadzorni odbor ugotavlja, da omogočanje uporabe občinskih prostorov, izročitev ključev ali dovolitev pripravljalnih aktivnosti pred sklenitvijo najemne pogodbe brez jasno določene pravne podlage ustvarja nepotrebna pravna in finančna tveganja.

Ukrep: Občina naj zagotovi, da se tretjim osebam prevzem, uporaba ali drugačno razpolaganje z občinskimi poslovnimi prostori praviloma omogoči šele po sklenitvi ustreznega pravnega posla. Če je zaradi utemeljenih okoliščin potreben dostop do prostorov pred sklenitvijo končne najemne pogodbe, mora biti takšno razmerje pred izročitvijo ključev pisno urejeno z ustreznim pravnim aktom, v katerem se najmanj določijo namen in obseg uporabe, trajanje, dovoljene aktivnosti oziroma posegi, odgovornost za morebitno škodo, stroški ter način in rok vrnitve prostorov oziroma ključev.

3. Zagotovitev dokumentiranosti in sledljivosti odločanja

Nadzorni odbor priporoča, da Občina Jesenice zagotovi, da so v postopkih upravljanja s stvarnim premoženjem vse pomembne odločitve in procesna dejanja ustrezno evidentirana v spisovni dokumentaciji. To velja zlasti za pogajanja, izbor ponudnika, izročitev in prevzem ključev, omogočanje uporabe prostorov, spremembe pogojev postopka, ugotovitev okoliščin, ki vplivajo na nadaljevanje postopka, ter odločitev o njegovi ustavitvi.

Ukrep: Občinska uprava naj vzpostavi oziroma dopolni interna pravila dokumentiranja tako, da bo iz dokumentacije mogoče nedvoumno ugotoviti kdo je odločitev sprejel, kdaj je bila sprejeta, na podlagi katerih dejstev in dokumentov ter kateri razlogi so bili zanj odločilni.

4. Obrazložitev odločitev o ustavitvi postopkov

Nadzorni odbor priporoča, da v primeru ustavitve postopka razpolaganja oziroma oddaje stvarnega premoženja akt o ustavitvi oziroma spremljajoča dokumentacija poleg pravne podlage vsebuje tudi konkretne dejanske razloge, zaradi katerih je bila odločitev sprejeta.

Iz dokumentacije mora biti razvidno tudi, kdaj je razlog za ustavitev nastal oziroma kdaj je bil ugotovljen in na kateri strokovni, pravni ali drugi podlagi je bila sprejeta ocena, da postopka ni mogoče oziroma ni smotrno nadaljevati.

Ukrep: Občina naj v svojih internih postopkih določi minimalne vsebinske zahteve za dokumentiranje odločitev o ustavitvi postopkov ter zagotovi pravočasno seznanitev udeležencev postopka z odločitvijo in njenimi razlogi.

5. Sprejem oziroma dopolnitev internih pravil in poročanje Nadzornemu odboru

Nadzorni odbor priporoča, da Občina Jesenice na podlagi ugotovitev tega nadzora pregleda obstoječa interna pravila in postopke na področju upravljanja s stvarnim premoženjem ter jih po potrebi dopolni tako, da bodo jasno urejali najmanj:

- preverjanje pravnih in dejanskih pogojev pred začetkom postopka;
- pristojnosti in odgovornosti posameznih nosilcev postopka;
- ravnanje in dokumentiranje v predpogodbeni fazi;
- pogoje za predčasno izročitev ključev oziroma omogočanje dostopa do prostorov;
- dokumentiranje pomembnih odločitev in procesnih dejanj;
- ravnanje ob nastanku spremenjenih okoliščin;
- dokumentiranje in obrazložitev odločitve o ustavitvi postopka;
- pridobitev pravne presoje v primerih povečanih pravnih ali finančnih tveganj.

Ukrep: Občina Jesenice naj Nadzornemu odboru v odzivnem poročilu predstavi konkretne ukrepe, ki jih je sprejela oziroma jih bo sprejela za izvedbo navedenih priporočil, odgovorne nosilce ter predvidene roke njihove izvedbe.

VI. ZAKLJUČEK

Na podlagi 36., 39. in 40. člena Statuta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/2015) ter 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 44/2018), so Občinski svet Občine Jesenice in župan Občine Jesenice dolžni poročilo Nadzornega odbora Občine Jesenice

obravnavati, upoštevati priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi in o sprejetih ukrepih pisno obvestiti Nadzorni odbor Občine Jesenice z odzivnim poročilom. V odzivnem poročilu naj nadzorovani organ za posamezna priporočila in ukrepe navede način njihove izvedbe, odgovorne nosilce, roke izvedbe ter, kjer so ukrepi že izvedeni, predloži ustrezna dokazila o izvedbi. Rok za predložitev odzivnega poročila je 90 dni.

Poročilo pripravili:
Vsi člani NO

mag. Darja Radić
PRESEDNICA NADZORNEGA ODBORA

Poslati:

- Občina Jesenice, mag. Peter Bohinec, župan,
- Občina Jesenice, mag. Vera Djurić Drozdek, direktorica občinske uprave,
- Občinski svet Občine Jesenice,
- Arhiv NO