



Na osnovi določil 43. člena Statuta občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja št. 28/17), določil Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Hrastnik (UVZ št. 28/15) ter Terminskega programa dela Nadzornega odbora Občine Hrastnik v letu 2026, je bil na 1. izredni seji Nadzornega odbora Občine Hrastnik, dne 8. 4. 2026, sprejet sklep o izvedbi nadzora pregleda prodaje parcel št. 224/3, 121/5 in 212/5 k.o. Dol pri Hrastniku.

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

Na osnovi sklepa, sprejetega na 1. izredni seji Nadzornega odbora Občine Hrastnik, je bil opravljen **pregled prodaje parcel št. 224/3, 121/5 in 212/5 k.o. Dol pri Hrastniku.**

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Hrastnik.

Nadzorni odbor v sestavi:

- Nuša Gregorčič, predsednica
- Vesna Grešak, podpredsednica
- Gregor Šergan, član
- Darko Šurina, član
- Bojan Klenovšek, član
- Jana Grum, članica
- Diana Dević, članica

Poročevalki:

- Nuša Gregorčič
- Vesna Grešak

Ime nadzorovanega organa:

Občina Hrastnik, Oddelek za razvoj, premoženjske in pravne zadeve

Namen in cilj nadzora:

Namen nadzora Nadzornega odbora Občina Hrastnik je preveriti pravilnost, zakonitost, gospodarnost in transparentnost postopka prodaje zemljišč parcel št. 224/3, 121/5 in 212/5, k.o. Dol pri Hrastniku, glede na prejete navedbe občana o domnevni prodaji zemljišč pod tržno oziroma ocenjeno vrednostjo.

Cilj nadzora je ugotoviti:

- ali je bil postopek prodaje predmetnih zemljišč izveden skladno z veljavno zakonodajo, zlasti z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹ (v nadaljevanju ZSPDSLS-1);
- ali so bile za predmetna zemljišča izdelane ustrezne cenitve pooblaščenega cenilca;
- ali je bila prodaja izvedena po ceni, ki je bila skladna z ocenjeno vrednostjo zemljišč;

¹ Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR



- ali je bil postopek prodaje transparenten in izveden v skladu z internimi postopki ter Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Občina Hrastnik;
- ali so bile pri prodaji upoštevane določbe glede objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe in možnosti prijave zainteresiranih ponudnikov;
- ter ali je občina pri razpolaganju s stvarnim premoženjem ravnala gospodarno in v javnem interesu.

Nadzorni odbor z izvedbo nadzora želi preveriti utemeljenost navedb iz prejete pobude občana ter oblikovati ugotovitve glede pravilnosti izvedenega postopka prodaje predmetnih zemljišč.

Potek nadzora

Na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora št. 032-0014/2026 z dne 20. 4. 2026 je strokovna sodelavka Občine Hrastnik nadzornicama pripravila naslednjo dokumentacijo:

- Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Sklep o Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Objava namere Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022 na spletni strani občine,
- Besedilo namere o sklenitvi neposredne pogodbe s priložo Obrazec: Ponudba za nakup nepremičnine na podlagi Namere o sklenitvi neposredne pogodbe,
- Objava Namere o sklenitvi neposredne pogodbe na spletni strani občine,
- Ponudba, ki je bila prejeta na podlagi objavljene namere na spletni strani občine,
- Zapisnik o prejemu ponudb za nakup nepremičnine na podlagi Namere o sklenitvi neposredne pogodbe,
- Potrdilo o plačilu – Potrdilo o odobritvi podračuna,
- Kupoprodajna pogodba št. 478-0112/2022 z dne 15. 7. 2022,
- Sklep ZK z dne 19. 10. 2022,
- Pogodba za izdelavo cenitvenih poročil za premoženje, ki je zajeto v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Izjava-integriteta – cenilec,
Naročilnica za izdelavo cenitvenega poročila št. 22-0202-N,
- Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje zap. št. 044-22.

Dokumentacijo sta poročevalki dobili na vpogled pri strokovni sodelavki Občine Hrastnik dne 24. 4. 2026 ter naknadno dne 12. 5. 2026, ko sta opravili še sestanek s cenilcem.

Nadzor je potekal od 24. 4. 2026 do 1. 6. 2026.

Pregledana dokumentacija:

- Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Sklep o Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Objava namere Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022 na spletni strani občine,
- Besedilo namere o sklenitvi neposredne pogodbe s priložo Obrazec: Ponudba za nakup nepremičnine na podlagi Namere o sklenitvi neposredne pogodbe,
- Objava Namere o sklenitvi neposredne pogodbe na spletni strani občine,
- Ponudba, ki je bila prejeta na podlagi objavljene namere na spletni strani občine,



- Zapisnik o prejemu ponudb za nakup nepremičnine na podlagi Namere o sklenitvi neposredne pogodbe,
- Potrdilo o plačilu – Potrdilo o odobritvi podračuna,
- Kupoprodajna pogodba št. 478-0112/2022 z dne 15. 7. 2022,
- Sklep ZK z dne 19. 10. 2022,
- Pogodba za izdelavo cenitvenih poročil za premoženje, ki je zajeto v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022,
- Izjava-integriteta – cenilec,
Naročilnica za izdelavo cenitvenega poročila št. 22-0202-N,
- Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje zap. št. 044-22,
- Gradivo prijavitelja domnevnih nepravilnosti pri prodaji predmetnega zemljišča,
- Ortofoto posnetki GURS za leta 2006, 2009, 2012, 2014, 2018 in 2022,
- Ogled parcele.

Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora:

V času izvajanja nadzora so bili vsi zahtevani podatki dostopni na vpogled na sedežu Občine Hrastnik. Vsa vprašanja, ki so jih v okviru nadzora postavili nadzornici, so bila odgovorjena s strani strokovne sodelavke in cenilca.

1 UVOD

Nadzorni odbor Občine Hrastnik je predmetni pregled izvedel na podlagi podpisane prijave občana, naslovljene na Nadzorni odbor Občine Hrastnik, v kateri je bilo navedeno, da naj bi občina pri prodaji nepremičnega premoženja ravnala negospodarno oziroma prodala zemljišče pod tržno oziroma ocenjeno vrednostjo ter s tem oškodovala občinski proračun.

Predmet pregleda je bila prodaja zemljišč za parcele št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku, izvedena v letu 2022.

Pri izvajanju pregleda sta poleg članic Nadzornega odbora sodelovala tudi strokovna sodelavka Občine Hrastnik ter cenilec, ki je izdelal Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje parcel št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku. V postopku pregleda je bilo obravnavano tudi gradivo prijavitelja domnevnih nepravilnosti pri prodaji predmetnih zemljišč. Nadzornici sta bili s strani strokovne sodelavke občine tudi seznanjeni, da se je postopek prodaje vršil samo za parcelo št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku. Da parcelna št. 121/5, k.o. Dol pri Hrastniku ne obstaja, parcela št. 212/5, k.o. Dol pri Hrastniku pa naj nikoli ne bi bila predmet prodaje.

Sodelovanje med sodelujočimi v postopku nadzora je bilo korektno. Nadzorni odbor pa je pri izvajanju pregleda zaznal določene težave pri pridobivanju dokumentacije oziroma pošte, ki jo je prijavitelj pošiljal občini s pripisom, da jo je potrebno posredovati Nadzornemu odboru. Za pridobitev navedene dokumentacije je bilo potrebno večkratno urgiranje.

Ugotovljeno je bilo, da je Občina Hrastnik v Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022 (objavljen na spletni strani občine dne 23. 12. 2021; Obrazec 2: Načrt razpolaganja z zemljišči – Lastnik: Občina Hrastnik, bodoči: fizična oseba) med drugim vključila tudi prodajo parcele št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku, v skupni izmeri 945 m². V letnem načrtu je bila za navedeno nepremičnino navedena



ocenjena oziroma posplošena orientacijska vrednost v višini 14.175,00 EUR. Takšen Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem je sprejel in potrdil Občinski svet Občine Hrastnik.

V nadaljnjem postopku je bila za predmetno nepremičnino izdelana uradna cenitev pooblaščenega cenilca z veljavno licenco, ki je vrednost nepremičnine ocenil na 2.933,00 EUR. Zemljišče je bilo nato prodano za kupnino v višini 3.200,00 EUR.

2 PRIMERJAVA Z DRUGIMI PRODAJAMI PARCEL

Poročevalki sta za potrebe primerjave na spletni strani Občina Hrastnik, v rubriki »Javni razpisi in naročila«, pregledali več naključno izbranih javnih zbiranj ponudb za prodajo oziroma menjavo zemljišč ter jih primerjali s prodajo zemljišča na Kalu, in sicer parcele št. 224/3, k.o. 1856 Dol pri Hrastniku, v izmeri 945 m². Predmetno zemljišče je bilo po namenski rabi delno opredeljeno kot kmetijsko zemljišče in delno kot površine za počitniške hiše. Izhodiščna cena zemljišča je znašala 2.933,00 EUR brez DDV, kar predstavlja 3,10 EUR/m².

Tabela: Primerjava z drugimi prodajami parcel Občine Hrastnik

Zap. št.	Lokacija / parcela	Obdobje	Vrsta zemljišča	Površina (m ²)	Izključna cena (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Kal – parc. št. 224/3, k.o. 1856 Dol pri Hrastniku	junij 2022	Delno kmetijsko zemljišče, delno površine za počitniške hiše	945	2.933,00	3,10
2	Podkraj – parc. št. 457/64, k.o. 1863 Podkraj	marec 2025	Vrsta ni izrecno navedena	202	3.500,00	17,33
3	Dol – parc. št. 725/61, k.o. Dol pri Hrastniku	marec 2021	Stavbno zemljišče	30	773,00	25,77
4	Marno – parc. št. 597/24, k.o. 1857 Marno	marec 2025	Nezazidano stavbno zemljišče	906	35.000,00	38,63
5	Marno – več parcel (611/12, 613/4, 613/5, 614/23, 614/25, 1233/9)	marec 2025	Nezazidano stavbno zemljišče	609	24.000,00	39,41
6	Hrastnik mesto – parc. št. 496/3	maj 2025	Zemljišče pod garažo	17	624,00	36,71
7	Hrastnik mesto – parc. št. 638/5	avgust 2025	Zemljišče pod garažo	15	555,00	37,00
8	Turje – parc. št. 744/9, k.o. 1858 Turje	junij 2025	Funkcionalno zemljišče	264	4.600,00	17,42
9	Hrastnik mesto – parc. št. 470/2	februar 2025	Stavbno zemljišče	100	2.047,00	20,47

(vir: spletna stran Občine Hrastnik)

Na podlagi primerjave pregledanih primerov poročevalki ugotavljata, da so se cene ostalih zemljišč v pregledanih javnih zbiranjih ponudb gibale med 17,33 EUR/m² in 39,41 EUR/m², pri čemer je šlo pretežno za stavbna oziroma funkcionalna zemljišča. Tudi pri zemljiščih manjših površin ali zemljiščih pod garažami so bile dosežene oziroma določene bistveno višje cene na m² od cene zemljišča na Kalu.

Pri primerjavi so bila upoštevana tudi različna časovna obdobja izvedenih prodaj, in sicer za leto 2021 in 2025 (kar je bilo na razpolago na spletni strani občine in je približno v istem časovnem okviru), ter dejstvo, da se vrednosti nepremičnin skozi čas spreminjajo. Poleg tega sta poročevalki upoštevali tudi namensko rabo predmetnega zemljišča, ki je bilo delno opredeljeno kot kmetijsko zemljišče in delno kot površine za počitniške hiše. Kljub navedenim okoliščinam ocenjujeta, da je bila dosežena prodajna cena



glede na obdobje prodaje in značilnosti zemljišča izrazito nizka v primerjavi z drugimi pregledanimi primeri prodaje občinskih zemljišč.

3 UGOTOVITVENI DEL

Pregledovalki sta dokumentacijo prejeli zgolj na vpogled v prostorih Občine Hrastnik, in sicer dne 24. 4. 2026 ter ponovno dne 12. 5. 2026, ko je bil opravljen tudi razgovor s cenilcem, ki je izdelal Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje parcele št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku.

S strani strokovne sodelavke Občine Hrastnik je bil podrobneje predstavljen postopek priprave in izvajanja Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik ter postopek prodaje občinskega zemljišča od podane pobude oziroma namena prodaje do sklenitve kupoprodajne pogodbe in prenosa lastništva na novega lastnika.

Pojasnjeno je bilo, da lahko občan poda predlog za odkup občinskega zemljišča ustno ali pisno. Občina lahko zainteresirano osebo obvesti o morebitni prodaji zemljišča, če ta za to izrazi interes. Pobude za prodajo zemljišč lahko podajo tudi posamezni oddelki občinske uprave oziroma sama občina zaradi ugotovljenih potreb občanov, društev ali drugih uporabnikov.

Vsako leto se pripravi Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občina Hrastnik za naslednje koledarsko leto. Postopek priprave se začne že v mesecu avgustu, ko so vsi oddelki občinske uprave pozvani, da pripravijo predloge potreb in pobud za vključitev v letni načrt. Nato se praviloma enkrat ali dvakrat skliče usklajevalni sestanek, na katerem sodelujejo župan, vodje oddelkov ter strokovni sodelavci občinske uprave, skupaj približno enajst oseb. Na teh sestankih se oblikuje predlog Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga na predlog župana sprejme Občinski svet Občina Hrastnik.

V primeru, da je za posamezno nepremičnino cenitev že izdelana, se v letni načrt vnese ocenjena vrednost iz ceditve, sicer pa se upošteva vrednost po podatkih GURS. V letni načrt so vključene tudi premočnine v vrednosti do 10.000 EUR, na primer reševalna vozila in druga oprema.

Po sprejetju letnega načrta se njegova izvedba začne v naslednjem koledarskem letu. Občina praviloma v začetku leta izvede postopek pridobivanja ponudb za izdelavo cenitev nepremičnin. Po izbiri cenilca se z njim sklene pogodba, nato pa cenilec izdelava cenitev nepremičnine.

Pred prodajo se preveri tudi pravno in dejansko stanje nepremičnine, zlasti ali je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, ali obstajajo plombe, hipoteke ali druge omejitve.

Nato se na spletni strani Občina Hrastnik, v rubriki »Javni razpisi in naročila«, objavi namera o sklenitvi neposredne pogodbe v okviru Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine. Objava vsebuje besedilo namere in obrazec ponudbe za nakup nepremičnine. Pojasnjeno je bilo, da občina nepremičnin ne prodaja neodplačno oziroma pod ocenjeno vrednostjo iz ceditve – 35. člen ZSPDSLS-1, ureja splošna pravila glede ocenjevanja vrednosti stvarnega premoženja.

Objava namere je na spletni strani objavljena 20 dni. V primeru prejema več ponudb se izvede postopek pogajanj med ponudniki, pri čemer je bilo pojasnjeno, da do takšnega primera v praksi doslej še ni prišlo. Po izbiri ponudnika se sklene kupoprodajna pogodba, nato pa sledijo postopki pri Finančni upravi Republike Slovenije in notarju za dokončno izvedbo prenosa lastništva nepremičnine.



Za predmetno zemljišče je v postopku prodaje prispela ena ponudba dne 23. 6. 2022, in sicer v višini 3.200,00 EUR. Po pojasnilih strokovne sodelavke je bila ponudba formalno ustrezna in skladna s pogoji objavljenе namere o sklenitvi neposredne pogodbe.

Pojasnjeno je bilo tudi, da je zainteresirana oseba že v letu 2021 izrazila interes oziroma željo za odkup predmetnega zemljišča, zaradi česar je bilo zemljišče vključeno v Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občina Hrastnik za leto 2022.

V okviru pregleda je bilo ugotovljeno, da pri samem formalnem postopku prodaje iz pregledane dokumentacije ni bilo zaznati bistvenih nepravilnosti. Iz dokumentacije izhaja, da je bila objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe, da je bila ponudba oddana pravočasno ter da je bila formalno ustrezna.

Kljub navedenemu pa sta pregledovalki zaznali več okoliščin, ki vzbujajo dvom glede gospodarnosti izvedene prodaje in ustreznosti določene ocenjene vrednosti nepremičnine, in sicer glede bistvenega znižanja izhodiščne oziroma ocenjene vrednosti nepremičnine glede na vrednost, ki je bila predvidena v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022.

Iz letnega načrta namreč izhaja, da je bila za predmetno nepremičnino predvidena vrednost v višini 14.175,00 EUR, medtem ko je bila po izvedeni cenitvi ocenjena vrednost določena v višini 2.933,00 EUR, nepremičnina pa nato prodana za 3.200,00 EUR. Navedeno pri pregledovalkah vzbuja dvom glede ustreznosti ocenjene vrednosti nepremičnine in posledično tudi glede gospodarnosti razpolaganja z občinskim premoženjem.

Strokovna sodelavka je pojasnila, da občina nepremičnine prodaja po vrednosti, ki jo določi pooblaščen cenilec. Pri tem je potrebno upoštevati določbo prvega odstavka 35. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da se stvarno premoženje ne sme prodati pod ocenjeno vrednostjo, razen v zakonsko določenih izjemah, ki pa v obravnavanem primeru niso bile podane.

Glede na navedeno pregledovalki ocenjujeta, da bi lahko bila izhodiščna cena nepremičnine določena tudi ob upoštevanju vrednosti, predvidene v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022, torej najmanj v višini 14.175,00 EUR.

Cenitev nepremičnine je bila izdelana v mesecu juniju 2022 v Elaboratu ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje, pod številko 044-22. Na strani 5 elaborata je navedena izjava naročnika o točnosti predanih podatkov in informacij ter potrditev obsega dela z datumom 7. 6. 2022, vendar pregledovalki ugotavljata, da navedena izjava ni podpisana niti žigosana s strani naročnika, torej Občine Hrastnik.

V elaboratu je navedeno, da je cenitev izdelana za potrebe eventualne prodaje nepremičnine, čeprav je bilo v postopku nadzora pojasnjeno, da je bila zainteresirana oseba za nakup zemljišča znana že pred izvedbo cenitve in je interes za nakup izrazila že v letu 2021.

Pri sklopu 8.00 Elaborata so vpisane stroškovne osnove izračuna vrednosti zemljišča. Iz Elaborata je od strani 27 do 35 razvidna primerljivost prodaje nepremičnin na splošno, število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami, število evidentiranih transakcij z zemljišči in gibanjem cen stanovanj v Sloveniji. Primerljivosti gibanja cen kmetijskih zemljišč in gibanja cen zemljišč za gradnjo stavb na področju Slovenije, ni zaslediti.

V razdelku 10.02 Elaborata na strani 49 so pojasnjeni izrazi, pojmi in kratice, uporabljeni pri izdelavi cenitve. Pri pojmu »najgospodarnejša uporaba« je navedeno: »Najverjetnejša uporaba premoženja, ki



je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost ocenjujemo.« Konec citata.

Analiza najgospodarnejše uporabe je podrobneje opisana v poglavju 9.01 Elaborata na strani 38. Pregledovalki ob pregledu elaborata ugotavljata, da se z navedeno analizo v celoti ne moreta strinjati, saj po njuni oceni dejansko stanje in okoliščine obravnavane nepremičnine niso bile predstavljene povsem skladno z dejanskim stanjem.

Na strani 51 Elaborata je pod pojmom »vrednost nepremičnine« navedeno: »Cena, ki jo bodo najverjetneje sklenili prodajalci in kupci proizvoda ali storitve, razpoložljive pri nakupu. Vrednost vzpostavlja hipotetično ali zamišljeno ceno, ki ni dejstvo, je pa ocena verjetne cene.« Konec citata.

Iz navedenega po mnenju pregledovalk izhaja, da bi Občina Hrastnik pri prodaji predmetne nepremičnine lahko določila tudi višjo izhodiščno oziroma prodajno vrednost, zlasti ob upoštevanju vrednosti, ki jo je predhodno potrdil Občinski svet Občine Hrastnik v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022, torej v višini približno 14.175,00 EUR.

Na vprašanje, zakaj je bila ocenjena tako nizka tržna vrednost je cenilec odgovoril, da je bila sredi parcele večja luknja oz. kotanja. Med fotografskim materialom, teh za ugotovitev tržne vrednosti zelo pomembnih, fotografij ni. Cenilec sicer pove, da jih je imel, zakaj jih ni dodal med dokazni material, pa ne odgovori. V Elaboratu na straneh 58, 59, 61, 62, 64 in 65 kakšne luknje ni videti. Prav tako večje luknje ni videti iz posnetkov Orto-foto za leta 2006, 2009, 2012, 2014, 2018 in 2022 pridobljenih iz GURS-a. (Priloga št. 1)

V Elaboratu sta, pod sklopom 4.00 Fotografski material na strani 11, sicer dve fotografiji. Na vprašanje ali ju je cenilec posnel sam, je odgovoril pritrdilno. Pregledovalki sta mnenja, da fotografiji nista povezani s parcelo št. 224/3. Omenjena parcela nima takšnih brežin kot je prikazano na fotografijah. Prav tako na zaključku parcele ni poti oziroma ceste, ki se delno vidi na prvi fotografiji.

Po pregledu dokumentacije sta pregledovalki zahtevali tudi ogled predmetne nepremičnine na terenu. Cenilec ju je do parcele vodil s pomočjo navigacije, kar je pregledovalki presenetilo, saj do predmetne parcele vodi le ena dostopna pot. Na lokaciji je bilo ugotovljeno, da gre za ravno zemljišče, na katerem so se že izvajala gradbena dela, večje kotanje oziroma luknje pa ni bilo mogoče zaznati. Cenilec je pojasnil, da je novi lastnik zemljišče medtem verjetno saniral.

V točki 6.10 elaborata je pod opisom lokacije navedeno, da je nepremičnina locirana na območju z dobro komunalno opremljenostjo, asfaltiranimi dostopi, ulično razsvetljavo in pešpotmi ter da se v bližini nahaja regionalna cesta RA 221/1222. Pregledovalki sta ugotovili, da opis dejansko ustreza območju Dola pri Hrastniku in ne območju Kala, kjer se nahaja predmetna parcela, kar je cenilec na razgovoru tudi potrdil.

Pregledovalki sta v postopku nadzora zaznali tudi vprašanje smiselnosti prodaje zgolj parcele št. 224/3 brez sočasne prodaje parcele št. 212/5, pri čemer bi bilo potrebno dodatno preveriti določbe veljavnega Občinskega prostorskega načrta (OPN) in medsebojno funkcionalno povezanost navedenih parcel. Po prodaji parcele št. 224/3 je namreč parcela št. 212/5 ostala brez ustreznega dostopa, kar lahko vpliva na njeno nadaljnjo uporabnost in posledično tudi na njeno vrednost.

V razdelku 2.03 Elaborata, ki obravnava omejitvene pogoje predmetne nepremičnine, je cenilec navedel, da je po prostorskih aktih zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, vendar naj bi bilo zaradi konfiguracije terena neprimerno za gradnjo, in sicer zaradi strmega terena.



Pregledovalki sta na podlagi vpogleda v dokumentacijo ter ogleda nepremičnine na terenu ugotovili, da navedena ugotovitev ne odraža dejanskega stanja. Iz dejanskega stanja na lokaciji izhaja, da je teren predmetne parcele raven, brez izrazitih naklonov ali strmin, ter kot tak primeren za gradnjo.

Prav tako je bilo ugotovljeno, da gre za gradbeno oziroma stavbno zemljišče, pri katerem ni mogoče potrditi navedb o strmem terenu, kot so zapisane v elaboratu. Navedeno odstopanje med zapisom v strokovnem elaboratu in dejanskim stanjem na terenu po oceni pregledovalk predstavlja pomembno okoliščino, ki vpliva na oceno ustreznosti izdelane cenitve.

4 ZAKLJUČEK

Nadzorni odbor je pri pregledu postopka prodaje parcele št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku, ugotovil, da je bil postopek prodaje z vidika upravnih in formalnih postopkov izveden skladno s predpisi in ustaljenimi postopki Občine Hrastnik. Iz pregledane dokumentacije ni bilo ugotovljenih nepravilnosti pri vključitvi zemljišča v Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, izvedbi cenitve, objavi namere o sklenitvi neposredne pogodbe ali sklenitvi kupoprodajne pogodbe.

Kljub temu pa pregled ugotovitev odpira vprašanja glede gospodarnosti izvedene prodaje. Predvsem izstopa velika razlika med orientacijsko vrednostjo nepremičnine, ki je bila vključena v Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022, in kasneje ugotovljeno ocenjeno vrednostjo iz cenitvenega elaborata. Prav tako je bilo ugotovljenih več nejasnosti v elaboratu cenitve, ki vzbujajo dvom o ustreznosti ocenjene vrednosti predmetne nepremičnine.

Primerjava z drugimi prodajami občinskih zemljišč, objavljenimi v javnih zbiranjih ponudb Občine Hrastnik, je pokazala, da je bila dosežena cena 3,10 EUR/m² bistveno nižja od cen primerljivih zemljišč, pri katerih so se cene gibale med 17 EUR/m² in 39 EUR/m². Pri tem sta nadzornici upoštevali tudi razlike v namenski rabi zemljišč ter različna obdobja prodaj.

Na podlagi vseh zbranih podatkov nadzornici ocenjujeta, da sicer ni mogoče ugotoviti nepravilnosti v samem postopku prodaje, obstajajo pa utemeljeni pomisleki glede gospodarnosti razpolaganja s predmetnim občinskim premoženjem in ustreznosti cenitve, na podlagi katere je bila določena prodajna vrednost zemljišča.

5 SKLEP

Nadzornici menita, da se je pri prodaji parcele št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku ravnalo negospodarno in zato izdajata **negativno mnenje**.

6 PRIPOROČILA POROČEVALK:

Nadzornici priporočata, da Občina Hrastnik zaradi zagotavljanja večje transparentnosti, strokovnosti ter zaupanja javnosti v postopke razpolaganja z občinskim premoženjem v prihodnje ne sodeluje več s cenilcem, ki je izdelal Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic pod št. 044-22 iz junija 2022.

V postopku nadzora so bile namreč ugotovljene določene nejasnosti in neskladja v elaboratu, zaradi katerih se je pri pregledovalkah pojavil dvom o ustreznosti in objektivnosti ocenjene vrednosti predmetne nepremičnine.



Pregledovalki obenem priporočata, da občina pri prihodnjih postopkih prodaje nepremičnin dosledno upošteva namen in vsebino prvega odstavka 35. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da se s stvarnim premoženjem ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, ki jih izrecno določa zakon. Namen navedene določbe je zagotavljanje gospodarne, transparentne in zakonite uporabe ter razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Nadzorni odbor občini priporoča, da pri prihodnjih postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem zagotovi dodatno preverjanje cenitev v primerih večjih odstopanj od predhodno ocenjenih oziroma pričakovanih vrednosti ter da posebno pozornost nameni preverjanju dejanskega stanja nepremičnin in strokovnih podlag, na katerih temeljijo odločitve o prodaji občinskega premoženja.

V obravnavanem primeru je bila v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022 za parcelo št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku, navedena orientacijska vrednost po podatkih GURS v višini 14.175,00 EUR, s katero je bil seznanjen tudi Občinski svet Občine Hrastnik. Naknadno izdelana cenitev je vrednost iste nepremičnine ocenila na 2.933,00 EUR, kar predstavlja bistveno odstopanje od predhodno predvidene vrednosti. Ocenjena vrednost tako predstavlja le približno 20,7 % vrednosti, ki je bila navedena v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem, kar pomeni skoraj 79,3 % nižjo vrednost od prvotno predvidene.

Nadzorni odbor ocenjuje, da bi bilo v takšnih primerih smiselno, da komisija, ki obravnava prispele ponudbe in pripravi zapisnik o prejemu ponudb za nakup nepremičnine na podlagi namere o sklenitvi neposredne pogodbe, na ugotovljena večja odstopanja opozori pristojne občinske organe ter po potrebi predlaga pridobitev dodatne oziroma kontrolne cenitve ali ponovno obravnavo zadeve na Občinskem svetu. Takšen pristop bi omogočil dodatno preveritev ustreznosti ocenjene vrednosti in zmanjšal tveganje za morebitne dvome glede gospodarnosti razpolaganja z občinskim premoženjem.

Pri prodaji nepremičnin naj občina, kadar okoliščine in interes trga to dopuščajo, zasleduje cilj doseganja čim višje dosegljive prodajne vrednosti oziroma vrednosti, ki je za občino gospodarnejša od zgolj ocenjene vrednosti iz cenitve, zlasti v primerih, ko Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem predvideva višjo orientacijsko oziroma pričakovano vrednost nepremičnine. S takšnim ravnanjem se bo dodatno okrepila transparentnost postopkov, gospodarnost upravljanja občinskega premoženja ter zaupanje občanov v delo občinskih organov.

7 ODZIVNO POROČILO NADZOROVANEGA ORGANA

7.1. Uvod

Nadzorni odbor Občine Hrastnik je preučil odzivno poročilo Občine Hrastnik ter pojasnila cenilca, ki je izdelal Elaborat ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe eventualne prodaje zap. št. 044-22.

Nadzorni odbor ugotavlja, da odzivno poročilo pretežno vsebuje pojasnila o metodologiji izdelave cenitve ter o strokovnih standardih ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Bistvene ugotovitve Nadzornega odbora pa niso bile usmerjene v presojo pravilnosti uporabljene cenitvene metodologije, temveč v presojo gospodarnosti ravnanja Občine Hrastnik pri razpolaganju z občinskim premoženjem.



Nadzorni odbor zato ostaja pri svojih ugotovitvah, da je bil postopek prodaje z vidika formalnega upravnega postopka izveden skladno z veljavnimi predpisi, vendar obstajajo utemeljeni pomisleki glede gospodarnosti izvedene prodaje.

7.2. Pristojnost Nadzornega odbora

V skladu z 32. členom Zakona o lokalni samoupravi je Nadzorni odbor najvišji organ nadzora javne porabe v občini ter je pri svojem delu samostojen in neodvisen.

V skladu s četrtem odstavkom 32.a člena Zakona o lokalni samoupravi občinska uprava in župan Nadzornemu odboru zagotavljata strokovno in administrativno pomoč, ne moreta pa posegati v njegove ugotovitve, mnenja ali priporočila oziroma predlagati njihove spremembe.

Zato Nadzorni odbor ne more slediti predlogu občinske uprave in cenilca, da bi spremenil svoje negativno mnenje, saj je to sprejel samostojno na podlagi ugotovitev izvedenega nadzora.

7.3. Predmet nadzora ni bila pravilnost cenitve

Odzivno poročilo v večjem delu pojasnjuje metodologijo ocenjevanja nepremičnin.

Nadzorni odbor poudarja, da ni presojal pravilnosti uporabe Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) niti ni opravljal nove cenitve predmetne nepremičnine.

Predmet nadzora je bilo vprašanje, ali je Občina Hrastnik z občinskim premoženjem ravnala gospodarno, transparentno in v največjo korist občinskega proračuna.

7.4. Skoraj 80-odstotno odstopanje vrednosti

Bistvena ugotovitev Nadzornega odbora ostaja dejstvo, da je bila v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik za leto 2022 za predmetno nepremičnino navedena orientacijska vrednost 14.175,00 EUR, po izvedeni cenitvi pa je bila ocenjena vrednost določena v višini 2.933,00 EUR. Ocenjena vrednost tako predstavlja le približno 20,7 % vrednosti, ki je bila predstavljena Občinskemu svetu ob sprejemanju Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem.

Nadzorni odbor ne zatrjuje, da je posplošena vrednost GURS enaka tržni vrednosti nepremičnine. Meni pa, da tako veliko odstopanje predstavlja okoliščino, ki bi morala sprožiti dodatno preveritev razlogov za tako bistveno spremembo vrednosti.

7.4. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022

Geodetska uprava Republike Slovenije je 31. marca 2023 objavila *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022*, v katerem ugotavlja, da so se cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2022 glede na leto 2021 na ravni države nominalno zvišale za 17 %. Čeprav navedeni podatek predstavlja splošno stanje na slovenskem nepremičninskem trgu in se ne nanaša na posamezno nepremičnino, kaže, da je bilo za obravnavano obdobje značilno nadaljnje zviševanje cen zemljišč za gradnjo.



7.5. Seznanitev občinskega sveta

Iz Odzivnega poročila (II. točka – Pojasnila občinske uprave) na strani 8 (zadnji odstavek) in iz zapisnika 22. redne seje Občinskega sveta Občine Hrastnik z dne 5. 3. 2026 (št. 032-0007/2026) je pojasnjeno s strani strokovne sodelavke Oddelka za razvoj, premoženjske in pravne zadeve, da se v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti cenitev praviloma naroči v primerih, ko je ocenjena vrednost nepremičnine višja od 20.000,00 EUR. V obravnavanem primeru je bila v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022 za parcelo št. 224/3, k.o. Dol pri Hrastniku, navedena orientacijska vrednost 14.175,00 EUR (torej manj kot 20.000 EUR), kljub temu pa je občina naročila izdelavo cenitve, kar samo po sebi ni sporno.

Po mnenju Nadzornega odbora pa bi morala občinska uprava zaradi bistvenega odstopanja med orientacijsko vrednostjo, ki jo je pri sprejemanju Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem potrdil Občinski svet, in naknadno ocenjeno vrednostjo v višini 2.933,00 EUR na to razliko posebej opozoriti Občinski svet v obliki samostojne točke dnevnega reda. Ker je ocenjena vrednost predstavljala le približno 20 % prvotno predvidene orientacijske vrednosti, bi bilo zaradi transparentnosti in gospodarnega ravnanja z občinskim premoženjem smiselno, da bi bila zadeva ponovno predstavljena Občinskemu svetu, ki bi se lahko opredelil, ali soglaša s prodajo po tako bistveno nižji vrednosti oziroma ali je potrebna dodatna preveritev ocenjene vrednosti nepremičnine. Občina je parcelo št. 224/3 uvrstila v plan prodaje na osnovi povpraševanja in ne zato ker je bila prodaja v interesu občine. Glede na to, da je bila parcela zaželena s strani bodočega kupca ni bilo gospodarno prodati parcelo pod orientacijsko vrednostjo 14.175,00 EUR, ki je bila vključena v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Hrastnik.

7.6. Vloga komisije

Nadzorni odbor se zaveda, da komisija ni pristojna za izdelavo cenitev. Vendar meni, da bi morala komisija, ki je obravnavala prispele ponudbe in pripravila zapisnik o prejemu ponudb, ob tako velikem odstopanju opozorila pristojne občinske organe ter predlagala dodatno cenitev ali ponovno obravnavo prodaje na Občinskem svetu.

Takšno ravnanje bi predstavljalo dodatno varovalko za zaščito občinskega premoženja.

7.7. Fotografije in profil terena

Odzivno poročilo prvič vsebuje profil terena v času ocenjevanja in fotografije z dne 2. 6. 2026. Nadzorni odbor ugotavlja, da navedeno dokazno gradivo ni bilo sestavni del prvotnega Elaborata št. 044-22, čeprav odzivno poročilo navaja, da prikazuje stanje v času ocenjevanja.

Če je bil profil terena pomemben element pri določanju vrednosti nepremičnine, bi moral biti ustrezno ugotovljen in obrazložen že v prvotnem cenitvenem elaboratu iz leta 2022. Na vprašanje pregledovalk, zakaj ob prvem ogledu ni fotografiral kotanje na parceli, je cenilec odgovoril, da je fotografija oziroma dokumentacija obstajala, vendar je ne najde. To vprašanje sta mu pregledovalki zastavili ob skupnem ogledu predmetne parcele.

Prav tako sta bili fotografiji posneti dne 2. 6. 2026, torej skoraj štiri leta po izdelavi cenitve in en dan pred 11. redno sejo Nadzornega odbora, na kateri je bil obravnavan osnutek poročila. Zaradi tega po oceni Nadzornega odbora ne moreta nadomestiti dokaznega gradiva, ki bi moralo biti priloženo elaboratu že ob njegovi izdelavi.



7.8. Ostale ugotovitve

Nadzorni odbor ostaja tudi pri naslednjih ugotovitvah:

- da opis lokacije v elaboratu ni v celoti ustrezal dejanskemu stanju predmetne parcele;
- da fotografije v elaboratu po oceni Nadzornega odbora ne prikazujejo predmetne nepremičnine;
- da elaborat ni vseboval fotografij oziroma druge dokumentacije, s katero bi bila zatrjevana depresija oziroma kotanja ustrezno dokumentirana;
- da je bilo v elaboratu navedeno, da je zemljišče zaradi strmega terena neprimerno za gradnjo, medtem ko sta nadzornici ob ogledu ugotovili ravno konfiguracijo terena;
- iz ortofoto posnetkov ni opaziti nobenega neravnega terena;

Nadzorni odbor se pri teh ugotovitvah ne opredeljuje do strokovne pravilnosti cenitve, temveč ugotavlja, da navedene okoliščine zmanjšujejo prepričljivost obrazložitve ocenjene vrednosti nepremičnine.

7.9. Končno stališče

Nadzorni odbor ostaja pri ugotovitvi, da je bil postopek prodaje z vidika formalne zakonitosti izveden pravilno.

Kljub temu pa ocenjuje, da zaradi izrazitega odstopanja med orientacijsko vrednostjo nepremičnine in kasneje ugotovljeno ocenjeno vrednostjo ter dejstva, da Občinski svet pred objavo namere o prodaji ni bil posebej seznanjen z bistveno spremenjenimi okoliščinami, zlasti z občutnim odstopanjem ocenjene vrednosti od predhodno izhodiščno določene vrednosti, obstajajo utemeljeni pomisleki glede gospodarnosti razpolaganja z občinskim premoženjem.

Zato Nadzorni odbor ne spreminja svojega sklepa in vztraja pri negativnem mnenju ter podanih priporočilih za izboljšanje prihodnjih postopkov razpolaganja z občinskim premoženjem.

POROČEVALKI:

Nuša Gregorčič

Vesna Grešak

PRESEDNICA NO:

Nuša Gregorčič



PRILOGA:

- Ortofoto posnetki GURS za leta 2006, 2009, 2012, 2014, 2018 in 2022

VROČITI:

1. Nadzorovanemu organu – Občina Hrastnik, Odd. za razvoj, premoženjske in pravne zadeve
2. Županu občine Hrastnik
3. Občinskemu svetu Občine Hrastnik





Leto posnetka ortofota: 2018

© GURS, Datum izdelave: 15.5.2026



© CURS, datum izdelave izrisa 15.5.2026

Leto posnetka ortofota: 2014



2

Leto posnetka ortofota: 2009

© GURS, datum izdelave izrisa: 15.5.2026



Leto posnetka ortofota: 2006

© GURS, datum izdelave izrisa: 15.5.2026