



OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

NADZORNI ODBOR

Številka: 032-0009/2023 -14

Datum: 27. 2. 2025

Z A P I S N I K

5. redne seje Nadzornega odbora, ki je potekala v četrtek, 27. 2. 2025, z začetkom ob 18.00 uri v prostorih Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi.

Prisotni člani nadzornega odbora:

Darja HOJNIK, Boris PETRE, Stefan KOLARIČ, Kristina LEŠNIK, Monika JARC.

AD1 Otvoritev seje in pregled prisotnosti.

Sejo je pričela predsednica Darja Hojnik. Ugotovila je, da so prisotni vsi člani NO, zato je odbor sklepčen.

Za zapisnikarja je predlagala Kristino Lešnik in Moniko Jarc.

AD2 Potrditev dnevnega reda

Predsednica je prebrala dnevni red, ki so ga člani odbora prejeli z vabilom.

Člani NO niso imeli pripombe na dnevni red, zato je predsednica predlagala naslednji sklep:

SKLEP št. 1

Nadzorni odbor sprejme predlagani dnevni red:

- 1. Otvoritev 5. redne seje NO in pregled prisotnosti.**
- 2. Potrditev dnevnega reda.**
- 3. Pregled in potrditev zapisnika 4. redne seje NO.**
- 4. Pregled zapisnikov izvedenih nadzorov.**
- 5. Priprava programa dela NO za leto 2025.**
- 6. Razno.**

Na podlagi izida glasovanja (5 ZA, 0 PROTI, od 5 prisotnih) se ugotovi, DA JE SKLEP SPREJET.

AD3 Pregled in potrditev zapisnika 4. redne seje NO

Predsednica je pregledala sklepe zapisnika 4. redne seje NO z dne 21.10.2024.

Člani NO niso imeli pripomb na zapisnik, zato je predsednica predlagala naslednji:

SKLEP št. 2:

Nadzorni odbor Občine Selnica ob Dravi potrjuje zapisnik 4. redne seje NO.

Na podlagi izida glasovanja (5 ZA, 0 PROTI, od 5 prisotnih) se ugotovi, DA JE SKLEP SPREJET.

AD4 Pregled zapisnikov izvedenih nadzorov

AD4a Postopek pridobitve nepremičnin v Občini Selnica ob Dravi v letu 2023/2024

Z zapisnikom o postopku pridobitve nepremičnin v Občini Selnica ob Dravi v letu 2023/2024 nas je seznanil Stefan Kolarič. Pregledanih je bilo 13 pogodb. V nadaljevanju so zapisane glavne ugotovitve in pojasnila občine Selnica ob Dravi.

Ugotovitve:

- 1) Ob nakupu nepremičnin je v nekaterih primerih prihajalo do značajnih odstopanj od uradnih cenitev GURSA.
- 2) Pri nadzoru nakupa nekaterih nepremičnin je zaslediti precejšnja odstopanja od cenitvenih vrednostnih GURSA in pogodbenimi vrednostmi.

Pojasnilo: V vseh primerih gre za sklenitev pravnega posla t. j. Prodajne pogodbe namesto razlastitve, pri čemer sta prodajalec in kupec dosegla sporazum, glede vrednosti nepremičnine. Vrednost nepremičnine je bila določena na osnovi izhodišč GURS (osnova za določanje vrednosti ne morejo in nikoli niso bili podatki GURS, ker je vrednost nepremičnin razvrednotena oz. prenizka), izkustvenih meril, cen primerljivih nepremičnin na trgu in ocenjenih nepremičnin na podlagi izdelanih cenitvenih poroči I (v teh je bila vrednost kategoriziranih cest, ki smo jih morali odkupiti od 30,00 do 45,00 EUR/m²). Tudi navajanje, da so nepremičnine kmetijsko zemljišče nima nobene veze, saj so nepremičnine v naravi ceste z asfaltno prevleko in je torej dejansko stanje v naravi povsem drugačno. Občine kupujejo nepremičnine – ceste po ceni od 7,00 EUR/m² do 15,00 EUR/m². Prodajna cena 10,00 EUR/m² je optimalna cena, če ne že prenizka, ki sta jo sporazumno dosegla prodajalec in kupec. V vseh primerih gre za kategorizirane ceste, ki so bile preplaščene v preteklosti, vendar premoženjsko pravno niso bile urejene. V kolikor ne bi dosegli sporazumne rešitve, bi bila cena nepremičnine bistveno višja, saj bi prodajalec preko odvetnika aktiviral cenilca, ki bi le-te ocenil v višini 30,00 EUR/m² do 45,00 EUR/m². Ravnanje Občine Selnica ob Dravi je bilo v vseh treh primerih več kot racionalno. Izognili smo se dolgotrajnim postopkom razlastitve, predhodnim delom pred samo razlastitvijo in dosegli dobro ceno za občino.

- 3) Pod redno številko 12. pa zaznamo zaskrbljujočo odstopanje za celo več kot 1000% razliko med vrednostno cenitvijo GURSA in zneskom katerim je občina izvršila nakup

Pojasnilo: Pravni posel je bil sklenjen v izogib razlastitvi. Obe parc. Št. Sta bili odkupljeni po ceni 10,00 EUR/m². Tudi ti dve nepremičnini sta bili po Lokacijski informaciji opredeljeni kot kmetijsko zemljišče, vendar naravi predstavljata javno cesto, ki ju upravlja občina. Hkrati je bila rešena tudi cestna povezava do stanovanjske hiše. Nepremičnina predstavlja utrjeno javno cesto, ki je v upravljanju občine.

- 4) Zaradi nerazvidne metodologije in kriterijev pričakujemo pojasnila katere je občina uporabila pri vrednotenju nepremičnin v zgoraj navedenih spornih primerih (pogodbe 6, 7, 8 in 12)

Pojasnilo: Metodologija oziroma postopek je obrazložen pri prvem odgovoru zgoraj.

Zaključek: Glede na podane odgovore se predvideva, da so bile ceste v upravljanju občine že dalj časa. Dolgotrajen postopek in predhodno delo ne bi smelo vplivati na odločitev o morebitni razlastitvi, v kolikor bi le ta bila bolj ugodnejša za občino, kot pa sklenitev pravnega posla (prodajna pogodba).

AD4b: Postopek sanacije cest po neurju v letu 2023

Z zapisnikom o postopku sanacije cest po neurju v letu 2023 nas je seznanil Boris Petre.

Ugotovitve:

- 1) Občina Selnica ob Dravi je že pri ocenjeni vrednosti JN presegala sredstva v potrjenem finančnem načrtu, na koncu pa kot sprejemljivo označila ponudbo, ki je predvidena proračunska sredstva presegala za 58.000 EUR. Rebalansov proračuna nadzornika nista pregledala.

Pojasnilo: Gre za ocenjeno vrednost, ki se lahko tudi zniža glede na potrebe in zagotovljena proračunska sredstva.

- 2) V pogodbi z izvajalcem ni zapisan odložni pogoji, ki bi izvajanje pogodbe preložil na datum, ko bo sprejet finančni načrt (leto 2023). V pogodbi tudi ni zapisan način izvajanja pogodbe v kolikor proračunska sredstva ne dosegajo pogodbene vrednosti. Rebalansov proračuna nadzornika nista pregledala. Cene na računih so skladne s cenami iz ponudbe.

Pojasnilo: Razpis in pogodba sta bila pripravljena v letu 2022, ko je bil proračun že potrjen. Odložni pogoji za leti 2023 in 2024 ni bil del pogodbe. Upoštevan bo pri pripravi novega razpisa.

- 3) Naročnik je za leto 2023 v proračunu predvidel sredstva za vzdrževanje lokalnih cest v višini 110.000 EUR, čeprav je imel z izvajalcem vzdrževanja lokalnih cest, sklenjeno pogodbo v višini 219.000 EUR (z DDV).

Pojasnilo: V ponudbi gre zgolj za ocenjeno vrednost, zato se lahko izvedena dela prilagodijo glede na zagotovljena sredstva v proračunu.

- 4) Naročnik pri pripravi razpisne dokumentacije ni zajel materialnih stroškov (zemlja, gramoz, pesek, cevi in podobno). Predlagamo, da se okvirne količine porabljenega materiala vključijo v prihodnjih JN.

Pojasnilo: Naročilo posameznih materialov je zelo odvisno od vremenskih razmer, letnega časa, terena in posamezne lokacije (plazovita, močvirje, lapor, brežine, poplavno območje), kjer se dela izvajajo. To pomeni, da prihaja do tega, da potrebujemo drugačne materiale in surovine (zelo velike kamne, pesek, specialni material, drobljen asfalt, ...). Zaradi te specifikacije želi občina sama izvajati javno naročilo tega materiala in se s tem prilagajati razmeram na trgu in ravnati najbolj gospodarno. Včasih imamo tudi nekaj materiala na zalogi na naši deponiji kot posledico preteklih let. Zato bomo tam, kjer bo to možno upoštevali predlog Nadzornega odbora in v nov razpis vključili material oziroma bomo za posamezne vrste materiala sami izvedli javno naročilo.

Zaključek: Občini se predlaga, da v postopkih javnega naročanja postavi ocenjeno vrednost v višini zagotovljenih proračunskih sredstev. Kadar finančna sredstva ob sklepanju pogodb še niso zagotovljena naj se v pogodbo vključi odložni pogoji, ki določa, da pogodba stopi v veljavo s sprejetjem proračuna oziroma z dnem ko so zagotovljena zadostna finančna sredstva.

AD4c Najemne pogodbe, premičnega in nepremičnega premoženja občine Selnica ob Dravi

Z zapisnikom o najemnih pogodbah premičnega in nepremičnega premoženja občine Selnica ob Dravi nas je seznanil Boris Petre.

- 1) Ugotovitev: Občina na svoji spletni strani ne objavlja Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, kot to določa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Pojasnilo: Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem bomo objavili na spletni strani občine in vam poslali povezavo.

- 2) Ugotovitev : Občina mora aktivno pristopiti k odpravi neskladnosti sklenjene pogodbe o oddaji poslovnih prostorov, ki jih najema Damjan Heric in sicer na način, da skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti vzpostavi najemno pogodbo za obdobje največ petih let in najemniku obračuna primerno najemnino.

Pojasnilo: Zadeva Heric je bila v lanskem letu predana odvetništvu. V prejšnjem tednu je po ponovnem sestanku odvetnica pričela s pripravo dokumentacije za postopek, s katerim bomo uredili oddajo poslovnih prostorov na Sv. Duhu na Ostrem Vrhu v skladu s predpisi.

- 3) Ugotovitev: Nadzorni odbor predpostavlja, da gre za napako v ceni najema prostora znotraj občinske zgradbe.

Pojasnilo: V ceniku ni napake, ampak je cena najema za 1 uro 1,00 EUR. Najemnine za eno uro so nižje, ker večini primerov te najeme uporabljajo društva za izvajanje društvenih aktivnosti ali vaj. Najemi za cel dan pa so običajno komercialne narave, zato je cena višja.

- 4) Ugotovitev: Obdobje za pobiranje najemnin za prostore, ki so v upravljanju OŠ Selnica ob Dravi je nesorazmerno dolgo. Prav tako je nesorazmerno dolg rok za nakazilo pobranih najemnin v proračun občine.

Pojasnilo: V pogodbi o financiranju predšolske dejavnosti in dejavnosti OŠ za leto 2025 je navedeno, da bodo nakazila pobranih najemnin dvakrat letno, in sicer za obdobje 1.1.-31. 8. bo nakazilo 30.9. v tekočem letu, za obdobje 1. 9. – 31. 12. pa 31. 3. 2026.

- 5) Ugotovitev: V pogodbah ni določen način usklajevanja najemnin za prostore, ki so namenjeni za izvajanje zdravstvene dejavnosti.

Pojasnilo: V »starih« pogodbah ni bilo dodanega člena o uskladitvi najemnin z rastjo cen življenjskih stroškov, kot je to v pogodbi z dr. Vrečko Skuhala. V letu 2025 bomo pripravili nove pogodbe za ostale najemnike, kjer bomo dodali nov člen o uskladitvi najemnin.

ZAKLJUČEK:

Stvarno premoženje Občine se oddaja skladno z določili veljavne zakonodaje. Nadzor je sicer ugotovil nekaj manjših pomanjkljivosti, za katere pa se je občina zavezala, da jih bo odpravila v najkrajšem možnem času.

SKLEP št. 3:

Nadzorni odbor Občine Selnica ob Dravi potrjuje, da se zapisniki oddajo do 7.3.2025 in potrdijo z dopisno sejo.

Na podlagi izida glasovanja (5 ZA, 0 PROTI od 5 prisotnih) se ugotovi, DA JE SKLEP SPREJET.

AD5 Priprava programa dela NO za leto 2025.

1. Dodelitev občinski sredstev za društva (Darja Hojnik in Monika Jarc)
2. Dodelitev sredstev za MKČN (Stefan Kolarič)
3. Investicije v vrtec (Boris Petre in Stefan Kolarič)
4. Dodelitev sredstev za mala gospodarstva (Kristina Lešnik in Darja Hojnik)

Po razpravi je predsednica predlagala naslednji sklep:

SKLEP št. 4:

Nadzorni odbor Občine Selnica ob Dravi potrjuje program dela za leto 2025.

Na podlagi izida glasovanja (5 ZA, 0 PROTI od 5 prisotnih) se ugotovi, DA JE SKLEP SPREJET.

AD6 Razno

Pod točko razno ni bilo pripomb.

Seja je bila zaključena ob 19.28 uri.

Zapisali:
Kristina LEŠNIK
Monika JARC

Darja HOJNIK
predsednica