**Ревизорски извјештај**

|  |  |
| --- | --- |
| **Назив ревизије:** | Ревизија продаје непокретности у Одсјеку за јавне набавке, правна питања и прописе |
| **Временски период обухваћен ревизијом:** | 11/07/2023 - 02/08/2023 |
| **Број ревизије:** | 13-014-298/23 |
| **Назив ревидираног субјекта/oрганизационе јединице укључене у ревидирани процес:** | Одсјек за јавне набавке, правна питања и прописе |
| **Вођа ревизорског тима:** | Зоран Дебељак |
| **Чланови ревизорског тима:** | Зоран Дебељак |
| ИЗВРШНИ РЕЗИМЕ | |
| **Слободан текст** (навести кратак опис циљева и обима ревизије, најзначајнијих налаза ревизије и њима везаних ризика) | Овом интерном ревизијом обухваћени су реализовани предмети продаје непокретности током 2022. године и прве половине 2023. године, а провјерено је да ли сви предмети имају донесену одлуку о продаји, да ли је именована комисија, када је објављен јавни оглас за продају непокретности, да ли је потписан записник о поступку лицитације, да ли је уговор закључен на основу мишљења Правобранилаштва Републике Српске и да ли је испоштована законска процедура приликом одустајања купца од реализације куповине. Налази ревизије су показали да је продаја непокретности одрађена у складу са важећим законима, с тим да међу 20 ревидираних предмета постоје 2 предмета непосредне погодбе (Српска православна црквена општина Прњавор и "Стартпродукт Инвест" доо Прњавор ради комплетирања грађевинске парцеле) у којима није именована комисија, није објављен јавни оглас о продаји, нити је одржана лицитација. Такође, у 9 случајева непокретност је продата испод тржишне цијене што је дозвољено измјенама из 2015. године Закона о стварним правима, као и на основу интерног правилника који је усвојен 2018. године. |
| 1. УВОД | |
| * 1. **Основ за ревизију:** |  |
| * 1. **Предмет ревизије:** |  |
| **1.3. Циљеви интерне ревизије:** | 1. Осигурати да је донесена Одлука о условима и начину продаје у својини општине Прњавор.  2. Осигурати да је именована Комисија за спровођење јавног надметања.  3. Осигурати да је објављен јавни оглас за продају непокретности у дневном листу или на званичној интернет страници најкасније 15 дана прије дана одређеног за дан лицитације.  4. Осигурати да постоји записник о поступку лицитације који је потписан од стране чланова комисије и присутних учесника лицитације.  5. Осигурати да је закључен уговор о продаји непокретности код нотара на основу мишљења Правобранилаштва Републике Српске.  6. Осигурати да је испоштована законска процедура приликом одустајања купца од реализације куповине. |
| **1.4. Обим интерне ревизије:** | - Правилник о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе ("Службени гласник Републике Српске" број 20/12),  - Правилник о условима и начину отуђења непокретности у својини Општине Прњавор, у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој, испод тржишне цијене или без накнаде ("Службени гласник општине Прњавор", број 5/18 и 6/18),  - Закон о стварним правима ("Службени гласник Републике Српске", број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 и 1/21),  - 20 реализованих предмета о продаји непокретности од почетка 2022. године до половине 2023. године |
| **1.5. Полазне информације о ревидираном подручју**: | Правни основ за продају непокретности у својини јединица локалне самоуправе садржан је у неколико важећих закона.  На основу члана 37. став (2) тачка 13) Статута Града Прњавор ("Службени гласник Града Прњавор", број 11/23) наведено је да, у оквиру свог дјелокруга Скупштина Града Прњавор доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином града, а исто је и потврђено чланом 39. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник Републике Српске", број 97/16, 36/19 и 61/21).  На основу чланова 4. и 5. Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе прописано је да се продаја непокретности у својини јединица локалне самоуправе врши усменим јавним надметањем - лицитацијом, а на основу Одлуке о начину и условима продаје коју доноси скупштина јединице локалне самоуправе на приједлог начелника општине, односно градоначелника града.  Чланом 348. став (1) Закона о стварним правима прописано је да непокретностима у својини јединица локалне самоуправе, као и са правом грађења може се располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени, ако посебним законом није другачије одређено. У наведеном члану под ставом (3) дефинисано је да се продаја непокретности у својини јединице локалне самоуправе изузетно може извршити непосредном погодбом за потребе изградње војних објеката, објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, објеката комуналне инфраструктуре, објеката вјерских заједница и ради обликовања грађевинске честице. Измјенама члана 348. Закона о стварним правима 2015. године додати су нови ставови (7) до (11), те је према ставу (7) наведног члана и закона, прописано да изузетно од става (1) овог члана, непокретности у својини Републике и јединице локалне самоуправе могу се отуђити испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за регионални односно локални економски развој.  Даље, сходно члану 348. став (10) Закона о стварним правима, Скупштина општине Прњавор донијела је Правилник о условима и начину отуђења непокретности у својини Општине Прњавор, у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој, испод тржишне цијене или без накнаде у току 2018. године, на основу којег се води поступак о продаји непокретности у својини Општине Прњавор испод тржишне цијене. Чланом 3. наведеног правилника дефинисано је да Одлуку о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој доноси Скупштина општине на приједлог начелника општине. |
| **1.6. Позитивни налази**: | Свих ревидираних 20 предмета о продаји непокретности су одрађени у складу са важећим законима и са свом потребном документацијом. |
| **1.7. Одговорности:** |  |
| **1.8. Ограничења ревизије:** |  |
|  |  |
| 2. НАЛАЗИ, ЗАКЉУЧЦИ И ПРЕПОРУКЕ | |
| **Претходни ревизијски преглед** (спровођење препорука из претходне ревизије) |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да је донесена Одлука о условима и начину продаје у својини општине Прњавор. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 1 - Код свих 20 ревидираних предмета донесена је Одлука о начину и условима продаје непокретности, с тим да је у 9 случајева она названа као Одлука о утврђивању посебног интереса за продају непокретности јер се ради о продаји непокретности испод тржишне цијене која је дефинисана интерним правилником и Законом о стварним правима, а постоје и двије Одлуке о продаји непокретности путем непосредне погодбе које су дефинисане чланом 348. став (3) Закона о стварним правима (у питању су непосредне погодбе за потребе изградње објеката вјерских заједница и ради обликовања грађевинске честице). |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да је именована Комисија за спровођење јавног надметања. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 2 - Код 18 од 20 ревидираних предмета о продаји непокретности именована је комисија како је и дефинисано чланом 11. Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе. Именоване комисије се састоје од предсједника и два члана, а сваки од њих има замјеника, како је и дефинисано наведеним чланом. Разлог због чега нису именоване комисије у 2 случаја продаје непокретности налази се у томе што је ријеч о непосредној погодби, а која је дозвољена и дефинисана чланом 348. став (3) Закона о стварним правима. |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да је објављен јавни оглас за продају непокретности у дневном листу или на званичној интернет страници најкасније 15 дана прије дана одређеног за дан лицитације. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 3 - Код 18 од 20 ревидираних предмета о продаји непокретности јавни оглас за продају је објављен 15 дана прије дана одређеног за дан лицитације, како је и дефинисано чланом 9. став (1) Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе. Јавни огласи су објављивани у дневним листовима "Вечерње новости" и "Еуроблиц", као и на Телевизији "К3" Прњавор. Разлог због чега није објављен јавни оглас у 2 случаја продаје непокретности налази се у томе што је ријеч о непосредној погодби, а која је дозвољена и дефинисана чланом 348. став (3) Закона о стварним правима. |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да постоји записник о поступку лицитације који је потписан од стране чланова комисије и присутних учесника лицитације. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 4 - Од 20 ревидираних предмета о продаји непокретности, у 18 предмета пронађен је записник комисије који датира са даном када је одржана лицитација и сваки је потписан од стране предсједника и два члана комисије, као и од стране лица која су учествовала на лицитацији. Разлог због чега у 2 предмета нема записника комисије се налази у томе да је ријеч о непосредним погодбама у којима и није било лицитације. |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да је закључен уговор о продаји непокретности код нотара на основу мишљења Правобранилаштва Републике Српске. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 5 - Код 19 од 20 ревидираних предмета закључен је уговор код нотара на основу позитивног мишљења Правобранилаштва Републике Српске. У мишљењу је детаљно образложена достављена документација на основу које се доноси позитивно мишљење за закључење уговора. У једном предмету није закључен уговор иако је достављено позитивно мишљење Правобранилаштва РС из разлога што је купац одустао од куповине. |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Контролни циљ** | Осигурати да је испоштована законска процедура приликом одустајања купца од реализације куповине. |
| **Налази и закључци** (постојеће стање, очекивано стање, одступања постојећег од очекиваног стања, узроци одступања постојећег од очекиваног стања, учинци утврђених слабости): | 6 - У предмету продаје непокретности испод тржишне цијене одржана је лицитација дана 07.10.2021. године и земљиште је продано купцу "Wear-Wolf-Industries" доо Прњавор, по цијени од 16.861,00 КМ. С обзиром да је законски заступник наведеног предузећа одгађао приступити у канцеларију нотара ради потписивања уговора, а затим и доставио допис у којем наводи да одустаје од куповине предметне парцеле, извршен је поврат новчаног износа од 4.172,20 КМ на рачун "Wear-Wolf-Industries" доо Прњавор, а овлашћено лице је обавјештено да нисмо у могућности вратити кауцију у износу од 12.688,80 КМ, сходно члану 26. став (1) Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе, којим је прописано да се са учесником лицитације чија је понуда утврђена као најповољнија закључује уговор у писаној форми, а ставом (2) истог члана је прописано да ако учесник лицитације из става (1) овог члана одустане од закључења уговора, губи право на повраћај положене кауције. |
| **Препоруке** (корективна активност коју треба провести): |  |
| **Прихваћене:** |  |
| **Коментар руководства:** |  |
| 3. ПРИЛОЗИ | |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | |  |  |
|  | | | Зоран Дебељак, интерни ревизор | | | |
|  | | | | | | |
| Коначан ревизорски извјештај је достављен: | | | |  | | |
| Одсјек за јавне набавке, правна питања и прописе  Руководилац субјекта,  а/а | | | | | | |