



RAČUNSKO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE



Porevizijsko poročilo

Popravljalni ukrepi Občine Slovenska Bistrica

Poslanstvo

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

Porevizijsko poročilo

Popravljalni ukrepi Občine Slovenska Bistrica

Številka: 324-11/2010/59

Ljubljana, 18. februarja 2013

1. UVOD

V revizijskem poročilu o pravilnosti in smotrnosti poslovanja Občine Slovenska Bistrica (v nadaljevanju: občina) v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 31. 12. 2011 št. 324-11/2010/51 z dne 10. 10. 2012 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) ugotovilo, da je občina pri izvedbi projekta, pri katerem je ustanovila stavbno pravico, *ravnala delno učinkovito*.

Ker razkrite nesmotnosti niso bile odpravljene med revizijo, smo v revizijskem poročilu podali zahtevo za predložitev odzivnega poročila.

Občina je dan po poteku predpisanega roka 90 dni računskemu sodišču predložila odzivno poročilo¹. V odzivnem poročilu, ki ga je s podpisom in pečatom potrdila odgovorna oseba dr. Ivan Žagar, 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 nesmotnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

¹ Št. 410-229/2009-56 z dne 9. 1. 2013.

2. NESMOTRNOSTI IN POPRAVLJALNI UKREPI

2.1 Učinkovitost izvedbe projekta

2.1.1 Opis nesmotrnosti

Računsko sodišče je v revizijskem poročilu v točki 3.2. navedlo, da mora občina v skladu z 263. členom Stvarnopravnega zakonika² (v nadaljevanju: SPZ) ob izteku pogodbe o stavbni pravici plačati še nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice v znesku najmanj polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Najnižja najemnina je bila v javnem pozivu določena kot edino merilo za izbor ponudnika, v najemni pogodbi pa je določeno, da znaša višina najemnine toliko, kolikor znaša anuiteta iz anuitetnega načrta banke najemodajalca. Iz najemne pogodbe tako izhaja, da naj bi bila celotna ocenjena vrednost investicije plačana z najemnino po najemni pogodbi. Ne v javnem pozivu ne v pogodbi o stavbni pravici nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice ni določeno, in tudi ni opredeljeno, kako naj bi se določilo. Glede na navedena dejstva ni mogoče izključiti tveganja, da bi občina po izteku pogodbe o stavbni pravici, kljub dokončnemu poplačilu vrednosti investicije z najemnino, morala poravnati dodatne finančne obveznosti občine za doplačilo povečane tržne vrednosti objekta.

Sklenjene pogodbe tako nimajo določb glede medsebojnih obveznostih občine in izvajalca po prenehanju pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, kar bi lahko imelo negativne finančne posledice po izteku stavbne pravice. Obstaja tveganje, da bi izvajalec od občine, kljub temu da izračun najemnine temelji na popolnem poplačilu investicije v pogodbeni dobi najema, zahteval doplačilo razlike morebitnega povečanja tržne vrednosti objekta, ki je bil predmet pogodbe o stavbni pravici.

Računsko sodišče je zato občini naložilo, da mora izkazati aktivnosti za spremembo pogodbe o stavbni pravici, najemnih pogodb in pogodb o zagotavljanju stroškov najemnine tako, da bodo v pogodbah jasno določene morebitne finančne obveznosti občine po prenehanju stavbne pravice.

2.1.2 Izkazani popravljalni ukrepi

Občina je v odzivnem poročilu navedla, da je po sestankih s predstavniki družbe Hiše prihodnosti, inženiring in gradnja, d. o. o., Ljubljana (v nadaljevanju: družba Hiše prihodnosti) pripravila sporazum o neplačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice. Sporazum je posredovala družbama Marles Hiše

² Uradni list RS, št. 87/02.

Maribor, d. o. o., Limbuš (v nadaljevanju: družba Marles Hiše) in Hiše prihodnosti, ki se z njim nista strinjali, in sta posredovali svoj predlog, s katerim pa se občina ni v celoti strinjala. Občina je zato prosila računsko sodišče za podaljšanje roka za izvedbo popravljalnih ukrepov.

Občina je družbi Hiše prihodnosti 7. 12. 2012 posredovala predlog sporazuma o neplačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice med občino, družbo Marles Hiše in družbo Hiše prihodnosti (v nadaljevanju: predlog sporazuma o neplačilu nadomestila). V predlogu sporazuma o neplačilu nadomestila je določeno, da pri rednem prenehanju stavbne pravice po preteku dogovorjene dobe 16 let občina ne plača nadomestila za povečanje vrednosti nepremičnine zaradi izgradnje objekta, ki ga predvideva drugi odstavek 263. člena SPZ. To pa ne velja, če stavbna pravica preneha predčasno – takrat se uporabljajo določbe pogodbe o stavbni pravici z dne 9. 9. 2012. V pogodbi o stavbni pravici je v 9. členu določeno, da lahko stavbna pravica predčasno preneha, če se pogodbeni stranki sporazumeta o predčasnem prenehanju, za kar bosta sklenili posebno pogodbo, prav tako pa sme občina kadar koli zahtevati prenehanje stavbne pravice, pri čemer je dolžna imetniku stavbne pravice plačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnine v znesku 3.988.800 evrov, povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine, oziroma sporazumnega prenehanja stavbne pravice, ter zmanjšano za plačane obroke najemnine, ki jih bo imetnik stavbne pravice oziroma z njo povezana oseba uspela iztržiti z najemninami. V predlogu sporazuma o neplačilu nadomestila je obenem določeno tudi, da se družba Hiše prihodnosti pri morebitnem prenosu stavbne pravice zaveže z novim imetnikom sporazumeti, da se določbe glede plačila nadomestila za povečanje vrednosti nepremičnine dogovori ob vsakem prenosu stavbne pravice. Prav tako pa se družba Hiše prihodnosti zaveže, da se bo z banko, v korist katere je na stavbni pravici vpisana maksimalna hipoteka, dogovorila, da ne bo uveljavila pravice za plačilo nadomestila po 264. členu SPZ, ki določa, da pridobi zastavni upnik po prenehanju stavbne pravice zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.

Družba Hiše prihodnosti je v odgovoru z dne 21. 12. 2012 navedla, da želi z občino situacijo urediti celostno, saj predlagani sporazum o neplačilu nadomestila brez ureditve plačevanja najemnin družbo postavlja v nevzdržen položaj. Občini je predlagala popravke k predlaganemu sporazumu o neplačilu nadomestila, obenem pa tudi sklenitev dveh sporazumov o plačevanju najemnin, ki bi jih sklenile občina, družba Hiše prihodnosti kot najemodajalec ter javna zavoda Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica (v nadaljevanju: vrtec) oziroma Osnovna šola Antona Ingoliča Spodnja Polskava kot najemnika (v nadaljevanju: osnovna šola).

V predlogih obeh sporazumov o plačevanju najemnin je navedeno, da je najemodajalec, ker najemnik ni v celoti plačal najemnin po nekaterih izdanih računih od aprila 2012 vložil predlog za izvršbo, vendar pa je najemnik sklepu o izvršbi ugovarjal, zato se postopka nadaljujeta kot pravdna pred Okrožnim sodiščem v Mariboru. Predloga obeh sporazumov v 2. členu določata, da najemnik (vrtec oziroma osnovna šola) in občina priznavata višino in način obračuna najemnin po teh računih, skupaj s pripadajočimi zamudnimi obrestmi, ter se zavezujeta poravnati neplačani del najemnin do dogovorjenega roka. V 3. členu obeh sporazumov je predvideno tudi, da se stranke sporazumejo o višini najemnine na dan podpisa sporazuma, ki se nato prilagaja v skladu z najemno pogodbo z 9. 9. 2009, aneksom št. 1 k najemni pogodbi z 3. 9. 2010 in zapisnikom o prevzemu z 29. 8. 2011 tako, da se ta znesek, ki je enak sorazmernemu delu obveznosti najemodajalca iz financiranja v najem danega objekta, preračunava enkrat letno. V 3. členu obeh sporazumov je navedeno tudi, da se občina in najemnik s podpisom sporazuma solidarno zavezujeta plačevati najemodajalcu najemnino za v najem dani objekt.

V predlogu sporazuma o neplačilu nadomestila je družba Hiše prihodnosti predlagala tudi spremembo člena pogodbe o stavbni pravici z 9. 9. 2009, ki se nanaša na predčasno prenehanje stavbne pravice tako, da bi se v členu glede možnosti predčasnega prenehanja dodal pogoj, da so poravnane vse anuitete in vse najemnine, ki jih je obračunal imetnik stavbne pravice oziroma z njim povezana oseba oziroma banka, pri kateri ima imetnik stavbne pravice kredit, do dne predčasnega prenehanja stavbne pravice; glede višine nadomestila bi se določilo, da je enako višini preostanka kredita, ki ga je vsakokratni imetnik stavbne pravice najel za odkup objekta skupaj s stroški predčasnega odstopa od kreditne pogodbe ter drugimi, s tem povezanimi stroški. V predlogu sporazuma o neplačilu nadomestila je navedeno tudi, da je družba Marles Hiše objekt zgradila v skladu s sklenjeno pogodbo, zato se občina zavezuje, da bo družbi Marles Hiše podeljevala reference za prijave na druge javne razpise.

Občina je z dopisom 28. 12. 2012 družbi Hiše prihodnosti sporočila, da se ne strinja s predlaganimi popravki v predlogu sporazuma o neplačilu nadomestila, istočasno pa je predlagala, da bi se sporazum o neplačilu nadomestila sklenil takoj, situacijo glede plačevanja najemnin pa bi uredili v najkrajšem možnem času, saj je čim hitrejša in sporazumna rešitev situacije tudi v interesu občine.

2.1.3 Ocena popravljanih ukrepov

Izkazani popravljani ukrep ocenjujemo kot *zadovoljiv*.

Občino pa opozarjamo, naj nadaljuje s potrebnimi aktivnostmi za sklenitev sprememb pogodb tako, da bodo v njih jasno določene morebitne finančne obveznosti občine po prenehanju stavbne pravice.

3. MNENJE O IZKAZANIH POPRAVLJALNIH UKREPIH

Pregledali smo odzivno poročilo, ki ga je na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o pravilnosti in smotrnosti poslovanja Občine Slovenska Bistrica v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 31. 12. 2011, izdelala Občina Slovenska Bistrica. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdil dr. Ivan Žagar, župan občine, verodostojno.

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

S popravljalnimi ukrepi, ki jih je Občina Slovenska Bistrica izkazala za spremembo pogodbe o stavbni pravici, najemnih pogodb in pogodb o zagotavljanju stroškov najemnine tako, da bodo v pogodbah jasno določene morebitne finančne obveznosti občine po prenehanju stavbne pravice, so bili začeti postopki, ki bodo zagotovili, da bo odpravljena nesmotrnost, ugotovljena v revizijskem poročilu.

Ocenjujemo, da so ukrepi, ki jih je sprejela Občina Slovenska Bistrica za odpravo nesmotrnosti, ugotovljenih pri reviziji pravilnosti in smotrnosti poslovanja Občine Slovenska Bistrica v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 31. 12. 2011, *zadovoljivi*.

Dr. Igor Šoltes,
generalni državni revizor

Poslano:

1. Občini Slovenska Bistrica, priporočeno;
2. Državnemu zboru Republike Slovenije, priporočeno;
3. arhivu, tu.

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 • fax: +386 (0) 1 478 58 91
sloaud@rs-rs.si • www.rs-rs.si

Enota Maribor / Maribor Office
Ulica heroja Bračiča 6, 2000 Maribor, Slovenija • tel.: +386 (0) 2 250 58 80 • fax: +386 (0) 2 250 58 96

