OBČINA ŠENTJUR
NADZORNI ODBOR
Mestni trg 10, 3230 Šentjur
El. naslov: nadzorni.odbor@sentjur.si

Številka: 410-0140/2023-8 (232)
Šentjur, 21. februar 2024

Na podlagi 4. odstavka 50. člena Statuta Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 37/11 - uradno prečiščeno besedilo in 54/16) in 3. odstavka 26. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 5/17) je Nadzorni odbor Občine Šentjur na 7. seji, dne 21. februarja 2024, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD UPRAVLJANJEM Z NEPREMIČNINAMI V OKVIRU PRORAČUNSKE POSTAVKE 164033 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ

/Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Šentjur/

1. Nadzorni odbor v sestavi:
   - mag. Nataša Kočar Mlinarič - predsednica
   - dr. Robert Maruša - podpredsednik
   - Klemen Verdenik
   - Miro Rožej
   - Mitja Klanjšek
   - Dejan Skok
   - Boštjan Arzenšek
2. Poročevalci: Klemen Verdenik, mag. Nataša Kočar Mlinarič, Boštjan Arzenšek, Miro Rožej.
3. Izvedenec: /.
4. Ime nadzorovanega organa: **Občina Šentjur, sedež: Mestni trg 10, 3230 Šentjur; el. naslov: obcina.sentjur@sentjur.si.**

I. UVOD

I.I. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

a) Organi in organiziranost ter število zaposlenih

Znotraj občinske uprave Občine Šentjur so skladno s 3. členom Odloka o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 37/11) ustanovljeni naslednji organi in notranje organizacijske enote:

- Oddelek za prostorsko načrtovanje in varstvo okolja,
- Oddelek za družbene dejavnosti,
- Oddelek za gospodarske dejavnosti,
- Oddelek za proračun in finance in
- Sekretariat za splošne in pravne zadeve.

Skladno s 3. odstavkom 3. člena navedenega Odloka se lahko v organih občinske uprave z aktom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest ustanovijo notranje organizacijske enote. Na tej podlagi sta znotraj Oddelka za gospodarske dejavnosti ustanovljeni Služba za gospodarjenje s

premoženjem ter Služba za komunalo in investicije, znotraj Oddelka za prostorsko načrtovanje in varstvo okolja deluje Služba za krajevne skupnosti, znotraj Sekretariata za splošne in pravne zadeve pa Glavna pisarna.

Število redno zaposlenih v občinski upravi Občine Šentjur je v času opravljanja nadzora 37.

b) Opis področij dela, pristojnosti in odgovornosti z navedbo odgovorne osebe med opravljanjem nadzora in odgovorne osebe v času, na katerega se nadzor nanaša

Pristojnosti občinske uprave so določene s Statutom Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 37/11 - uradno prečiščeno besedilo in 54/16, v nadaljevanju Statut) ter Odlokom o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 37/11). Odgovorna oseba za izvrševanje proračuna je v času nadzora in v času izvajanja investicije, na katero se nadzor nanaša, na podlagi 111. člena Statuta župan mag. Marko Diaci.

c) Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

Za sodelovanje v času nadzora je bil s strani nadzorovanega organa določena gospa Katja Burič, vodja Službe za gospodarjenje s premoženjem, v kateri prisotnosti se je vršil pregled listinske dokumentacije in razgovor na nadzorovanem organu. Nadzor se je opravljal na sedežu Občine Šentjur.

I.II. PRAVNA PODLAGA

Podlaga za izvedbo nadzora je določena v 45. členu Statuta in v Poslovniku Nadzornega odbora Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 5/17).

I.III. SKLEP O IZVEDBI NADZORA

Sklep o nadzoru je na podlagi 1. odstavka 50. člena Statuta in 1. odstavka 29. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 5/17) sprejel Nadzorni odbor Občine Šentjur na 3. seji, dne 16. 5. 2023.

Za nadzor nad upravljanjem z nepremičninami v okviru proračunske postavke 164033 investicijsko vzdrževanje stanovanj je nadzorni odbor pooblastil Klemna Verdenika, mag. Natašo Kočar Mlinarič, Boštjana Arzenšek in Mira Rožeja. Nadzorni odbor je določil, da se bo nadzor opravljal od septembra 2023 dalje oziroma v skladu z razpoložljivostjo odgovornih oseb.

Nadzorni odbor je na 6. seji, dne 13. 12. 2023, sprejel osnutek poročila, ki je bil nadzorovani stranki vročen dne 14. 12. 2023, nadzorovana stranka pa je v roku podala odzivno poročilo.

I.IV. NAMEN IN CILJI NADZORA

Skladno s 7. členom Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09) so namen in cilji nadzora:

1. preveriti skladnost finančnega poslovodenja z zakoni in podzakonskimi akti ter transparentnost poslovanja,
2. preveriti skladnost finančnega poslovanja s proračunom organa za leto, za katero se opravlja nadzor,
3. preveriti popolnost in zakonitost prejemkov in izdatkov,
4. ugotoviti pravilnost vodenja poslovnih knjig,
5. poročati o ugotovljenih nepravilnostih,
6. dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

II. UGOTOVITVENI DEL

Upravljanje z nepremičninami, v okviru proračunske postavke 164033 - investicijsko vzdrževanje stanovanj, je bilo dne 15. 11. 2023 predstavljeno s strani gospe Katje Burič.

Občina Šentjur ima v lasti 191 stanovanj (od tega je 179 stanovanj, ki se oddajajo z neprofitno najemnino) in 71 poslovnih prostorov. Za neprofitna stanovanja je višina najemnine predipisana s strani države, najemnino za profitna stanovanja pa ureja občinski odlok in znaša 1,5-kratnik neprofitne najemnine.

V letu 2022 je bilo v proračunu za investicijsko vzdrževanje stanovanj namenjenih 150.000 EUR. Poraba sredstev je bila realizirana v višini 149.160,30 EUR. Odhodki so bili namenjeni za pokrivanje stroškov investicijskega vzdrževanja stanovanj in skupni delov stanovanjskih objektov. Pri pregledu je bilo ugotovljeno, da so bila v več stanovanjih izvedena manjša investicijska dela, menjava kopalnic v sedmih stanovanjih, v celoti obnovljena tri stanovanja, zunanja ureditev parkirišča pri objektu Gorica pri Slivnici 72, zamenjava strehe objekta Lopaca 10c. Zaradi večinske lastnine Občine objekta Planina pri Sevnici 76, Planina pri Sevnici (75 % delež) in ker so potekala dela tako na zunanjih kot notranjih delih večstanovanjskega objekta se je nadzorni odbor odločil za podrobnejši pregled investicijskega vzdrževanja na tem objektu.

Občina Šentjur ima za upravljanje etažnih enot v njeni lasti in za upravljanje skupnih delov v objektih, ki so v njeni pretežni lasti sklenjeno pogodbo o upravljanju z upravnikom Staninvest d.o.o..

1. Doseganje ciljev projekta

Iz plana investicijskega vzdževanja etažnih enot v letih 2021 in 2022, z dne 26. 3. 2021, in njegove dopolnitve, z dne 21. 7. 2022, izhaja, da so bile v letih 2021 in 2022 v etažnih enotah na objektu na naslovu Planina pri Sevnici 76, Planina pri Sevnici predvidene naslednje investicije:

- v enoti 4/pritličje; notranja vrata, vinil v predprostoru, PVC, ocenjena vrednost 10.000,00 EUR;
- v enoti 6/1. nadstropje; kompletna sanacija stanovanja, ocenjena vrednost 20.000,00 EUR;
- v enoti 9/2. nadstropje; sanacija kopalnice – zamenjava tuš, ocenjena vrednost 3.000,00 EUR.

Iz plana investicij skupnih delov v obdobju 2021-2022 izhaja, da je bila na objektu Planina pri Sevnici 76, Planina pri Sevnici na skupnih delih planirana investicija prenove fasade. Ocenjena vrednost investicije, glede na 75 % solastniški delež občine, je znašala 56.250,00 EUR.

Nadzor je obsegal investicije v letu 2022.

2. Razpisna dokumentacija

Za etažne enote v lasti Občine Šentjur in upravljanje skupnih delov za objekt na naslovu Planina pri Sevnici 76, Planina pri Sevnici ima Občina Šentjur (v nadaljevanju: naročnik) sklenjeno pogodbo o upravljanju št. 430-117/2021 (2510) s podjetjem STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Maribor (v nadaljevanju: upravnik), s katero je na upravnika prenesla investicijska in vzdrževalna dela.

Skladno z 9. členom navedene pogodbe sta se pogodbeni stranki sporazumeli, da se v primeru investicijskih, vzdrževalnih in drugih del, ki v deležu naročnika presegajo mejne vrednosi po ZJN-3, postopki izbire izvajalca in izvedba del izvedejo ob upoštevanju določil tega zakona. V primeru investicijskih, vzdrževalnih in drugih del, ki v deležu Občine Šentjur ne presegajo mejne vrednosti po ZJN-3 pa se upoštevajo določne 57. in 58. člena SZ-1. Tako je upravnik za vsa investicijska in

vzdrževalna dela do 1.000 EUR vrednosti brez DDV dolžan zbrati in predložiti dve konkurenčni ponudbi, nad navedeno vrednostjo pa tri konkurenčne ponudbe.

Upravnik je dolžan vse prispele ponudbe evidentirati in jih predložiti naročniku, ki ekonomsko najugodnejšo ponudbo potrdi v roku 5 delovnih dni od prejema.

3. Izbor izvajalcev in finančna konstrukcija projektov

3.1. Enota 6/1. nadstropje

Skladno s pogodbo o upravljanju je upravnik pridobil tri ponudbe za izvedbo prenove stanovanja. Dne 29. 4. 2022 je upravnik naročnika obvestil o naslednjih pridobljenih ponudbah:

Ponudnik	Vrednost ponudbe z DDV
Domgrad d.o.o.	21.522,07 EUR
Ceštromar d.o.o.	21.996,72 EUR
Kramer d.o.o.	22.392,22 EUR
Martin Počedenšek s.p.	23.885,13 EUR

Na podlagi merila ekonomsko najugodnješe ponudbe je naročnik dne 6. 5. 2022 izbral izvajalca Domgrad d.o.o. Šentjur in o izbiri obvestil upravnika. Na podlagi informacije naročnika je upravnik, dne 13.05.2022, z izbranim izvajalcem sklenil pogodbo o oddaji del št. 85/2022-TT. Pogodbeno dogovorjena vrednost je znašala 19.654,86 EUR brez DDV oz. 21.522,07 z DDV. Pogodbeno določen rok za izvedbo del je bil 24. 6. 2022.

Izbrani izvajalec je dela zaključil v roku, dne 27. 6. 2022 je bil sestavljen zapisnik o izvršenem kakovostnem pregledu in finančnem obračunu prevzetih del po naročilu (pogodbi). V zapisniku so bile ugotovljene manjše napake. Dogovorjeni rok za odpravo napak je bil 8. 7. 2022.

Izvajalec je dne 27. 6. 2022 upravniku izdal račun št. 22-059/G041 v znesku 19.688,58 EUR brez DDV oz. 21.558,99 EUR z DDV. Do manjšega odstopanja med vrednostjo ponudbe in zneskom računa je prišlo zaradi večje porabe materiala kot je bil predviden v popisu del.

Upravnik je storitve, dne 15. 7. 2022 prefakturiral Občini Šentjur.

3.2. Enota 4/pritličje

Skladno s pogodbo o upravljanju je upravnik pridobil tri ponudbe za izvedbo del. Dne 20. 9. 2022 je upravnik naročnika obvestil o naslednjih pridobljenih ponudbah:

Ponudnik	Vrednost ponudbe z DDV
Domgrad d.o.o. Šentjur	6.807,20 EUR
Andrej Kavka s.p.	7.484,13 EUR
KUPEC proizvodnja trgovina in storitve, d.o.o.	7.121,47 EUR

Na podlagi merila ekonomsko najugodnejše ponudbe je naročnik, dne 21. 9. 2022, izbral izvajalca Domgrad d.o.o. Šentjur in o izbiri obvestil upravnika. Na podlagi informacije naročnika je upravnik, dne 18. 10. 2022, z izbranim izvajalcem sklenil pogodbo o oddaji del št. 178/2022-BN. Pogodbeno dogovorjena vrednost je znašala 6.216,62 EUR brez DDV oz. 6.807,20 z DDV. Pogodbeno določen rok za izvedbo del je bil 15. 11. 2022.

Izbrani izvajalec je dela zaključil v roku, dne 17.11.2022 je bil sestavljen zapisnik o izvršenem kakovostnem pregledu in finančnem obračunu prevzetih del po naročilu (pogodbi). V zapisniku ni bilo ugotovljenih napak.

Izvajalec je dne 18. 11. 2022 izdal račun, št. 22-108/G086, znesek računa se je ujemal z zneskom ponudbe.

Upravnik je storitve dne 30. 11. 2022 prefakturiral Občini Šentjur.

3.3. Enota 9/2. nadstropje

Skladno s pogodbo o upravljanju je upravnik pridobil tri ponudbe za izvedbo del. Dne 20. 9. 2022 je upravnik naročnika obvestil o naslednjih pridobljenih ponudbah:

Ponudnik	Vrednost ponudbe z DDV
Domgrad d.o.o. Šentjur	7.068,24 EUR
Andrej Kavka s.p.	7.568,55 EUR
Martin Počedenšek s.p.	7.570,69 EUR

Na podlagi merila ekonomsko najugodnješe ponudbe, je naročnik, dne 21. 9. 2022 izbral izvajalca Domgrad d.o.o. Šentjur in o izbiri obvestil upravnika. Na podlagi informacije naročnika je upravnik, dne 18.10.2022, z izbranim izvajalcem sklenil pogodbo o oddaji del št. 179/2022-BN. Pogodbeno dogovorjena vrednost je znažala 6.455,01 EUR brez DDV oz. 7.068,24 z DDV. Pogodbeno določen rok za izvedbo del je bil 15. 11. 2022.

Izbrani izvajalec je dela zaključil v roku, dne 17. 11. 2022 je bil sestavljen zapisnik o izvršenem kakovostnem pregledu in finančnem obračunu prevzetih del po naročilu (pogodbi). V zapisniku ni bilo ugotovljenih napak.

Do večjega odstopanja med ocenjeno vrednostjo v planu investicij in ponudbo izvajalca je prišlo, ker se je na ogledu objekta pred izvedbo zbiranja ponudb izkazalo, da je potrebna celovita prenova kopalnice in ne le delna kot je bilo planirano.

Izvajalec je dne 18. 11. 2022 izdal račun 22-109/G092, katerega vrednost se je ujemala s ponudbo izvajalca.

Upravnik je storitve dne 30. 11. 2022 prefakturiral Občini Šentjur.

3.4. Fasada na objektu Planina pri Sevnici 76, Planina pri Sevnici

Občina je v letih 2021-2022 planirala celovito prenovo fasade na objektu, v letu 2022 je bila izvedena le sanacija balkonov, saj ni bilo mogoče pridobiti potrebne večine etažnih lastnikov. Ker objekt nima zadostnih sredstev rezervnega sklada in upoštevaje socialni položaj etažnih lastnikov je predviden najem posojila za kar pa je potrebno 100 % soglasje etažnih lastnikov. Izvedba celovite prenove fasade z energetsko sanacijo je tako predvidena v naslednjem proračunskem obdobju. Projektna dokumentacija je že pripravljena.

Dne 19. 4. 2022 je upravnik obvestil naročnika o potrebni nujni sanaciji čel balkonov s priloženo ponudbo izvajalca Domgrad d.o.o. v višini 700,00 EUR brez DDV, 766,50 EUR z DDV. Ker je izvajalec na tem objektu v pretkelosti že izvajal dela s sklopu celovite sanacije objekta in nizke vrednosti obsega del se ni pridobivalo ponudb drugih izvajalcev. Naročnik je dne 20. 4. 2022 ponudbo potrdil.

Izvajalec je dne 16. 5. 2022 zaključil z deli in izdal račun št. 22-046/G045 katerega vrednost se je ujemala s ponudbo.

Upravnik je dne 30. 5. 2022 prefakturiral strošek Občini Šentjur, v višini 525,14 EUR brez DDV oz. 575,02 EUR z DDV. Znesek ustreza 75 % solastniškemu deležu občine.

4. Zaključek

Pri pregledu plana investicij, pogodbe z upravnikom in preostale dokumentacije imenovani člani nadzornega odbora niso ugotovili nepravilnosti pri porabi sredstev v okviru proračunske postavke 164033 investicijsko vzdrževanje stanovanj.

Odzivno poročilo: *Nadzorovana stranka je v danem roku podala odzivno poročilo, št. 410-0137/2023-9 (2510), z dne 19. 12. 2023, v katerem navaja, da na osnutek poročila nima pripomb.*

III. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

/

Poročilo je dokončno.

Člani NO:

Klemen Verdenik

Miro Rožej

Boštjan Arzenšek

Predsednica NO:

mag. Nataša Kočar Mlinarič

OBČINA ŠENTJUR NADZORNI ODBOR

Vročiti:

- županu Občine Šentjur mag. Marku Diaciju