



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**
NADZORNI ODBOR OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 12 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 032-21/2016-

Datum: 20. 04. 2016

Na podlagi 41. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10, v nadaljnjem besedilu: statut), 28. člena Poslovnika nadzornega odbora Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/15 in 69/15, v nadaljnjem besedilu: poslovnik) in Sklepa Občinskega sveta občine Slovenska Bistrica št.9000-172016-2a iz dne 02.02.2016 je Nadzorni odbor Občine Slovenska Bistrica na svoji 14. seji, dne 20.04.2016 sprejel

**KONČNO POROČILO
O OPRAVLJENEM NADZORU
O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE PARC.ŠT. 1012/18 K.O. SPODNJA POLSKAVA**

Nadzorni odbor v sestavi:

- Ivan Pristovnik, predsednik,
- Simona Smrekar, podpredsednica,
- Suzana Toplek, članica,
- Samo Iršič, član,
- mag. Manja Brumec Martinčič, članica.

Poročevalec: Ivan Pristovnik

Ime nadzorovanega organa:

Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska ulica 10
2310 Slovenska Bistrica

VRTEC OTONA ŽUPANČIČA SLOVENSKA BISTRICA
Zidanškova ulica 1a
2310 Slovenska Bistrica

OSNOVNA ŠOLA ANTONA INGOLIČA SPODNJA POLSKAVA
Spodnja Polskava 240
2331 Pragersko

Odgovorne osebe nadzorovane pravne osebe:

- župan občine Slovenska Bistrica

- ravnateljica Vrtca Otona Župančiča Slovenska Bistrica
- ravnateljica Osnovne šole Antona Ingoliča

Uradni elektronski naslov: obcina@slov-bistrica.si

Datum nadzora: Nadzor je bil opravljen od 10.02.2016 do 09.03.2016.

Predmet nadzora: Vso gradivo, ki je objavljeno za 2. izredno sejo Občinskega sveta občine Slovenska Bistrica

UVOD

Nadzorni odbor Občine Slovenska Bistrica je na podlagi sklepa številka: 9000-172016-2a, iz 2. izredne seje dne 02.02.2016 Občinskega sveta občine Slovenska Bistrica pregledal gradivo, ki je objavljeno na spletni strani Občine Slovenska Bistrica in se nanaša na ustanovitev stavbne pravice za gradnjo objekta za izvajanje programov vrtca in programov osnovnošolskega izobraževanja na parcelni št. 1012/18 k.o. Spodnja Polaskava v izmeri 4.088,00 m², za dobo 16 let od podpisa pogodbe in ureditev medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama, ki je bila podpisana 09.09.2009 med Občino Slovenska Bistrica in družbo Marles Hiše Maribor. Glede na dejstvo, da je Računsko sodišče Slovenije, kot najvišji organ nadzora javne porabe v svojem Revizijskem poročilu ustanovitve stavbne pravice v Občini Slovenska Bistrica, dne 10.10.2012, št. 324-11/2010/31 ugotovilo več nezakonitosti v postopku in izreklo negativno mnenje, se Nadzorni odbor občine Slovenska Bistrica v zatečeno stanje ni spuščal. Je pa iskal rešitve, ki bi lahko Občino Slovenska Bistrica v zvezi z dodelitvijo stavbne pravice pripeljale do bolj racionalne rabe javnih financ.

UGOTOVITVENI DEL

Na podlagi revizijskega poročila Računskega sodišča številka: 324-11/2010/51, Ljubljana, 10. oktobra 2012, opozarja na navedeno poročilo na strani 28, ki navaja:

Občina je sklenila pogodbo, s katero je ustanovila stavbno pravico ter se zavezala, da bo zagotavljala sredstva za najem zgradbe. Mesečna najemnina za investicijo v vrednosti 4.150.000 evrov znaša skupaj 26.441 evrov (Najemnina, dogovorjena v aneksu št. 1 k najemni pogodbi, z dne 3.9.2010. Dne 20.7.2011, torej skoraj leto dni po sklenitvi aneksa št. 1 k najemni pogodbi, je bil sicer k pogodbi o stavbni pravici sklenjen aneks št. 2, s katerim sta se stranki zaradi izboljšav dogovorili o dodatnem povečanju vrednosti objekta in višine nadomestila pri predčasnem odkupu objekta s 4.041.600 evrov na 4.150.000 evrov, vendar pa ni razvidno, da bi to vplivalo na višino najemnine po najemni pogodbi). Po oceni računskega sodišča bi bila višina mesečnega obroka odplačila pri financiranju investicije v vrednosti 4.150.000 evrov z zadolžitvijo za enako obdobje primerljiva mesečnemu znesku najemnine, ki ga plačuje občina.

Navedeno izhodišče smo uporabili iz razloga, ker je očitno zaradi dobrega gospodarjenja Računsko sodišče presodilo, da bi bilo možno financiranje izvesti tudi z najemom komercialnega kredita pri banki. To je tudi sodišče izračunalo.

A sodišče nadaljuje na isti strani.

V skladu z 263. členom SPZ je občina dolžna 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 dodatna finančna sredstva.

To dejstvo je zelo pomembno, ker je sodišče takoj v 2. odstavku navedlo, da naj bi morali v skladu z 263. členom SPZ povrniti najmanj polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine, kar bi bilo dodatno finančno breme za občino. Ker očitno ni mogoče mimo tega, da bi se grožnji glede dodatnega izplačila lahko izognili.

Ne bi se spustili v načine izračunavanja, koliko bi najemnina do konca poslovnega obdobja bila, je pomembno vprašanje, ali se lahko občina odloči za ravnanje v skladu z 9. členom pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 9.9.2009, kjer je zapisano, da lahko kadarkoli zahteva prenehanje stavbne pravice, pri čemer je dolžna pred izbrisom in prenehanjem stavbne pravice, drugo pogodbeno stran izplačati nadomestilo za povečano vrednost nepremičnin in sicer v višini 3.988.800,00 EUR, povečano za stroške financiranja do dne odkupa nepremičnine oziroma prenehanja stavbne pravice, vendar ZMANJŠANO ZA PLAČANE OBROKE NAJEMNIN. Torej, da bi občina zahtevala prenehanje stavbne pravice in izplačala toliko, kolikor pomeni povečana vrednost nepremičnine, vključno s stroški financiranja, zmanjšano za prejete najemnine oziroma toliko, kolikor se je za najem plačalo v vseh teh letih.

Prepričani smo, da bi bil ta znesek takšen, da bi pomenil dvoje, po eni strani bi bila občina seznanjena točno, koliko jo pridejo stroški odkupa (opravi se matematični izračun), pa tudi njena obveznost bi bila s tem dokončno določena. Prav tako ne bi bilo strahu, koliko bi morala plačati v skladu z 263. členom SPZ po preteku stavbne pravice.

Menimo namreč, da sta se o načinu odkupa investicije po prenehanju, pogodbeni stranki dogovorili v 9. členu pogodbe.

Seveda je lahko problem glede pridobivanja denarnih sredstev, torej zadolžitev občine, vendar je že Računsko sodišče ugotovilo, da bi se občina lahko zadolžila pred izvedbo investicije, pa tudi če bi danes trdili, da občina nima na razpolago možnosti, da se zadolži, je v smislu proračunskih porabnikov treba vedeti, da je občina dolžna zagotavljati sredstva za delo oziroma objekta, prav tako glede osnovne šole, kot tudi vrta. Če bi odkupila investicijo, potem seveda ne bi bilo treba plačevati najemnine.

ODZIVNO POROČILO

Občinska uprava je v predpisanem roku odgovorila na osnutek poročila sledeče:

Občina Slovenska Bistrica je preučila možnosti najema kredita za poplačilo najemnin za vrtec in šolo na Pragerskem ter ugotovila, da je Občina zadolžena v okviru zakonskih možnosti, zaradi česar ni možno najeti dodatnega kredita za poplačilo najemnin. Upoštevati je potrebno zakonsko omejitev glede zadolževanja, ki ne sme presegati za odplačilo glavnice in obresti v posameznem

letu v višini 8 % prihodkov preteklega leta (brez prihodkov sredstev EU in sofinancerskih sredstev državnih virov ter donacij).

PRIPOROČILA, MNENJA IN PREDLOGI

Torej je potrebno narediti matematični izračun v smislu proračuna in menimo, da je zadeva izvedljiva in bolj racionalna za proračun Občine Slovenska Bistrica.

- Občinska uprava Občine Slovenska Bistrica naj prouči finančne posledice obstoječe najemne pogodbe v primerjavi z drugimi možnostmi financiranja investicije, predvsem najetjem posojila. Odvisno od rezultatov naj prouči vse možnosti za preoblikovanje obstoječega najemnega razmerja v za občino ekonomsko ugodnejše razmerje,
- pri morebitnih bodočih ustanovitvah stavbnih pravic naj posebno pozornost nameni določbam pogodbe glede nadomestila, ki ga mora ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice.

Glede ugotavljanja odgovornosti posameznikov podajamo mnenje, ki izhaja iz splošnih predpisov. Za pravilnost delovanja vsake osebe javnega prava je odgovoren poslovodni organ, pri čemer odgovornost pomeni tudi vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pravilnostjo poslovanja.

ČLANI NO:

- Simona Smrekar, podpredsednica
- Suzana Toplek, članica
- Samo Iršič, član,
- mag. Manja Brumec Martinčič, članica



PREDSEDNIK NO:

Ivan Pristovnik

VROČITI:

1. nadzorovanemu organu
2. županu Občine Slovenska Bistrica
3. Občinskemu svetu Občine Slovenska Bistrica
4. Ravnateljica vrtca Otona Župančiča Slovenska Bistrica
5. Ravnateljica Osnovne šole Anton Ingolič