

NADZORNI ODBOR OBČINE LENDA VA
Glavna ulica 20,
9220 Lendava
obcina@lendava.si

Številka: 03521-0005/2013-26
Datum: 30.06.2014

Na podlagi 42. člena Statuta občine Lendava – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 75/10-UPB, 48/11-popr., 55/11-popr. in 56/12), 20. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora občine Lendava in sklepa o izvedbi nadzora št. 03521-0005/2013-6 z dne 09.05.2013 je Nadzorni odbor Občine Lendava na 33. seji, dne 30.6.2014 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

nad razpolaganjem z občinskim premoženjem v letu 2013

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Lendava in je informacija javnega značaja

1. Delovna skupina nadzornega odbora v sestavi:

1. Valerija Perša
2. Štefanija Feher
3. Peter Novak

2. Poročevalec: Valerija Perša

3. Izvedenec : -

4. Ime nadzorovanega organa: Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava; obcina@lendava.si

5. Predmet nadzora: Nadzor nad razpolaganjem z občinskim premoženjem v letu 2013

UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Občina Lendava je bila ustanovljena leta 1995 na osnovi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe) in Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij (Uradni list RS, št. 60/94 in spremembe). S Statutom Občine Lendava (Uradni list RS, št. 75/2010 - UPB) so opredeljeni organiziranost, naloge in funkcioniranje lokalne skupnosti.

Odgovorna oseba občine je župan mag. Anton BALAŽEK, ki je svojo funkcijo v letu 2013 opravljal poklicno. Po statutu občine Lendava župan predstavlja in zastopa občino.

Občinski svet, ki je najvišji organ odločanja v občini, ima 19 članov, od tega zastopata dva člana madžarsko narodno skupnost ter en član romsko skupnost. Člani občinskega sveta opravljajo svojo funkcijo nepoklicno.

Nadzorni odbor Občine Lendava šteje 7 članov, ki svojo funkcijo opravljajo nepoklicno.

V občinski upravi je bilo v letu 2013 sistemiziranih 44 delovnih mest, po stanju na dan 31.12.2013 je bilo 26 delovnih mest zasedenih, od tega 24 za nedoločen čas, 1 za določen čas in 1 funkcionar, 8 zaposlenih pa je preneseno v Organ skupne občinske uprave. Sistemizacijo delovnih mest v občinski upravi določa in sprejme župan.

V občinski upravi Občine Lendava deluje tudi Organ skupne občinske uprave občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje, v katerem je sistemiziranih 10 delovnih mest, po stanju na dan 31.12.2013 je bilo 8 delovnih mest zasedenih.

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzor je bil izveden na podlagi pooblastil iz 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, 42. člena Statuta občine Lendava, 18. člena Poslovnika Nadzornega odbora občine Lendava in sklepa o izvedbi nadzora št.: 03521-0005/2013-6, ki je bil izdan dne 9.5.2013, na podlagi letnega programa nadzora NO za leto 2013.

Nadzorni odbor je podatke za potrebe nadzornega pregleda pridobil na podlagi zahtevane dokumentacije.

3. Namen in cilji nadzora

Namen nadzora je pregled stanja in upravljanja z občinskim premoženjem v letu 2013.

UGOTOVITVENI DEL S PRIPOROČILI IN PREDLOGI

Za namen nadzornega pregleda je delovna skupina pridobila naslednjo dokumentacijo:

- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu 2013 – priloga k proračunu občine 2013
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu – 1. sprememba
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu – 2. sprememba
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu – 3. sprememba
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu – 4. sprememba
- Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu – 5. Sprememba
- Seznam sklenjenih prodajnih, nakupnih, najemnih in zakupnih pogodb v letu 2013
- Seznam nepremičnega premoženja Občine Lendava na dan 31.12.2013
- Kopije kupoprodajnih in zakupnih pogodb, sklenjenih v letu 2013
- Kopije Cenitvenih elaboratov za kupljene nepremičnine: Poslovna stavba na Glavni ulici 43 v Lendavi, Stanovanja v večstanovanjskem bloku Župančičeva 13 v Lendavi, Poslovni prostor Mercator v Genterovcih, Stavbno zemljišče k.o. Lendava parc.št. 777
- Kartice finančnega knjigovodstva 2013: Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč, Prihodki od prodaje stavbnim zemljišč, Nakup poslovnih stavb, Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov, Nakup drugih zgradb in prostorov, Nakup poslovnih stavb, Nakup zemljišč
- Poročilo Analiza terjatev iz naslova najemnin in anuitet za stanovanja

Delovna skupina je opravila dva delovna sestanka. Na prvem delovnem sestanku dne 13.5.2014 je pregledala Seznam nepremičnega premoženja Občine Lendava, Seznam sklenjenih pogodb v letu 2013, kopije sklenjenih Kupoprodajnih pogodb, kopije Zakupnih pogodb, Kartice finančnega knjigovodstva o nakupu in prodaji nepremičnin, Poročilo Analiza terjatev iz naslova najemnin za stanovanja.

Po pregledu gradiva je strokovne službe Občine Lendava zaprosila za dodatno dokumentacijo: Poročila o ocenjevanju nepremičnin k izbranim Kupoprodajnim pogodbam in kopije Kupoprodajnih pogodb, ki jih je izbrala na osnovi pregleda finančnih kartic.

Po prejetju dodatno zaprosenega gradiva se je delovna skupina sestala 20. 05. 2014 in oblikovala naslednje ugotovitve in priporočila.

| | |
|----------------------|---|
| Ugotovitev 1: | Delovna skupina ugotavlja, da se je po predhodnem Priporočilu št. 3 iz Poročila o opravljenem nadzoru občinskega premoženja 2012 o vzpostavitvi evidence občinskega premoženja (Kmetijska zemljišča, Stavbna zemljišča, Poslovni prostori, Infrastrukturni objekti, Stanovanja) evidenca vzpostavila. |
|----------------------|---|

| | |
|------------------------------------|--|
| Ugotovitev 2: | Po pregledu Kupnih pogodb 2013, sklenjenih v glavnem s fizičnimi osebami (Pogodbe št.: 9694-0021, 0037, 0039, 0041, 0057, 0066/2013) smo ugotovili, da so pogodbe nepopolne, manjkajo datumi podpisa pogodbe s strani prodajalcev-fizičnih oseb. |
| Priporočilo k ugotovitvi 2: | Skrbnik pogodbe je odgovoren, da do pomanjkljivosti pri podpisu Pogodb ne pride, in tako zagotovi pravno formalno pravilnost pogodb. |

Podrobno smo preverili Pogodbe o nakupu poslovnih stavb, stanovanj in drugih zgradb, Pogodbe o prodaji nepremičnin in Zakupne pogodbe za leto 2013.

V letu 2013 je Občina Lendava realizirala naslednje nakupe nepremičnin:

- Nakup poslovnih prostorov na Glavni ulici 43, Lendava od lastnikov Kovačev Jovan, Djordje Cuk, Doris Varga Cuk, Anđelko Martinjak in Aleksander Magyar (pogodbe so bile sklenjene dec. 2012, do nakupa je prišlo jan. in febr. 2013) – projekt Oživimo staro mestno jedro Lendave
- Nakup poslovnega prostora Mercator v Genterovcih od Poslovni sistem Mercator d.d. Ljubljana,
- Nakup enega garažnega boksa v Ul. Heroja Mohorja, Lendava in treh garaž v tripleks garaži v Tomšičevi ul., Lendava od Občine Dobrovnik,
- Nakup dveh stanovanj v večstanovanjskem objektu Župančičeva ul. 13, Lendava od podjetja Toming-consulting d.o.o. Velenje,
- Nakup večjega števila zemljišč, ki jih je pri rekonstrukciji občinskih cest – gradnji pločnikov in kolesarskih stez - potrebovala Občina Lendava; nakup več zemljišč za potrebe zaokrožitve lastništva nepremičnin v Industrijski coni Lendava.

V letu 2013 je Občina Lendava realizirala prodajo naslednjih nepremičnin:

- Prodaja dveh kmetijskih zemljišč (kmetijsko zemljišče k.o. Pince kupcu Broomfield Herbert David in kmetijsko zemljišče k.o. Banuta kupcema Sep Evgen in Sep Zoltan),
- Prodaja stavbnega zemljišča (Urbarialna skupnost Lendava).

V letu 2013 so bile sklenjene tri zakupne pogodbe za zemljišča (k.o. Petišovci, k.o. Čentiba).

| | |
|----------------------|---|
| Ugotovitev 3: | Ugotavljamo, da so bile vse nepremičnine vključene v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Lendava v letu 2013 oz. 2012. Vsi nakupi nepremičnin so v skladu s cenitvenim elaboratom, občinsko premoženje ni bilo oškodovano. |
|----------------------|---|

| | |
|------------------------------------|--|
| Ugotovitev 4: | Pri celovitem pregledu posameznih dogodkov (bodisi nakupov ali prodaj nepremičnin) ni sledljivosti postopka v povezavi s pripadajočo dokumentacijo – nepremičnini v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem bi bilo potrebno dodeliti oznako - sklic, ki bi bila uporabljena tudi pri sklepanju Pogodbe in tudi pri knjiženju poslovnega dogodka v računovodskih evidencah. Na ta način bi se bistveno izboljšala sledljivost posameznega dogodka (bodisi prodaje, bodisi nakupa nepremičnine) in tudi preglednost spremljanja upravljanja z Občinskim premoženjem. |
| Priporočilo k ugotovitvi 4: | Predlagamo, da se že pri uvrščanju nepremičnin v Načrt ravnanja z občinskim premoženjem dodelijo prepoznavne OZNAKE poslovnim dogodkom, ki bodo uporabljene tako pri sklenitvi pogodbe kot pri evidentiranju poslovnih dogodkov v računovodstvu. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Ugotovitev 5: | Ugotavljamo, da se na področju najemnin za občinska stanovanja stanje od lanskega leta ni izboljšalo. Terjatve iz naslova najemnin in anuitet za stanovanja so se v primerjavi z lanskim letom povečale za 23,52 %. Občina Lendava redno vlaga izvršbe za neplačnike. Plačila na podlagi izvršb so skromna, kajti večina dolžnikov živi od denarne socialne pomoči. V letu 2013 naj bi Občina s strani sodišča pridobila seznam nepremičnin, ki jih imajo dolžniki v lasti, da bi z le-temi delno poplačali dolgove. V letu 2013 je bila opravljena ena deložacija. |
| Priporočilo k ugotovitvi 5: | Predlagamo odgovornejši pristop k izterjavi dolžnikov in natančno evidenco o stanju terjatev do najemnikov. |

ZAKLJUČEK

Predlagamo klasifikacijsko ureditev evidenc in označb občinskega premoženja, saj bo le z dobrimi evidencami zadeva transparentna.

Delovna skupina pri nadzornem pregledu nad razpolaganjem z občinskim premoženjem v letu 2013 ni ugotovila večjih nepravilnosti.

Predlagamo, da se pri razpolaganju z občinskim premoženjem upošteva načelo dobrega gospodarjenja.

ODZIVNO POROČILO

Nadzorovana oseba v roku 15 dni od prejema tega poročila poda odzivno poročilo, v katerem se opredeli do posameznih navedb oz. ugotovitev in ukrepov, navede mnenja, pripombe in pojasnila za vsako posamezno ugotovitev ter predloži dokazila in dejstva, na podlagi katerih je mogoče navedene ugotovitve ovreči.

KONČNO POROČILO

Nadzorovani organ se je na osnutek poročila odzval z odzivnim poročilom. V odzivnem poročilu je nadzorovani organ podal pojasnilo glede navedenih ugotovitev in priporočil iz odzivnega poročila. Ob upoštevanju odzivnega poročila nadzorovane osebe je nadzorni odbor obravnaval in sprejel dokončno poročilo.

S tem je poročilo postalo dokončno.

Delovna skupina NO:

Valerija Perša
Štefanija Feher
Peter Novak

Predsednik NO:
Dejan Horvat l.r.