



Nadzorni odbor

Datum: 5.3.2024
Številka: 9001-2/2024

Na podlagi 40. člena Statuta Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 79/2016) in 20. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Brezovica je Nadzorni odbor Občine Brezovica na 6. redni seji dne, 5.3.2024 sprejel

**POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
POSLOVANJA KRAJEVNE SKUPNOSTI RAKITNA - PRAVILNOST POSTOPKOV PRI
ODDAJI TRGOVINE IN SKLADIŠČA V ZGRADBI KS RAKITNA**

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Brezovica

1. Nadzorni odbor v sestavi:
 - Mitja Brolih, vodja nadzora,
 - Darko Jurca, član,
 - Mira Gregorka, član,
 - Daliborka Brčan, član,
 - Janez Pristavec, član.

2. Poročevalec: Mitja Brolih

3. Izvedenci: ni bilo izvedencev

4. Nadzorovani organ:
Krajevna skupnost Rakitna, Rakitna 66, 1352 Preserje
E-pošta: rakitnaks@gmail.com

OBČINA BREZOVICA



Tržaška cesta 390
1351 Brezovica
tel: 01 - 360 17 70
faks: 01 - 360 17 71

Nadzorni odbor

www.brezovica.si
info@brezovica.si

POROČILO
O OPRAVLJENEM NADZORU
POSLOVANJA KRAJEVNE SKUPNOSTI RAKITNA - PRAVILNOST
POSTOPKOV PRI ODDAJI TRGOVINE IN SKLADIŠČA V ZGRADBI
KS RAKITNA

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Brezovica

Številka: 9001-2/2024
Datum: 5.3.2024

1. POVZETEK NADZORA

1. NADZOROVANI ORGAN: Krajevna skupnost Rakitna, Rakitna 66, 1352 Preserje	
2. PODROČJE IN CILJI NADZORA: Preverjanje skladnosti postopkov in finančnega poslovanja Krajevna skupnost Rakitna pri oddaji nepremičnin v najem	
3. POVZETEK POMEMBNIH UGOTOVITEV IN PRIPOROČIL	
Ugotovitev 1	Priporočilo 1
V postopku sklepanja najemne pogodbe ni bila pridobljena ponudba izvajalca adaptacijskih del, na podlagi katere bi lahko bila podana objektivna ocena o dejanski vrednosti adaptacijskih in obnovitvenih del	Pred sklenitvijo najemne pogodbe, v kateri je dogovorjeno, da najemnik v svojem imenu in za račun (na stroške) najemodajalca izvede adaptacijska in obnovitvena dela, je potrebno pridobiti tri ponudbe, za predvidena adaptacijska in obnovitvena dela, ki bodo predstavljale osnovo za objektivno in realno določitev višine stroška obnovitvenih del.
Ugotovitev 2	Priporočilo 2
Najemodajalec ni izdal pisnega soglasja (samo ustnega) k izvedbi adaptacijski in obnovitvenih del v skladiščnih prostorih.	Najemnik, ki izvede adaptacijska in obnovitvena dela, mora najemniku predložiti dokazila (ponudbo, račune,...) iz katerih izhaja, da so bila adaptacijska in obnovitvena dela izvedena v enakem obsegu in enako kakovostno, kot je bilo dogovorjeno ob podaji pisnega soglasja najemodajalca k izvedbi del. Pisno soglasje najemodajalca mora vsebovati določitev okvira ter zahtevane parametre za izvedbo adaptacijskih in obnovitvenih del.
Ugotovitev 3	Priporočilo 3
Najemodajalec ni obračunaval najemnine z izstavitvijo ustreznega računa ter podajal izjavo o pobotu medsebojnih terjatev (najemnine z stroški izvedenih adaptacijskih in obnovitvenih del). Vodil je zgolj interno evidenco.	Najemodajalec mora v skladu z vsebino Pogodbe o najemu poslovnih prostorov z aneksom št. 1 najemniku mesečno obračunavati najemnino z izstavitvijo ustreznega računa ter podati izjavo o pobotu terjatev, ki jo ima najemodajalec na podlagali obračunane mesečne najemnine s terjatvijo, ki jo ima najemnik iz naslova opravljenih adaptacijskih in obnovitvenih del.
Ugotovitev 4	Priporočilo 4
Najemodajalec je s sklepom sprejel odločitev o višini najemnine za obdobje dodatnih dveh let brez sklenitve aneksa k Pogodbi o najemu poslovnih prostorov.	Ko je višina najemnine v najemni pogodbi dogovorjena za določeno časovno obdobje, je potrebno po izteku takega obdobja k najemni pogodbi vedno skleniti aneks, v katerem se določi novo časovno obdobje veljavnosti višine dogovorjene najemnine, saj višina najemnine predstavlja bistveno sestavino vsake najemne pogodbe.

SKLEPNA UGOTOVITEV:

Na podlagi opravljenega nadzora ocenjujemo, da je poslovanje KS Rakitna v zvezi z Oddajo poslovnih prostorov v zgradbi KS Rakitna v najem, kljub ugotovitvam, primerno. Kljub vsemu pa so potrebne izboljšave pri ugotovitvah navedenih v točki 5. tega poročila. Še posebej bi bilo potrebno biti pazljiv pri izpolnjevanju vseh obveznosti, ki jih pogodba nalaga KS Rakitna. S pazljivostjo bi bilo potrebno opredeliti, katera investicijska dela bo najemnik izvedel v imenu in za račun KS Rakitna in koliko znaša njihova vrednost, saj se le na tak način lahko učinkoviteje gospodari s finančnimi in materialnimi sredstvi KS Rakitna. V primeru neustrezne opredelitve obsega in vrednosti del obstaja nevarnost, da dela ne bi bila izvedena v skladu z želeno oz. dogovorjeno kakovostjo in ne za dogovorjeno vrednost. Pri tem KS Rakitna ne bi imela vzvoda, na podlagi katerega bi lahko najemniku dokazala, da ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti, na podlagi česar bi lahko zahtevala njihovo ustrezno izpolnitev.

2. UVOD

Skladno z letnim programom dela, ki ga je Nadzorni odbor potrdil na svoji 1. dopisni seji, dne 20.3.2023, ter spremembo letnega programa dela, ki ga je Nadzorni odbor potrdil na svoji 3. redni seji, dne 20.6.2023, je bil opravljen nadzor poslovanja Krajevna skupnost Rakitna - pravilnost postopkov pri oddaji trgovine in skladišča v zgradbi Krajevne skupnosti Rakitna.

Nadzor se je izvajal od septembra do oktobra 2023, pri njem pa so sodelovali naslednji člani Nadzornega odbora:

- Mitja Brolih, vodja nadzora
- Darko Jurca, član,
- Mira Gregorka, član,
- Daliborka Brčan, član,
- Janez Pristavec, član.

3. OSNOVNI PODATKI O NADZOROVANEM ORGANU

3.1. Nadzorovani organ in odgovorne osebe

Nadzorovani organ je bila Krajevna skupnost Rakitna. Odgovorna oseba v času nadzora je ga. Barbara Kovačič, predsednica sveta Krajevna skupnost.

3.2. Organiziranost in pristojnosti

Krajevna skupnost Rakitna je ožji del Občine Brezovica v teritorialnem, funkcionalnem, organizacijskem, premoženjsko-finančnem in pravnem smislu. Je pravna oseba javnega prava v okviru nalog, ki jih opravlja samostojno v skladu s Statutom Občine Brezovica, ali odlokom. Krajevna skupnost nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun pri čemer odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem. Ima lastno premoženje, ki ga sestavljajo nepremičnine, premičnine, denarna sredstva in pravice. S tem premoženjem pa mora gospodariti kot dober gospodar.

Organ krajevne skupnosti je svet krajevne skupnosti, ki ga izvolijo krajanji s stalnim prebivališčem na območju krajevne skupnosti in ga sestavlja 6 članov in predsednik sveta KS. Funkcija članov sveta krajevne skupnosti je častna. V skladu s Statutom Občine Brezovica krajevna skupnost ne more biti delodajalec. Področje dela in pristojnosti krajevne skupnosti so opredeljene v 62. in 63. členu statuta občine Brezovica in odloku. Njene glavne naloge pa so sledeče:

- urejanje prostora,
- zagotavljanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- gradnjo in vzdrževanje cest in drugih javnih površin,
- upravljanje s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva,
- pospeševanje kulturnih, športnih in drugih društvenih dejavnosti ter
- podajanje mnenj in predlogov.

4. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

4.1 Pravne podlage

Pravne podlage za nadzor so naslednje:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Statut Občine Brezovica (Uradni list RS št. 79/16);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Brezovica, št. 032-22/2017;
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS, št. 11/11, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 76/23);
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631);
- Sklep nadzornega odbora, št. 9001-10/2023.

4.2 Namen in cilji

Namen in cilji nadzora so bili:

- pregled izvedbe postopka oddaje poslovnih prostorov (trgovina in skladišče v zgradbi KS Rakitna) v najem;
- pregled ustreznosti uporabe prostorov v skladu z namenom oddaje;
- pregled finančne izvedbe najemne pogodbe za najem poslovnih prostorov (trgovina in skladišče v zgradbi KS Rakitna);
- v primeru pomembnih ugotovitev poročati o morebitnih pomanjkljivostih in/ali nepravilnostih ter podati priporočila za njihovo odpravo.

4.3 Opis področja, postopkov in metod nadzora

V okviru nadzora smo s pomočjo:

- pregledovanja pravnih podlag,
- predstavitve postopka oddaje poslovnih prostorov s strani ge. Barbare Kovačič, predsednice KD Rakitna,
- posredovane pogodbene dokumentacije, sklepov občinskega sveta in ostale relevantne dokumentacije,
- podanih ustnih odgovorov na vprašanja članov Nadzornega odbora s strani ge. Barbare Kovačič, predsednice KD Rakitna,

preverjali skladnost izvedbe postopka oddaje poslovnih prostorov v najem z veljavno zakonodajo, ustreznost uporabe prostorov v skladu z namenom oddaje ter skladnost finančne ter vsebinske izvedbe najemne pogodbe.

4.4 Izbrani referenčni zapisi

Pregledani so bili naslednji referenčni zapisi:

- Pogodba o najemu poslovnih prostorov z dne 20.10.2017;
- Aneks k Pogodbi o najemu poslovnih prostorov št. 1 z dne 17.11.2021;
- Poziv za podajo ponudb za najem poslovnih prostorov (objavljen v Barjanskem listu št. 9. 2017);
- Zapisnik 11. redne seje Sveta KS Rakitna z dne 16.10.2017;
- Zapisnik 11. redne (korespondenčne) seje Sveta KS Rakitna z dne 19-20.10.2017;

- Zapisnik 7. redne seje Sveta KS Rakitna z dne 03.11.2021;
- Zapisnik 9. redne seje Sveta KS Rakitna z dne 15.09.2022;
- Ponudba za najem poslovnih prostorov Robert Kovačič s.p. z dne 15.10.2017;
- Ponudba za najem poslovnih prostorov Toska&Ravmanovski d.n.o. z dne 12.10.2017.

5. POMEMBNE UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

5.1. Oddaja poslovnih prostorov v zgradbi KS Rakitna v najem

Na podlagi vpogleda v pridobljeno dokumentacijo, pogovora z go. Barbare Kovačič, predsednico KS Rakitna, podanih dodatnih pisnih pojasnil in posredovani dodatni dokumentaciji, ugotavljamo, da je KS Rakitna v sredstvu javnega obveščanja v septembru leta 2017 objavila javni poziv za podajo ponudb za najem poslovnih prostorov (živilske trgovine) v zgradbi KS Rakitna. V pozivu je KS Rakitna podala tudi kriterije, ki so bili odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika.

Na podlagi tako objavljenega poziva je KS Rakitna prejela dve ponudbi. O obeh ponudbah je bil seznanjen Svet KS Rakitna, ki je ponudbi preučil in na 11. redni seji dne 16.10.2017 sprejel sklep, da se za novega najemnika poslovnih prostorov izbere ponudnik Robert Kovačič s.p. in sklep s katerim je bilo podeljeno pooblastilo podpredsedniku KS Rakitna za pogajanja za sklenitev Pogodbe o najemu poslovnih prostorov z izbranim ponudnikom. Podpredsednik KS Rakitna je z izbranim ponudnikom izvedel pogajanja, v okviru katerih je bila dogovorjene vsebina Pogodbe o najemu poslovnih prostorov (predmet najema, cena najema, obdobje najema, opredelitev potrebnih vzdrževalnih del v najetih prostorih, določitev okvirnega stroška potrebnih vzdrževalnih del, načina izvedbe potrebnih vzdrževalnih del, načina plačila potrebnih vzdrževalnih del, način plačila najemnine in stroškov,...). S potekom pogajanj in vsebino dogovorjene Pogodbe o najemu poslovnih prostorov je bil seznanjen tudi Svet KS Rakitna, ki je na svoji 11. redni (korespondenčni) seji potrdil predlagano vsebino Pogodbe o najemu poslovnih prostorov in podal podpredsedniku KS Rakitna pooblastilo za sklenitev le te. Na podlagi podanega pooblastila sta podpredsednik KS Rakitna in izbrani najemnik dne 20.10.2017 sklenila Pogodbo o najemu poslovnih prostorov.

Svet KS Rakitna je na 7. redne seje dne 03.11.2021 sprejel sklep, da se najemniku poslovnih prostorov po Pogodbi o najemu poslovnih prostorov priznajo vlaganja v obnovo najetih skladiščnih prostorov. Ta vlaganja najemnika pa se pobotajo s terjatvijo najemodajalca iz naslova mesečne najemnine, ki jo najemodajalec upravičen mesečno zaračunati najemniku. Na podlagi tega sklepa je bil z najemnikom dne 17.11.2021 sklenjen aneks št. 1 k Pogodbi o najemu poslovnih prostorov.

Svet KS Rakitna je na 9. redne seje dne 15.09.2022 sprejel sklep, da najemnina za poslovne prostore ostane nespremenjena za nadaljnji dve leti in da se po izteku teh dveh let opravi ponovno odločanje o višini najemnine.

5.2. Ugotovitve

Potrebna adaptacijska in obnovitvena dela

V najemni pogodbi je natančno opredeljeno, katera dela bo moral najemnik izvesti v okviru potrebnih adaptacijskih in obnovitvenih del. Tekom pogajanj je bilo opredeljeno oziroma pavšalno ovrednoteno, koliko znaša vrednost teh obnovitvenih del. V postopku sklepanja najemne pogodbe ni bila pridobljena ponudba izvajalca adaptacijskih del, na podlagi katere bi lahko bila podana objektivna ocena o dejanski vrednosti adaptacijskih in obnovitvenih del, katere se je najemnik zavezal izvesti na račun najemnika, in ki jih je KS Rakitna poravnala najemniku na način pobota mesečne najemnine s stroškom izvedenih adaptacijskih in obnovitvenih del. Najemnik po izvedenih delih najemniku ni predložil dokazila iz katerega bi izhajala, da so bila adaptacijska in obnovitvena dela izvedena v enakem obsegu in enako

kakovostno, kot je bilo dogovorjeno. Najemodajalec ni izdal pisnega soglasja (samo ustnega) k izvedbi adaptacijski in obnovitvenih del v skladiščnih prostorih.

Priporočilo št. 1:

Pred sklenitvijo najemne pogodbe, v kateri je dogovorjeno, da najemnik v svojem imenu in za račun (na stroške) najemodajalca izvede adaptacijska in obnovitvena dela, je potrebno pridobiti tri ponudbe, za predvidena adaptacijska in obnovitvena dela, ki bodo predstavljale osnovo za objektivno in realno določitev višine stroška obnovitvenih del.

Priporočilo št. 2:

Najemnik, ki izvede adaptacijska in obnovitvena dela, mora najemniku predložiti dokazila (ponudbo, račune,...) iz katerih izhaja, da so bila adaptacijska in obnovitvena dela izvedena v enakem obsegu in enako kakovostno, kot je bilo dogovorjeno ob podaji pisnega soglasja najemodajalca k izvedbi del. Pisno soglasje najemodajalca mora vsebovati določitev okvira ter zahtevane parametre za izvedbo adaptacijskih in obnovitvenih del.

Obračunavanje najemnine

Najemna pogodba je obligacijski odplačni pravni posel, na podlagi katerega najemnik najemodajalcu obračunava najemnino za uporabo predmeta najema. S strani KS Rakitna nam na vpogled ni bil predložen noben mesečni račun, s katerim bi bila najemniku zaračunana mesečna najemnina. Na vpogled tudi nismo prejeli pobotnih izjav, s katero bi katerakoli od pogodbenih stranki Pogodbe o najemu poslovnih prostorov izjavila pobot vzajemnih, zapadlih in istovrstnih terjatev, ki na podlagi Pogodbe o najemu poslovnih prostorov obstojijo med pogodbenima strankama.

Priporočilo št. 3:

Najemodajalec mora v skladu z vsebino Pogodbe o najemu poslovnih prostorov z aneksom št. 1 najemniku mesečno obračunavati najemnino z izstavitvijo ustreznega računa ter podati izjavo o pobotu terjatev, ki jo ima najemodajalec na podlagi obračunane mesečne najemnine s terjatvijo, ki jo ima najemnik iz naslova opravljenih adaptacijskih in obnovitvenih del.

Valorizacija najemnine

V najemni pogodbi je natančno opredeljeno, da se višina najemnine dogovori za obdobje 5 let po izteku tega obdobja pa se najemnina določi na novo. Na vpogled nam je bil posredovan le sklep Svet KS Rakitna iz katerega izhaja, da se višina najemnine za obdobje dodatnih dveh let ne spremeni.

Priporočilo št. 4:

Ko je višina najemnine v najemni pogodbi dogovorjena za določeno časovno obdobje, je potrebno po izteku takega obdobja k najemni pogodbi vedno skleniti aneks, v katerem se določi novo časovno obdobje veljavnosti višine dogovorjene najemnine, saj višina najemnine predstavlja bistveno sestavino vsake najemne pogodbe.

Nadzorni odbor pri tem nadzoru ni ugotovil drugih neskladnosti.

6. SKLEPNA UGOTOVITEV

Na podlagi opravljenega nadzora ocenjujemo, da je poslovanje KS Rakitna v zvezi z Oddajo poslovnih prostorov v zgradbi KS Rakitna v najem, kljub ugotovitvam, primerno. Kljub vsemu pa so potrebne izboljšave pri ugotovitvah navedenih v točki 5. tega poročila. Še posebej bi bilo potrebno biti pazljiv pri izpolnjevanju vseh obveznostih, ki jih pogodba nalaga KS Rakitna. S pazljivostjo bi bilo potrebno opredeliti, katera investicijska dela bo najemnik izvedel v imenu in za račun KS Rakitna in koliko znaša njihova vrednost, saj se le na tak način lahko učinkoviteje gospodari s finančnimi in materialnimi sredstvi KS Rakitna. V primeru neustrezne opredelitve obsega in vrednosti del obstaja nevarnost, da dela ne bi bila izvedena v skladu z želeno oz. dogovorjeno kakovostjo in ne za dogovorjeno vrednost. Pri tem KS

Rakitna ne bi imela vzvoda, na podlagi katerega bi lahko najemniku dokazala, da ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti, na podlagi česar bi lahko zahtevala njihovo ustrezno izpolnitev.

Pripravili:

Mitja Brolih, vodja nadzora
Darko Jurca, član,
Mira Gregorka, član,
Daliborka Brčan, član,
Janez Pristavec, član.



Darko Jurca
Predsednik NO Občine Brezovica

Vročiti:

1. Uprava Občine Brezovica, Ivanka Stražišar, direktorica
2. Občina Brezovica, Metod Ropret, župan
3. Občinski svet Občine Brezovica
4. Predsednica KS Rakitna, ga. Barbara Kovačič

