



RAČUNSKO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE



Porevizijsko poročilo

Popravljalni ukrepi Občine Dol pri Ljubljani

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 Dol pri Ljubljani

Številka: 324-8/2010/83

Ljubljana, 15. oktobra 2012

1. UVOD

V revizijskem poročilu o pravilnosti in smotrnosti poslovanja Občine Dol pri Ljubljani (v nadaljevanju: občina) v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 30. 9. 2010 št. 324-8/2010/66 z dne 28. 5. 2012 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) ugotovilo, da občina pri izvedbi projekta, pri katerem je ustanovila stavbno pravico, *ni ravnala učinkovito*.

Ker razkrite nesmotrnosti 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 Primož Zupančič, 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 nesmotrnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

¹ Št. 64001-0003/2004-141 z dne 24. 8. 2012, ki je bilo dopolnjeno 18. 9. 2012.

2. NESMOTRNOSTI IN POPRAVLJALNI UKREPI

2.1 Učinkovitost izvedbe projekta

2.1.1 Opis nesmotrnosti

Računsko sodišče je v revizijskem poročilu (točka 3.2. revizijskega poročila) navedlo, da je občina ob izteku pogodbe o stavbni pravici v skladu z 263. členom Stvarnopravnega zakonika² (v nadaljevanju: SPZ) dolžna plačati še nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice v vrednosti najmanj polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. V pogodbi o stavbni pravici je navedeno, da, če se sklene najemna pogodba, občina nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice plača postopoma, v skladu s plačili, dogovorjenimi z najemno pogodbo, ter poračunom morebitne razlike do dogovorjenega zneska nadomestila ob prenehanju stavbne pravice. Iz najemne pogodbe izhaja, da je znesek najemnine določen glede na ocenjeno vrednost investicije, dogovorjeno pa je bilo tudi, da se najemnina poviša, če je končna vrednosti del višja. Iz najemne pogodbe tako izhaja, da se celotna ocenjena vrednost investicije plača z najemnino po najemni pogodbi. Glede na različna določila v pogodbi o stavbni pravici in najemni pogodbi, ni gotovo, ali bo nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice (ter kolikšen del) občina res v celoti poplačala z najemnino. Ni mogoče izključiti tveganja, da bi občina po izteku pogodbe o stavbni pravici, kljub dokončnemu poplačilu vrednosti investicije z najemnino (ki izhaja tudi iz izračuna najemnine), morala poravnati dodatne finančne obveznosti občine za doplačilo povečane tržne vrednosti objekta. Občina mora v skladu z najemno pogodbo zgradbo vrtca tudi investicijsko vzdrževati, kar je običajno dolžnost najemodajalca, pri čemer se stranki v pogodbi nista dogovorili o načinu upoštevanja teh stroškov pri plačilu nadomestila ob prenehanju stavbne pravice.

Sklenjeni pogodbi (pogodba o stavbni pravici in najemna pogodba) tako nista usklajeni glede medsebojnih obveznosti občine in izvajalca po prenehanju pogodbe o stavbni pravici, kar bi lahko imelo negativne finančne posledice po izteku stavbne pravice. Zaradi neskladnosti pogodbenih določil 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 in najemne pogodbe tako, da bodo v pogodbah jasno določene morebitne finančne obveznosti občine po prenehanju stavbne pravice.

² Uradni list RS, št. 87/02.

2.1.2 Izkazani popravljalni ukrepi

Občina je v odzivnem poročilu navedla, da je bil v zvezi z imetnikom stavbne pravice družbo Energoplan, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: družba Energoplan) 10. 5. 2012 začet postopek prisilne poravnave³, kar občine in družbe Energoplan po naši oceni ne omejuje pri možnostih spremembe sklenjenih pogodb glede nadomestila ob prenehanju stavbne pravice. Občina proučuje predvsem možnosti predčasnega prenehanja stavbne pravice. Dne 16. 3. 2012 je pridobila pravno mnenje glede možnosti ravnanja, če bi bila družba Energoplan insolventna, o spremembah pogodbe o stavbni pravici pa se dogovarja z družbo Energoplan in SKB banko, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: banka), ki je prevzela financiranje projekta izgradnje vrtca in v korist katere sta v zemljiški knjigi pri stavbni pravici vknjiženi dve hipoteki⁴.

Na sestanku 30. 8. 2012 so se občina, družba Energoplan in banka dogovarjale o možnostih vstopa banke v pogodbeno razmerje z odkupom terjatve v postopku prisilne poravnave ali stečaja ter možnostih najetja posojila občine za odkup investicije ter se dogovorile, da bo banka izdelala analizo možnosti. Na sestanku so se dogovorile tudi, da občina v roku desetih dni pripravi osnutek aneksa k pogodbi o podelitvi stavbne pravice v delu, ki določa obveznosti strank po njenem prenehanju in ga posreduje v pregled družbi Energoplan.

Občina je pripravila osnutek aneksa k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. Osnutek aneksa številka 3 k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice predvideva spremembo četrtega odstavka 7. člena pogodbe o stavbni pravici, ki je prvotno določal pogodbeno kazen, ki jo je dolžna plačati občina, če po izraženi nameri za sklenitev najemne pogodbe te pogodbe ne bi sklenila ali v proračunu ne bi zagotovila sredstev za redno plačevanje najemnine. V osnutku aneksa je določeno, da se ta odstavek spremeni tako, da se določi, da ob morebitnem sporazumu o predčasnem prenehanju stavbne pravice občina družbi Energoplan plača nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice v skladu z 263. členom SPZ v enkratnem znesku, zmanjšanem za že izvedena plačila, dogovorjena s sklenjeno najemno pogodbo, morebitne zahteve iz uveljavitve pogodbene kazni in kakršna koli druga plačila, ki jih je občina plačala družbi Energoplan ali tretjim osebam iz vseh razmerij uporabe ali najema zadevnih nepremičnin. Natančneje plačila, ki bodo upoštevana pri izračunu, niso opredeljena (npr. upoštevanje dodatnih del, ki so bila družbi Energoplan naročena in plačana z izdajo naročilnic, morebitni stroški za investicijsko vzdrževanje, ki jih je občina že plačala), prav tako pa v besedilu aneksa ni natančno opredeljena najemna pogodba (npr. datum, številka pogodbe, višina najemnine).

Osnutek aneksa pri tem določa tudi, da se nadomestilo plača ob smiselni uporabi prvega in drugega odstavka 7. člena pogodbe o stavbni pravici, ki urejata nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice. V prvem odstavku 7. člena pogodbe je določeno, da bo občina družbi Energoplan plačala nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice v skladu z 263. členom SPZ v enkratnem znesku, če se sklene najemna pogodba, pa postopoma, do njenega prenehanja, v skladu s plačili, dogovorjenimi z najemno pogodbo, ter poračunom morebitne razlike do dogovorjenega zneska nadomestila ob prenehanju stavbne

³ Sklep Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 732/2012 z dne 10. 5. 2012.

⁴ Iz izpiska iz zemljiške knjige na dan 19. 9. 2012 izhaja, da sta v korist banke na stavbni pravici vknjiženi hipoteki za zavarovanje terjatev v vrednosti 3.000.000 evrov in 969.824 evrov. Iz izpiska pri tem izhaja tudi, da je stavbna pravica še vedno vknjižena tudi pri parcelah št. 642/8 in 6496, k. o. 1261 Dol pri Ljubljani, čeprav sta pogodbeni stranki z aneksom k pogodbi o stavbni pravici z dne 27. 5. 2009 zaradi parcelacije parcel stavbno pravico omejili le na parcele 642/5, 639/5 in 624/7, k. o. 1261 Dol pri Ljubljani.

pravice. Drugi odstavek tega člena določa, da znaša vrednost nadomestila polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine, tržno vrednost pa bo določil sodni cenilec, ki ga stranki določita sporazumno, ob prenehanju stavbne pravice. Spremembe prvega in drugega odstavka tega člena pogodbe o stavbni pravici v aneksu niso predvidene.

Občina je pripravila tudi osnutek aneksa številka 2 k pogodbi o najemu z 11. 3. 2009, v katerem je predvidena sprememba najemne pogodbe v delu, ki se nanaša na odpoved pogodbe (18. člen), prav tako pa so spremenjene določbe pogodbe o obveznostih občine tako, da je črtana dolžnost občine, da skrbi za investicijsko vzdrževanje vrtca.

2.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot *delno zadovoljiv*. Občina je pripravila osnutek aneksa številka 3 k pogodbi o stavbni pravici in z njim jasneje opredelila morebitne finančne obveznosti občine po prenehanju stavbne pravice, vendar le za morebitno predčasno prenehanje. Občina je pripravila tudi osnutek aneksa številka 2 k pogodbi o najemu, vendar pa v odzivnem poročilu ni navedla nobenih aktivnosti, ki bi vodile k sklenitvi obeh aneksov. Poleg tega v osnutku aneksa številka 3 niso opredeljene finančne obveznosti občine ob morebitnem prenehanju po poteku obdobja, za katero je bila pogodba sklenjena. Najemna pogodba in plačila, ki bodo upoštevana pri izračunu, v osnutku aneksa niso povsem natančno opredeljeni.

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 Dol pri Ljubljani v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 30. 9. 2010, izdelala Občina Dol pri Ljubljani. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdil Primož Zupančič, župan občine, verodostojno.

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

S popravljivimi ukrepi, ki jih je občina izkazala za odpravo neusklajenosti pogodbenih določil pogodbe o stavbni pravici in najemne pogodbe glede medsebojnih obveznostih občine in izvajalca po prenehanju pogodbe o stavbni pravici, so bili delno začeti postopki, ki bodo zagotovili, da bo odpravljena nesmotrnost, ugotovljena v revizijskem poročilu.

Ocenjujemo, da so ukrepi, ki jih je sprejela občina za odpravo nesmotrnosti, ugotovljenih pri reviziji pravilnosti in smotrnosti poslovanja Občine Dol pri Ljubljani v delu, ki se nanaša na ustanovitev stavbnih pravic do 30. 9. 2010, *delno zadovoljivi*.

4. OVREDNOTENJE NEZADOVOLJIVO ODPRAVLJENIH NESMOTRNOSTI

Nesmotrnost, za katero Občina Dol pri Ljubljani ni v celoti izkazala zadovoljivih ukrepov, se nanaša na to, da občina aktivnosti za spremembo pogodbe o stavbni pravici in najemne pogodbe ni izvajala za vse vrste prenehanja stavbne pravice, poleg tega pa ni izvedla vseh možnih aktivnosti, ki bi jih v razpoložljivem času lahko.

Nesmotrnost, ki ni bila zadovoljivo odpravljena v celoti, po naravi in kontekstu ne presega pomembnosti, ki je bila upoštevana v reviziji.

5. SKLEP O KRŠITVI OBVEZNOSTI DOBREGA POSLOVANJA

Občina Dol pri Ljubljani je v odzivnem poročilu izkazala *delno zadovoljiv* ukrep za odpravo nesmotnosti, opisane v točki 2.1.1 tega poročila.

S tem je v skladu z določbami petega odstavka 29. člena Zakona o računskem sodišču⁵ in 37. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije⁶ kršila obveznost dobrega poslovanja.

Dr. Igor Šoltes,
generalni državni revizor

Poslano:

1. Občini Dol pri Ljubljani, priporočeno;
2. Državnemu zboru Republike Slovenije, priporočeno;
3. arhivu, tu.

⁵ Uradni list RS, 11/01.

⁶ Uradni list RS, 91/01.

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

