



REPUBLIKA SLOVENIJA
RAČUNSKO SODIŠČE

POREVIZIJSKO POROČILO

Popravljalni ukrepi pri reviziji pravilnosti dela poslovanja Občine Prebold



2024

POSLANSTVO

Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih razkritjih poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi uporabniki javnih sredstev izboljšajo svoje poslovanje.



REPUBLIKA SLOVENIJA
RAČUNSKO SODIŠČE

POREVIZIJSKO POROČILO

Popravljalni ukrepi pri reviziji pravilnosti dela poslovanja Občine Prebold

Številka: 324-11/2022/35

Ljubljana, 1. februarja 2024

1. Uvod

V revizijskem poročilu o pravilnosti dela poslovanja Občine Prebold v letu 2021¹, št. 324-11/2022/24 z dne 10. 10. 2023 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) Občini Prebold (v nadaljevanju: občina) izreklo **negativno mnenje**.

Ker vse razkrite nepravilnosti niso bile odpravljene med revizijo, je računsko sodišče v revizijskem poročilu zahtevalo predložitev odzivnega poročila.

Občina je v predpisanem roku 90 dni računskemu sodišču predložila odzivno poročilo². V odzivnem poročilu, ki ga je s podpisom in pečatom potrdila odgovorna oseba mag. Marko Repnik, župan občine, so predstavljeni popravljalni ukrepi.

V porevizijskem postopku smo pregledali odzivno poročilo ter preizkusili verodostojnost in zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov.

V tem poročilu:

- predstavljamo nepravilnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

¹ [URL: <https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/pravilnost-dela-poslovanja-obcine-prebold-v-letu-2021-3055/>], 26. 1. 2024.

² Št. 060-0003/2022 z dne 17. 1. 2024.

2. Nepravilnosti in popravljalni ukrepi

2.1 Določitev gospodarne višine najemnine (za oddajo poslovnih prostorov v Domu krajanov Šešče)

2.1.1 Opis nepravilnosti

Občina je objavila Povabilo k oddaji ponudbe in 31. 1. 2014 s Katarino Vrtnik s.p. sklenila pogodbo za najem poslovnih prostorov v Domu krajanov Šešče za opravljanje trgovinske in gostinske dejavnosti v skupni izmeri 79 m² in z mesečno najemnino 30 EUR (0,38 EUR/m²) za nedoločen čas. Najemnica je v letu 2021 plačala 390 EUR najemnine.

V točki 2.2.2.3.d revizijskega poročila je navedeno, da je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti³ (v nadaljevanju: ZSPDSLS) v prvem odstavku 4. člena med drugim določal, da je stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, treba prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. V drugem odstavku istega člena pa je ZSPDSLS med drugim določal, da je treba postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za samoupravne lokalne skupnosti.

Glede na površino in namen rabe prostorov (poslovni prostori v skupni izmeri 79 m² za opravljanje trgovinske in gostinske dejavnosti), ki jih je občina dala v najem, bi bilo izkustveno pričakovati višjo mesečno najemnino kot 0,38 EUR/m², kar bi pomenilo višje prihodke občine⁴. Občina bi morala pred oddajo prostorov v najem pridobiti podatke o višini najemnine za primerljive nepremičnine ter s ponudnico opraviti dodatna pogajanja, da bi dosegla višjo najemnino. Občina s tem, ko je prostor oddala v najem le za 30 EUR mesečno, kar ne odraža realne vrednosti višine najemnine, ni spoštovala načela gospodarnosti, ki ga je določal 4. člen ZSPDSLS.

Občinski svet je v letu 2022 sprejel Pravilnik o upravljanju s stvarnim premoženjem v lasti Občine Prebold⁵ (v nadaljevanju: pravilnik o stvarnem premoženju), ki v 6. členu določa višino izhodiščne mesečne najemnine poslovnih prostorov na kvadratni meter (4 EUR) ter opredeljuje, da izhodiščna mesečna najemnina v primeru oddaje poslovnih prostorov v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb predstavlja izključno mesečno najemnino za oddajo poslovnih prostorov.

³ Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUJF0, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1.

⁴ Občina je na primer pri oddaji poslovnih prostorov v Zdravstveni postaji Prebold najemnikom zaračunavala mesečno najemnino v znesku 4 EUR/m². S spletne strani, [URL: <https://www.nepremicnine.net/oglasil-oddaja/savinjska/zalec/poslovni-prostor/zivilska-trgovina,gostinski-lokal/>], 5. 5. 2023, je razvidno, da je na primer mesečna najemnina za najem gostinskega lokala s teraso v Kasazah (naselje v Občini Žalec) določena v znesku 3 EUR/m². To pomeni, da bi pod enakimi pogoji lahko mesečna najemnina za poslovne prostore v Domu krajanov Šešče (Šešče pri Preboldu so naselje v Občini Prebold) znašala od 237 EUR do 316 EUR.

⁵ Uradni list RS, št. 35/22.

Občina je 5. 5. 2022 najemnici poslovnih prostorov predložila v podpis osnutek aneksa k najemni pogodbi, v katerem je določila mesečno najemnino v znesku 301 EUR, vendar najemnica osnutka aneksa k najemni pogodbi ni želela podpisati. Občinski svet je 26. 5. 2022 sprejel sklep o znižanju najemnine za navedene poslovne prostore za 40 % za obdobje 1 leta. Na podlagi navedenega sklepa je občina 1. 8. 2022 z najemnico poslovnih prostorov sklenila aneks k najemni pogodbi, s katerim sta se dogovorili za znižano mesečno najemnino v znesku 180 EUR za obdobje 1 leta⁶. Občina od poteka aneksa k najemni pogodbi zaračunava mesečno najemnino v znesku 30 EUR.

Občina bi morala višino najemnine za oddajo poslovnih prostorov določiti v skladu s pravilnikom o stvarnem premoženju, ki občinskemu svetu ne dopušča možnosti znižanja višine najemnine za oddajo poslovnih prostorov.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati začetek aktivnosti za določitev gospodarne višine najemnine v skladu s pravilnikom o stvarnem premoženju.

2.1.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina in najemnica sta 15. 11. 2023 sklenili aneks k najemni pogodbi, ki se uporablja od 1. 12. 2023, in se dogovorili za mesečno najemnino v znesku 291 EUR in letno uporabnino skupnih prostorov v znesku 9 EUR⁷. Občina je 29. 12. 2023 najemnici izdala račun za plačilo najemnine za december 2023 v znesku 291 EUR, ki ga je najemnica plačala 18. 1. 2024.

2.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

⁶ Znižana mesečna najemnina je veljala za obdobje od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2023 (aneks k najemni pogodbi se je uporabljal od 1. 5. 2022 dalje).

⁷ Iz pogodbe za najem poslovnih prostorov je razvidno, da poslovni prostori za opravljanje trgovinske in gostinske dejavnosti merijo 72,82 m², skupni prostori (obsegajo hodnik, stopnišče, sanitarije, teraso pred domom) pa 6,18 m².

2.2 Določitev gospodarne višine najemnine (za oddajo poslovnih prostorov za opravljanje trgovinske in servisne dejavnosti koles)

2.2.1 Opis nepravilnosti

Občina je izvedla Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem – delno opremljen gostinski lokal pri Bazenu Prebold, ki obsega notranje prostore v približni izmeri 100 m², zunanjo teraso v izmeri 35 m², teraso na bazenski ploščadi v izmeri 100 m² ter spodnji del pod lokalom za ureditev kurilnice. Občina je 15. 5. 2019 z Manu d.o.o. sklenila pogodbo za najem poslovnega prostora za opravljanje trgovinske in servisne dejavnosti koles v približni izmeri 75 m² (najemnik ima pravico do souporabe zunanjih površin pred poslovnim prostorom) in z mesečno najemnino 150 EUR za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja. Pogodbeni stranki sta 2. 7. 2021 sklenili aneks k pogodbi, s katerim sta se dogovorili za podaljšanje obdobja najema, in sicer do 31. 12. 2023. Najemnik je v letu 2021 plačal 762 EUR najemnine.

V točki 2.2.2.4.f revizijskega poročila je navedeno, da Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti⁸ (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) v prvem odstavku 5. člena med drugim določa, da se stvarno premoženje, ki ga noben upravljevalec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, bodisi proda bodisi odda v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba. V drugem odstavku istega člena pa je med drugim določeno, da se postopki ravnanja s stvarnim premoženjem vodijo učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata, oziroma da se z danimi stroški doseže čim boljši rezultat za samoupravne lokalne skupnosti.

Glede na površino in namen rabe prostorov (poslovni prostori v približni izmeri 75 m² za opravljanje trgovinske in servisne dejavnosti koles), ki jih je občina dala v najem, bi bilo izkustveno pričakovati višjo mesečno najemnino kot 2 EUR/m², kar bi pomenilo višje prihodke občine⁹. Občina bi morala pred oddajo prostorov v najem pridobiti podatke o višini najemnine za primerljive nepremičnine ter s ponudnikom opraviti dodatna pogajanja, da bi dosegla višjo najemnino. Občina s tem, ko je prostor oddala v najem le za 150 EUR mesečno, kar ne odraža realne vrednosti višine najemnine, ni spoštovala načela gospodarnosti, ki ga določa 5. člen ZSPDSLS-1.

Občinski svet je v letu 2022 sprejel pravilnik o stvarnem premoženju, ki v 6. členu določa višino izhodiščne mesečne najemnine poslovnih prostorov na kvadratni meter (4 EUR) ter opredeljuje, da izhodiščna mesečna najemnina v primeru oddaje poslovnih prostorov v najem po metodi javne

⁸ Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR.

⁹ Občina je na primer pri oddaji poslovnih prostorov v Zdravstveni postaji Prebold najemnikom zaračunavala mesečno najemnino v znesku 4 EUR/m². S spletne strani, [URL: <https://www.nepremicnine.net/oglasil-oddaja/savinjska/zalec/poslovni-prostor/nezivilska-trgovina,prostor-za-storitve/>], 5. 5. 2023, je razvidno, da je na primer mesečna najemnina za najem poslovnih prostorov v večnamenski dvorani v Petrovčah (naselje v Občini Žalec), ki je namenjena za opravljanje različnih dejavnosti, določena v znesku 6 EUR/m², mesečna najemnina za najem poslovnih prostorov za neživilsko trgovino v Žalcu in Gotovljah (naselje v Občini Žalec) pa je določena v znesku 10 EUR/m². To pomeni, da bi pod enakimi pogoji lahko mesečna najemnina za poslovne prostore pri Bazenu Prebold znašala od 300 EUR do 750 EUR.

dražbe ali javnega zbiranja ponudb predstavlja izklicno mesečno najemnino za oddajo poslovnih prostorov.

Občina je 5. 5. 2022 najemniku poslovnih prostorov predložila v podpis osnutek aneksa k najemni pogodbi, v katerem je v skladu s pravilnikom o stvarnem premoženju določila mesečno najemnino v znesku 300 EUR, vendar najemnik osnutka aneksa k najemni pogodbi ni želel podpisati. Občinski svet je 26. 5. 2022 sprejel sklep o znižanju najemnine za navedene poslovne prostore za 40 % za obdobje 1 leta. Na podlagi navedenega sklepa je občina 3. 7. 2022 z najemnikom poslovnih prostorov sklenila aneks k najemni pogodbi, s katerim sta se dogovorila za znižano mesečno najemnino v znesku 180 EUR za obdobje 1 leta¹⁰. Občina od poteka aneksa k najemni pogodbi zaračunava mesečno najemnino v znesku 150 EUR.

Občina bi morala višino najemnine za oddajo poslovnih prostorov določiti v skladu s pravilnikom o stvarnem premoženju, ki občinskemu svetu ne dopušča možnosti znižanja višine najemnine za oddajo poslovnih prostorov.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati začetek aktivnosti za določitev gospodarne višine najemnine v skladu s pravilnikom o stvarnem premoženju.

2.2.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina je 15. 11. 2023 z najemnikom poslovnih prostorov sklenila aneks k najemni pogodbi, s katerim je določila mesečno najemnino v znesku 195 EUR za najem neopremljenega poslovnega prostora v izmeri 48,81 m², in sicer za obdobje od 1. 12. 2023 do 31. 12. 2024. Občina je 29. 12. 2023 najemniku izdala račun za plačilo najemnine za december 2023 v znesku 195 EUR, ki ga je najemnik plačal 10. 1. 2024.

2.2.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

¹⁰ Znižana mesečna najemnina je veljala za obdobje od 1. 4. 2022 do 31. 3. 2023 (aneks k najemni pogodbi se je uporabljal od 1. 4. 2022 dalje).

2.3 Oddaja prostorov v brezplačno uporabo

2.3.1 Opis nepravilnosti

ZSPDSLS-1 v petem odstavku 68. člena določa, da je nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo, prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo ter da je tak pravni posel ničlen. Nadalje določa, da je pravno-poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.

Občina je 4. 1. 2021 s Planinskim društvom Prebold sklenila pogodbo o brezplačni uporabi prostorov Planinskega doma Marija Reka v skupni izmeri 380,6 m² s pripadajočimi zemljišči¹¹ v skupni izmeri 678 m². Pogodba je sklenjena za določen čas od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2025 z možnostjo podaljšanja. V 3. členu pogodbe je med drugim določeno, da se lahko prostori s pripadajočimi zemljišči oddajo v podnajem¹².

V točki 2.2.2.7.a revizijskega poročila je navedeno, da je občina dopustila, da je najemnik nepremičnino, ki mu jo je občina 4. 1. 2021 oddala v brezplačno uporabo, oddal v podnajem, kar je v neskladju s petim odstavkom 68. člena ZSPDSLS-1.

Občina je 22. 9. 2023 najemniku poslovnih prostorov poslala dopis, v katerem ga je pozvala k predložitvi podatka o morebitnih prihodkih od oddaje poslovnih prostorov v podnajem v letu 2021 ter o višini teh prihodkov.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati začetek aktivnosti za uskladitev pogodbe o oddaji prostorov v brezplačno uporabo z veljavnimi predpisi v delu, ki se nanaša na oddajo v podnajem, in predložitev podatka o morebitno pridobljeni premoženjski koristi najemnika od oddaje prostorov v podnajem v letu 2021 ter predložitev zahteve za izročitev te koristi občini.

2.3.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina je 5. 10. 2023 s Planinskim društvom Prebold sklenila aneks k pogodbi o brezplačni uporabi, s katerim je določila, da je prostore s pripadajočimi zemljišči prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo.

Občina je 5. 10. 2023 na podlagi prejetega podatka o pridobljeni premoženjski koristi Planinskemu društvu Prebold poslala dopis, s katerim ga je pozvala ter zahtevala izročitev neupravičeno pridobljene koristi v obdobju trajanja pogodbe in nakazilo v proračun občine v roku 30 dni od

¹¹ S parcelno št. *190, št. *188, št. 601/4 in št. 601/5, vse k. o. Marija Reka.

¹² Občina je navedla, da so prostori oddani v podnajem GPR, Roku Potočniku s.p.

prejema dopisa. Občina je 25. 10. 2023 s Planinskim društvom Prebold sklenila dogovor o obročnem plačilu obveznosti¹³, društvo pa je 29. 12. 2023 občini plačalo prvi obrok v znesku 1.360 EUR.

2.3.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

¹³ Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da bo društvo obveznost v znesku 5.270 EUR poravnalo občini v 3 obrokih, in sicer 1.360 EUR do 31. 12. 2023, 1.870 EUR do 30. 6. 2024 in 2.040 EUR do 30. 6. 2025.

2.4 Obvezna sestavina pogodbe

2.4.1 Opis nepravilnosti

ZSPDSLS-1 v tretjem odstavku 68. člena določa, da je določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi iz drugega odstavka istega člena obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.

V točki 2.2.2.8.a revizijskega poročila je navedeno, da občina v 3 primerih¹⁴ oddaje prostorov v brezplačno uporabo v pogodbo ni vključila določila o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi, ki je obvezna sestavina pogodbe, kar je v neskladju s tretjim odstavkom 68. člena ZSPDSLS-1.

Občina je 22. 9. 2023 z 1 uporabnikom poslovnih prostorov¹⁵ sklenila aneks k pogodbi o brezplačni uporabi ter 1 uporabniku poslovnih prostorov¹⁶ 22. 9. 2023 predložila v podpis osnutek aneksa k pogodbi o brezplačni uporabi, ki vsebujeta določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati začetek aktivnosti za vključitev določila o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi v pogodbeno razmerje (s Planinskim društvom Prebold).

2.4.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina je 5. 10. 2023 s Planinskim društvom Prebold sklenila aneks k pogodbi o brezplačni uporabi, ki vsebuje določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi.

2.4.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

¹⁴ Pogodbe, sklenjene 4. 1. 2021 s Planinskim društvom Prebold ter 12. 3. 2021 s Kulturnim prosvetnim društvom Šešče in Pihalnim orkestrom Prebold.

¹⁵ S Pihalnim orkestrom Prebold.

¹⁶ Kulturnemu prosvetnemu društvu Šešče.

3. Mnenje o izkazanih popravljalnih ukrepih

Pregledali smo odzivno poročilo, ki ga je na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o pravilnosti dela poslovanja Občine Prebold v letu 2021 izdelala Občina Prebold. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdil mag. Marko Repnik, župan občine, verodostojno.

Zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov smo ocenili na podlagi posredovanega opisa ukrepov in predložene dokumentacije. Menimo, da smo pridobili zadostne in ustrezne podlage in dokaze, da lahko podamo oceno o zadovoljivosti izkazanih ukrepov.

Menimo, da so izkazani popravljalni ukrepi, opisani v točkah 2.1.2, 2.2.2, 2.3.2 in 2.4.2, ki jih je sprejela Občina Prebold za odpravo nepravilnosti, **zadovoljivi**.

Jana Ahčin,
generalna državna revizorka

Vročiti:

1. Občini Prebold, elektronsko;
2. Državnemu zboru Republike Slovenije, elektronsko.

*Bdimo nad potmi
javnega denarja*

Računsko sodišče Republike Slovenije
The Court of Audit of the Republic of Slovenia
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija
tel.: +386 (0) 1 478 58 00
sloaud@rs-rs.si
www.rs-rs.si