

**OBČINA
GORNJA RADGONA
Nadzorni odbor**

Datum: 18. 2. 2010

**KONČNO POROČILO
O IZVEDBI IZREDNEGA NADZORA
IZVRŠENIH POSTOPKOV PRI RAZPOLAGANJU S PREMIČNIM IN
NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM KABELSKO-KOMUNIKACIJSKEGA SISTEMA
KS GORNJA RADGONA OB PRENOSU PREMOŽENJA V
ZADRUGO KKS GORNJA RADGONA Z.B.O.**

Na podlagi sklepa Nadzornega odbora Občine Gornja Radgona, ki je bil sprejet na 20. seji Nadzornega odbora, dne 8. 10. 2009 ter v skladu z določili 15. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Gornja Radgona in v skladu s Programom nadzorov Nadzornega odbora Občine Gornja Radgona za leto 2009 je Nadzorni odbor Občine Gornja Radgona, dne 10. 11. 2009, opravil izredni nadzor izvršenih postopkov pri razpolaganju s premičnim in nepremičnim premoženjem kabelsko-komunikacijskega sistema KS Gornja Radgona ob prenosu premoženja v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o..

Na podlagi citiranega sklepa Nadzornega odbora Občine Gornja Radgona so izredni nadzor opravili pooblaščenici:

- § Dana Sukič
- § Avguštna Španbauer
- § Marjan Golob
- § prof.dr. Šime Ivanjko, zunanji pooblaščenec, izvedenec za pravna vprašanja

Nadzor je bil opravljen v poslovnih prostorih Krajevne skupnosti Gornja Radgona.

Pri izrednem nadzoru sta s strani Krajevne skupnosti Gornja Radgona sodelovala:

- g. Mitja Ficko, predsednik Krajevne skupnosti Gornja Radgona, in
- ga. Joža Ravnikar, uslužbenka občinske uprave, ki opravlja strokovne in administrativne naloge za Krajevno skupnost Gornja Radgona.

Odgovore na posamezna vprašanja in dokazne listine v zvezi z izvršenimi postopki pri razpolaganju s premičnim in nepremičnim premoženjem kabelsko-komunikacijskega sistema KS Gornja Radgona ob prenosu tega premoženja v novoustanovljeno Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., je podal g. Mitja Ficko, predsednik KS Gornja Radgona, ki je bil tudi seznanjen z glavnimi ugotovitvami nadzora.

Predmet nadzora:

- a. ugotoviti zakonitost izvršenih postopkov pri razpolaganju s premičnim in nepremičnim premoženjem kabelsko-komunikacijskega sistema KS Gornja Radgona ob odplačnem prenosu tega premoženja v novoustanovljeno Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o.,
- b. ugotoviti realno tržno vrednost vložnega nepremičnega in premičnega premoženja KS vložnega v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., in s tem realno vrednost zadružnega deleža KS v zadrugi.

Nadzorni odbor je na podlagi opravljenega nadzora, ki je obsegal:

- vpogled v listninsko dokumentacijo in preučitev le-te,
- razgovor s predsednikom KS in pooblaščen osebo KS,
- vpogled v veljavne predpise ter statut in druge akte Občine Gornja Radgona,

Na navedenih osnovah je zunanji pooblaščenec, izvedenec za pravna vprašanja, prof.dr. Šime Ivanjko, redni profesor Pravne fakultete Univerze v Mariboru, izdelal »Strokovno mnenje« z dne 1. 12. 2009, na podlagi katerega je po vsebinski obravnavi nadzorni odbor ugotovil, kot sledi v nadaljevanju tega poročila.

I. Opis dejanskega stanja

V okviru Krajevne skupnosti Gornja Radgona je do leta 2007 deloval Kabelsko-komunikacijski sistem Gornja Radgona, katerega solastniki so bili Krajevna skupnost Gornja Radgona ter fizične osebe, ki so kot uporabniki in vlagatelji vlagali v razvoj kabelsko-komunikacijskega sistema.

Krajevna skupnost Gornja Radgona je za potrebe delovanja kabelsko-komunikacijskega sistema Gornja Radgona zagotovila del lastnega nepremičnega in del lastnega premičnega premoženja.

V 2007 letu je bila podana pobuda, da se Kabelsko-komunikacijski sistem izloči iz Krajevne skupnosti Gornja Radgona, kajti posli oz. storitve, ki se opravljajo v okviru dejavnosti kabelsko-komunikacijskega sistema, so v nasprotju z dejavnostmi, ki jih je po zakonu dovoljeno opravljati v krajevni skupnosti.

V postopku preoblikovanja kabelsko-komunikacijskega sistema in njegove izločitve iz KS je bila v skladu zakonom o zadrugah ustanovljena zadruga, torej novo ustanovljena pravna oseba Zadruga KKS Gornja Radgona z.b.o., v katero je Krajevna skupnost Gornja Radgona prenesla nepremično in premično premoženje, do tedaj namenjeno in uporabljeno izključno za potrebe in delovanje kabelsko-komunikacijskega sistema.

Glede na to, da je bil del tehničnega dela kabelsko-komunikacijskega sistema lociran in vgrajen na nepremičnini, zemljišču in zgrajenem objektu, v lasti Krajevne skupnosti Gornja Radgona, je bilo primerno in praktično edino smiselno in smotno, da se nepremičnina pravno prenese in izroči novo ustanovljeni Zadruga KKS Gornja Radgona z.b.o..

Razen predmetne nepremičnine je bilo smiselno prenesti v novoustanovljeno zadrugo tudi določeno premično opremo, ki je bila last Krajevne skupnosti Gornja Radgona, in tudi namenjena ter v uporabi izključno Kabelsko-komunikacijskega sistema.

Iz navedenega sledi, da je Krajevna skupnost Gornja Radgona za potrebe delovanja Kabelsko-komunikacijskega sistema Gornja Radgona zagotovila:

- del lastnega nepremičnega premoženja - zemljišče parc.št. 91/2, k.o. Črešnjevci, v izmeri 560 m², kar predstavlja v naravi funkcionalni objekt – merilni stolp v izmeri 14 m², in dvorišče v izmeri 546 m², ter
- del lastnega premičnega premoženja - glavna postaja KRS, klima naprava, barvni TV sprejemnik Apollo in videorekorder Universum.

Omenjeno premoženje je Krajevna skupnost Gornja Radgona vložila kot vplačilo kapitala s stvarnim vložkom v novoustanovljeno zadrugo - Zadruga KKS Gornja Radgona z.b.o., z namenom oz. za potrebe delovanja kabelsko-komunikacijskega sistema. Za vloženi premoženje oz. stvarni vložek je Krajevna skupnost Gornja Radgona pridobila zadružni delež v zadrugi - Zadruga KKS Gornja Radgona z.b.o. .

Prenos nepremičnega in premičnega premoženja je bil opravljen s Pogodbo o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja, sklenjeni med KS Gornja Radgona in Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o..

Krajevna skupnost Gornja Radgona je 7.12.2007 poslala vlogo županu Antonu Kampušu za izdajo soglasja k Pogodbi o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja, vendar pa ni dokumenta o tem da bi soglasje bilo podano. V strokovni službi Občine Gornja Radgona je sicer bil v pisni obliki pripravljen delovni osnutek sklepa s potrebno intabulacijsko klavzulo za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo, vendar ni bil podpisan. Na predloženem delovnem osnutku sklepa je z roko zapisana pripomba, da »sklep ni dober«. Prav tako je zapisna pripomba »ocenitev nepremičnin ?«.

S Pogodbo o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja naj bi Zadruga kot pridobiteljica priznala odsvojiteljici, torej Krajevni skupnosti, 670 zadružnih deležev, kar predstavlja 6,7% vseh zadružnih deležev oz. vrednost 17.687,15 EUR. Izračun vrednosti vloženega premoženja je ob prenosu premoženja temeljil na predhodno opravljeni strokovni cenitvi, ki ga je opravila pooblaščen družba LIMEN d.o.o. iz Maribora in hkrati tudi na veljavnih knjigovodskih evidencah.

II. Sporna vprašanja

Ob opisanem dejanskem stanju je bilo ugotoviti in nesporno odgovoriti na vprašanja, ki sta nedvomno tudi narekovali izvedbo izrednega nadzora:

1. Ali so bili postopki in omenjena sklenitev pravnega posla oz. transakcija, torej razpolaganje s premičnim in nepremičnim premoženjem KS Gornja Radgona, ob odplačanem prenosu tega premoženja v novoustanovljeno Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., izvedeni v skladu z veljavnimi predpisi in statutom Občine Gornja Radgona?
2. Ali je bila vrednost vloženega nepremičnega in premičnega premoženja KS Gornja Radgona adekvatna realni tržni vrednosti in s tem realni vrednosti zadružnega deleža KS Gornja Radgona v zadrugi ?

III. Ugotovljena pravna dejstva in strokovno mnenje

1. Po Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007- ZLS-UPB) lahko samoupravna lokalna skupnost, torej občina, na svojem območju ustanovi ožji del občine (krajevne, vaške ali četrtne skupnosti) pri čemer se ime in območje ožjega dela občine določi s statutom občine (18. člen). V skladu s 19. c členom ZLS, lahko statut občine določi, da je ožji del občine pravna oseba javnega prava. V Občini Gornja Radgona krajevne skupnosti niso imele status osebe javnega prava, tako da Krajevna skupnost Gornja Radgona v času vložitve omenjenega premoženja v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., kot stvarnega vložka, ni imela status osebe javnega prava.

- V primeru, da je ožji del občine pravna oseba, nastopa v pravnem prometu v okviru dejavnosti, ki so določene s statutom občine oziroma z odlokom. Pravni posli, ki jih sklene ožji del občine brez predhodnega soglasja župana občine, so po zakonu nični, vendar pa lahko predpis občine, s katerim se izvršuje občinski proračun (Odlok o proračunu občine) določi, kateri pravni posli in v kateri višini so ti posli, ki jih sklene ožji del občine, veljavni brez predhodnega soglasja župana.
 - Na območju Občine Gornja Radgona so ožji deli občine, v skladu z 2. členom statuta, ustanovljeni kot krajevne skupnosti. V skladu z navedeno ureditvijo v statutu občine je ustanovljena Krajevna skupnost Gornja Radgona. Na podlagi določil 70. člena statuta Občine Gornja Radgona, imajo krajevne skupnosti lastno premoženje, ki ga sestavljajo nepremičnine, premičnine, denarna sredstva in pravice. Izjemno pomembno je določilo, da mora Krajevna skupnost s svojim premoženjem gospodariti kot dober gospodar.
 - Za razpolaganje s premoženjem krajevne skupnosti se smiselno uporabljajo določbe 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007 z dne 16. 2. 2007; v nadaljevanju: ZSPDPO), ki določa, da premoženje občine sestavljajo:
 - nepremične in premične stvari v lasti občine,
 - denarna sredstva in pravice.
 - Odsvojitve delov premoženja občine je dopustna le proti plačilu, ki postane del premoženja občine, razen v kolikor se ta del premoženja podari za humanitarne, izobraževalne znanstvenoraziskovalne ali druge tovrstne namene.
 - V kolikor ni z zakonom drugače določeno, se za odprodajo ali zamenjavo nepremičnega in premičnega premoženja v lasti občine smiselno uporabljajo predpisi, ki veljajo za odprodajo ali zamenjavo državnega premoženja. Vrednost premoženja izkazuje občina v premoženjski bilanci občine v skladu z zakonom.
2. Krajevna skupnost Gornja Radgona je za potrebe delovanja kabelsko-komunikacijskega sistema, katerega premoženje je bilo odplačno preneseno kot vplačilo kapitala s stvarnim vložkom v novoustanovljeno Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., zagotovila del lastnega nepremičnega in del lastnega premičnega premoženja, kot je bilo že omenjeno.
 3. V konkretnem primeru torej ni šlo za neodplačni pravni posel, temveč za pravno razmerje, v katerem je Krajevna skupnost Gornja Radgona z vložitvijo omenjenega premičnega in nepremičnega premoženja v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., pridobila lastnino nad združnim vložkom, kar pomeni, da se v bilanci premoženja Krajevne skupnosti Gornja Radgona vrednostno ni spremenila njena premoženjska vrednost. Za vloženo premoženje v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o. je Krajevna skupnost Gornja Radgona pridobila vrednost združnega deleža, ki pa je odvisna od tržne vrednosti.
 4. V skladu z določili 70. člena veljavnega statuta Občine Gornja Radgona bi morala Krajevna skupnost Gornja Radgona, pred vložitvijo predmetnih premičnin in nepremičnin Krajevne skupnosti kot vplačilo kapitala s stvarnim vložkom v omenjeno zadrugo in pred vpisom lastninske pravice na že omenjenih nepremičninah v zemljiško knjigo, torej k pogodbi o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja obvezno predhodno pridobiti soglasje Občinskega sveta Občine Gornja Radgona.

5. Po določbi 7. odst. 11. čl. ZSPDPO svet lokalne skupnosti, torej občinski svet, sprejme letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine na predlog organa pristojnega za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Občinski svet lahko določi, da letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvajanje proračuna, torej župan.
6. Za pridobitev kapitalskih naložb države in samoupravnih lokalnih skupnosti v gospodarskih družbah z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom se uporabljajo predpisi, ki urejajo javne finance. (24. člen ZSPDPO). ZSPDPO sicer določa možnost vplačila kapitala kot stvarnega vložka v gospodarske družbe, vendar po mnenju zunanjega izvedenca za pravna vprašanja prof. dr. Šimeta Ivanjka, tudi ni ovire, da občina vloži kot kapital stvarni vložek tudi v zadrugo.
7. Pomembno je tudi poudariti, da tudi določilo 2. odst. 66. čl. statuta Občine Gornja Radgona opredeljuje, da so sklenjeni pravni posli krajevne skupnosti nad vrednostjo 500.000,00 SIT (sedaj 2.086,46 EUR) veljavni le ob soglasju župana, ki pa za predmetni posel nikoli ni dal soglasja.
8. Nesporno je dejstvo, da tudi Občinski svet Občine Gornja Radgona ni sprejel kakršnega koli sklepa o odsvojitvi zgoraj navedene nepremičnine, kakor tudi ni odločal o soglasju k odsvojitvi, torej tudi soglasja ni mogel in tudi ni dal, dejstvo pa je, da je bil v strokovnih službah očitno že v obravnavi delovno besedilo osnutka sklepa, kar sledi iz delovnega osnutka dokumenta, ki je bila pooblaščenec ob nadzoru na vpogled. Delovno besedilo osnutka sklepa Občine Gornja Radgona je bilo sicer pripravljeno že oktobra 2007, vendar osnutek sklepa ni bil podpisan. V predmetnem delovnem besedilu osnutka sklepa je navedena tudi potrebna intabulacijska klavzula za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo, hkrati pa je tudi prostoročno zapisana pripomba, da »sklep ni dober« z dodano pripombo »ocenitev nepremičnin ?«.
9. V zvezi z vprašanjem ali je vrednost vložnega premoženja KS adekvatna vrednosti združnega deleža v zadrugi, zunanji pooblaščenec, izvedenec za pravna vprašanja, prof.dr. Šime Ivanjko, ni mogel podati ocene, ker gre za tržno vrednost, ki se spreminja v odvisnosti od pogojev na trgu. Vendar domneva, da sta ocena vrednosti vložnega premoženja in vrednost združnega deleža ustrezna glede na to, da je vrednost premoženja bila predmet strokovne cenitve. Naknadno to ni mogoče ocenjevati, ker so se pogoji na trgu spremenili. Pri čemer ni pomembna nominalna vrednost, ki je odvisna od tržnih pogojev, temveč v % pridobljen združni delež, ki ga ima v premoženju Zadruga KKS Gornja Radgona z.b.o., Krajevna skupnost Gornja Radgona v razmerju do drugih članov oz. članic zadruge.

IV. Ugotovitve:

Na podlagi ugotovljenega ob izrednem nadzoru je nesporno ugotoviti, da:

- 1. je Pogodba o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja, sklenjena med KS Gornja Radgona in Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o., de facto in de iure odplačni pravni posel;**

2. je Krajevna skupnost Gornja Radgona 7.12.2007 poslala vlogo županu Občine Gornja Radgona za izdajo soglasja k sklenjenemu pravnemu poslu, vendar pa ni dokumenta o tem da bi bilo soglasje izdano;
3. pristojni organ Občine Gornja Radgona ni izdal soglasja k sklenjenemu pravnemu poslu, zato je bil pravni posel in s tem transakcija sklenjena v nasprotju z veljavnim zakonom in statutom Občine Gornja Radgona in je torej nesporno storjena formalna napaka;
4. je razpolagalni pravni posel (dovoljenje za vpis lastninske pravice v ZK) formalno pravno ničen, ni pa ničen zavezovalni pravni posel (pogodba o neodplačanem prenosu sredstev zaradi vlaganja);
5. je vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo izvršen, vsled česar je tudi razpolagalni pravni posel postal veljaven in bi ga bilo težko razveljaviti, ker velja pravno načelo zaupanja v zemljiško knjig in ker so bile stranke v dobri veri;
6. je vložitev predmetnega premoženja KS Gornja Radgona v Zadrugo KKS Gornja Radgona z.b.o. vpisana v sodni register;
7. je sicer dopustno s tožbo ugotavljati ničnost omenjenega pravnega posla oz. transakcije in z izbrisno tožbo poskušati doseči izbris vknjižbe lastninske pravice, vendar bi lahko bil uspeh v pravdi za izbris pravno vprašljiv zaradi :
 - a) načela zaupanja v zemljiško knjigo
 - b) dobrovernosti zadruga, kot nasprotne stranke;
8. kljub formalni napaki transakcija očitno vsebinsko ni sporna, kajti o sklenjenem pravnem poslu naj bi vsi pristojni vedeli, a mu niso nasprotovali;
9. velja za oceno vrednosti vloženega premoženja in na tej osnovi pridobljenih združnih deležev domneva, da je ocena vrednosti pravilna, kajti vrednost premoženja je bila predmet strokovne ceno, hkrati pa je dejstvo, da vrednosti vloženega premoženja za nazaj namreč ni mogoče oceniti, ker so se pogoji na trgu in s tem osnove za izračun vrednosti medtem že bistveno spremenili.

V. Mnenje in predlog

Na temelju ugotovljenega dejanskega stanja in nespornih pravnih dejstev je zunanji izvedenec pravne stroke, prof.dr. Šime Ivanjko, v pisnem strokovnem pravnem mnenju predlagal Nadzornemu odboru Občine Gornja Radgona, da predlaga Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona, da :

- a. z ugotovitvenim sklepom ugotovi omenjeno nesporno formalno napako pri veljavnosti sklenitve pravnega posla, ki je sklenjen brez obveznega soglasja Občine Gornja Radgona;
- b. sprejme sklep, da soglaš z omenjeno transakcijo, torej s sklenitvijo pravnega posla tako kot je vsebinsko izveden.

Ekspertno pravno mnenje »Strokovno mnenje z dne 1. 12. 2009, ki ga je pripravil, izdelal in podpisal zunanji pooblaščenec, izvedenec za pravna vprašanja, prof.dr. Šime Ivanjko, redni profesor Pravne fakultete Univerze v Mariboru, in je služilo kot temelj pri pripravi tega Končnega poročila, se hrani v tekoči zbirki dokumentarnega gradiva Nadzornega odbora Občine Gornja Radgona.

POOBLAŠČENCI ZA NADZOR:

Dana SUKIČ, l.r.

Avguštna ŠPANBAUER, l.r.

Marjan GOLOB, l.r.

**PREDSEDNIK
NADZORNEGA ODBORA:**
Bojan ERLIH, l.r.