



OBČINA ŽALEC

NADZORNI ODBOR

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 12, f: 03 713 64 64

Številka: 060-0013/2023
Datum: 27. 3. 2024

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŽALEC**

ZADEVA:	Dokončno poročilo Nadzornega odbora Občine Žalec o opravljenem nadzoru Sipro d.o.o. za leto 2022
PRAVNA PODLAGA:	48. člen Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13 in 23/17).
NAMEN:	Seznanitev občinskega sveta z dokončnim poročilom nadzornega odbora.
OCENA STANJA:	Seznanitev občinskega sveta z dokončnim poročilom nadzornega odbora.
RAZLOGI ZA SPREJEM:	Seznanitev občinskega sveta z dokončnim poročilom nadzornega odbora.
NAČELA IN CILJI:	Seznanitev občinskega sveta z dokončnim poročilom nadzornega odbora.
FINANČNE POSLEDICE:	V proračunu Občine Žalec za leto 2024 so zagotovljena sredstva za delo nadzornega odbora.
PREDLAGATELJ:	Nadzorni odbor Občine Žalec.
POROČEVALEC:	Dokončno poročilo bo na seji občinskega sveta podala predsednica Nadzornega odbora Občine Žalec Nina Lozinšek.



OBČINA ŽALEC

NADZORNI ODBOR

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 12, f: 03 713 64 64

Številka: 060-0013/2023

Datum: 27. 3. 2024

ŽUPAN OBČINE ŽALEC OBČINSKI SVET OBČINE ŽALEC

ZADEVA: DOKONČNO POROČILO NADZORNEGA ODBORA

V skladu z določili 48. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13 in 23/17) vam posredujemo:

Dokončno poročilo Nadzornega odbora Občine Žalec o opravljenem nadzoru Sipro d.o.o. za leto 2022.

Nadzorni odbor izdelava dokončno poročilo o posameznem nadzoru z ugotovitvami nadzora, predlogi in priporočili ter ga posreduje nadzorovani osebi, občinskemu svetu ter županu občine.

Občinski svet mora dokončno poročilo nadzornega odbora občine o opravljenem nadzoru obravnavati na prvi naslednji seji po dokončnosti poročila.

Občinski svet, župan ter organi porabnikov občinskih proračunskih sredstev so dolžni obravnavati poročilo nadzornega odbora ter upoštevati njegova priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.

Dokončno poročilo je bilo županu Občine Žalec posredovano 21. marca 2024.

Posredovano:

- občinskemu svetu,
- zbirka dokumentarnega gradiva.

**PREDSEDNICA
NAZDORNEGA ODBORA
OBČINE ŽALEC
Nina Lozinšek I.r.**



Številka: 060-0013/2023

Datum: 12. 3. 2024

Na podlagi 37. in 46. člena Statuta občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13 in 23/17), 41. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Žalec (Uradni list RS, št. 26/15), Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09), Programa dela Nadzornega odbora Občine Žalec, št. 011-0007/2023 z dne 4. 4. 2023 in izdanega sklepa o izvedbi nadzora 060-0013/2023 z dne 27. 7. 2023 je Nadzorni odbor Občine Žalec opravil nadzor in sprejel naslednje

**DOKONČNO POROČILO
O OPRAVLJENEM NADZORU
SIPRO d.o.o.**

Pregled pravilnosti, zakonitosti in smotrnosti poslovanja ter pregled porabe javnih sredstev prejetih iz proračuna Občine Žalec

1. **Nadziranec:** Sipro, stanovanjsko podjetje d. o. o., Pečnikova 1, Žalec
2. **Sklep o izvedbi nadzora št. 060-0013/2023 z dne 27. 7. 2023**
3. **Odgovorna oseba nadziranca:** Branko Teršek, direktor
4. **Namen in cilji nadzora:** Pravilnost, zakonitost in smotrnost poslovanja ter pregled porabe javnih sredstev iz proračuna Občine Žalec za leto 2022
5. **Nadzor so na podlagi pooblastila opravili člani nadzornega odbora v sestavi:**
Nina Lozinšek, predsednica
Matjaž Vodlan, namestnik predsednice
Marjeta Jesenek, članica
Sonja Majer, članica
Alex Wirth, član
6. **Poročevalec:** Nina Lozinšek, predsednica NO
7. **Kraj in čas opravljanja nadzora:** Nadzor se je izvajal v prostorih Občine Žalec od septembra 2023 do februarja 2024.

8. UVODNI DEL POROČILA

8.1. Osnovni podatki

V letu 1991 je bil v UL RS objavljen Stanovanjski zakon, ki je urejal lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih stavbah, upravljanje, najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj v družbeni lastnini. Na podlagi takratnih zakonov so Občina Žalec, Odon Simonič in Zlatko Prisljan v letu 1991 sklenili pogodbo o ustanovitvi podjetja Sipro. Družba je bila s sklepom sodišča vpisana v sodni register 1. 1. 1992. Glavne dejavnosti Sipra so še vedno upravljanje večstanovanjskih stavb in stanovanj ter toplotna oskrba večstanovanjskih stavb. Podjetje je v letu 2022 praznovalo 30. letnico obstoja.



8.2. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

V času nadzora je z NO sodeloval Ivan Koštomaj, vodja finančno računovodske službe, NO je dobil vse zahtevane podatke in dokumentacijo, nadziranec je bil pri posredovanju zelenih podatkov kooperativen.

8.3. Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora

Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora so naslednji:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-10)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)

8.4. Povzetek predstavitve Sistra

Sedež podjetja je na Pečnikovi 1 v Žalcu. Družba nima dislociranih enot. Lastniški delež občine Žalec znaša 19,63 %. Glavne dejavnosti podjetja so: upravljanje z nepremičninami, upravljanje s kotlovnici, proizvodnja in distribucija toplotne energije, storitve nadzora kurilnih naprav. Upravljajo večstanovanjske objekte in poslovne prostore na naslednjih območjih: Žalec z okolico, Prebold, Šempeter, Petrovče, Polzela, Kasaze, Griže, Gotovlje, Vrbje, Mozirje, Vransko, Nazarje, Dobrna, Latkova vas, Dobriša vas, Arja vas, Tabor, Rogaška Slatina, Celje, Luče, Ljubno ob Savinji in Gornji Grad. Prav tako za občino Žalec upravljajo stanovanja njenega stanovanjskega fonda.

9. UGOTOVITVENI DEL

9.1. Pregledana dokumentacija in ugotovitve nadzora

Nadzorni odbor je po načelu vzorčnega testiranja opravil pregled sledeče dokumentacije:

- Pogodba o upravljanju s stanovanjskim fondom Občine Žalec, z dne 21. 3. 2002 ter aneksa št. 1 (z dne 31. 7. 2017) in št. 2 (z dne 18. 11. 2021) k navedeni pogodbi
- Pogodba o upravljanju upravniških storitev, z dne 19. 12. 2019 (*opomba: za poslovne prostore*)
- Pogodba št. PG-0782/2021 o zagotovitvi sredstev iz občinskega proračuna za leto 2022, z dne 5. 1. 2022
- Pogodba o opravljanju dodatnih storitev za stanovanja v lasti Občine Žalec, z dne 7. 3. 2022
- Okvirni sporazum št. PPG-0043/2022 »Vzdrževanje večstanovanjskih stavb in stanovanj v lasti Občine Žalec 2022«, z dne 4. 5. 2022
- Dogovor o plačilu obratovalnih stroškov po subsidiarni odgovornosti, z dne 18. 11. 2022



- Pregled analitike stroškov po partnerju in objektu za stroške: »503 vzdrževanje skupnih delov in naprav«, »538 vzdrževanje toplovodnega sistema« in »541 obnova in vzdrževanje stanovanj«
- Nakazila Občine Žalec nadzorovani osebi izvršena od 1. 9. 2022 do 27. 9. 2022
- Letno poročilo za leto 2022 (poslovno in računovodsko poročilo)
- Račun R11-027392/2022 z dne 19. 5. 2022 in R11-051427/2022 z dne 13. 9. 2022 Otis lift d.o.o. (izpis 503, str. 5)
- Račun R11-064201/2022 z dne 6. 12. 2022 in R11-064202/2022 z dne 6. 12. 2022 Antloga Iztok s.p. (izpis 503, str. 11)
- Račun R11-051824/2022 z dne 31. 5. 2022 in R11-051825/2022 z dne 5. 10. 2022 A.M.D.gradnje (izpis 503, str. 24)
- Račun R11-064208/2022 in R11-064209 oba z dne 6. 12. 2022 Iztok Antloga s.p. (izpis 541, str. 7)
- Računi po izpisu 541, str. 15, vse račune za objekt Prežihova 1 (računi v skupni vrednosti 821,39 EUR)

Pravne podlage

Iz pregleda pravnih podlag izhaja, da Sipro d.o.o. za Občino Žalec na podlagi Pogodbe o upravljanju s stanovanjskim fondom Občine Žalec, z dne 21. 3. 2002 ter aneksa št. 1 (z dne 31. 7. 2017) in št. 2 (z dne 18. 11. 2021) k navedeni pogodbi izvajata storitve rednega upravljanja večstanovanjskih stavb in stanovanj v lasti Občine Žalec.

Ugotovitev: Pri pregledu navedene pogodbe gre ugotoviti, da je bila le-ta sklenjena že leta 2002 po starem Stanovanjskem zakonu iz leta 1991 ter da je bil nato leta 2003 sprejet nov Stanovanjski zakon (SZ-1), zato naj podpisnika pogodbe kljub določilu, da pogodba velja za nedoločen čas, razmisli o novelaciji le-te in uskladi tv iz aktualno stanovanjsko zakonodajo.

Nadalje na podlagi Pogodbe o upravljanju upravniških storitev, z dne 19. 12. 2019, opravlja upravniške storitve za poslovne prostore na naslovu Hmeljarska 3, Žalec.

Na podlagi Pogodbe o opravljanju dodatnih storitev za stanovanja v lasti Občine Žalec, z dne 7. 3. 2022 pa Sipro d.o.o. za Občino Žalec opravlja še dodatne storitve, ki presegajo okvir rednega vzdrževanja. S tem namenom je Občina Žalec izvedla javno naročilo predmet katerega so bile storitve vzdrževanja, sklenjen je bil Okvirni sporazuma št. PPG-0043/2022 »Vzdrževanje večstanovanjskih stavb in stanovanj v lasti Občine Žalec 2022«, z dne 4. 5. 2022. Po pojasnilu nadzorovane osebe postopek izbire izvajalca vzdrževalnih del poteka v dveh korakih, in sicer je Občina Žalec na osnovi javnega naročila izbrala usposobljene izvajalce, upravnik pa na osnovi teh izbranih usposobljenih izvajalcev izbere cenovno najugodnejšega izvajalca za vsako naročilo posebej (stanovanje).

Pregled računov

Nadzorni odbor je za pregled naključno izbral naslednje račune:

- dokument R11-027392/2022 z dne 19. 5. 2022 in R11-051427/2022 z dne 13. 9. 2022 Otis lift d.o.o. (izpis 503, str. 5)

Gre za računa, ki se nanašata na menjavo dvigala v večstanovanjskem objektu Bevkova ul. 12, priložen je zapisnik zbora etažnih lastnikov z dne 14. 4. 2022 iz katerega izhaja, da je



upravljavca zbral tri ponudbe kot to predvideva SZ-1 ter, da je bil sprejet sklep lastnikov, da se za dobavo novega dvigala izbere Otis lift d.o.o., poplačilo investicije pa izvede iz sredstev rezervnega sklada. Priložen je še zapisnik o prevzemu del z dne 30. 9. 2022. Za investicijo je bil v deležu, ki zapade na Občino Žalec, na le-to posredovan zahtevek kljub sklepu iz zapisnika zbora etažnih lastnikov, da se poplača iz sredstev rezervnega sklada. Nadzorovana oseba je pojasnila: *»Občina Žalec se je odločila, da ne vplačuje sredstva v rezervni sklad za stanovanja v svoji lasti pri upravniku. Na osnovi zakonodaje upravnik vodi evidenco koliko rezervnega sklada bi moral zavezanec vplačati, če bi v rezervni sklad vplačeval sredstva sproti. To evidenca se imenuje navidezni rezervni sklad in je vključena na obračunih. Ker občina v rezervni sklad pri upravniku sproti ne vplačuje nobenih sredstev, jih mora plačati v trenutku nastalih stroškov na osnovi zahtevkov katere občini izstavi upravnik. Strokovne službe občine Žalec nas obvestijo o znesku rezervnega sklada pri pripravi letnega poročila in plana za naslednje leto.«* Nadzorni odbor ugotavlja, da občina to možnost ima na podlagi drugega odstavka 41. člena SZ-1.

- dokument R11-064201/2022 z dne 6. 12. 2022 in R11-064202/2022 z dne 6. 12. 2022 Antloga Iztok s.p. (izpis 503, str. 11)

Gre za računa, ki se nanašata na večstanovanjski objekt na naslovu Griže 1.

Prvi račun v vrednosti 2.218,43 EUR se nanaša na prestavitev plinske instalacije na fasadi objekta ob energetske sanaciji fasade za stanovanja 1, 2, 3 do nove lokacije plinske omarice na zahtevo dobavitelja plina. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 95/2022 z dne 3. 10. 2022 z opombo »intervencijsko«, delovni nalog izvajalca z dne 5. 10. 2022, delovni nalog izvajalca z dne 10. 10. 2022, zapisnik o pregledu opravljenih del z dne 17. 10. 2022 in zapisnik o preskusu trdnosti in tesnosti plinske napeljave z dne 17. 10. 2022.

Drug račun v vrednosti 1.026,28 EUR se nanaša na prestavitev in preboj dimne tuljave za stanovanje št. 1 ob sanaciji fasade in preboj skozi kritino stavbe. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 107/2022 z dne 28. 10. 2022 z opombo »intervencijsko«, delovni nalog izvajalca z dne 2. 11. 2022 in delovni nalog izvajalca z dne 23. 11. 2022.

Ugotovitev: oba računa sta izdana na podlagi naročila upravitelja, ki vsebuje opombo »intervencijsko«. Po pojasnilu nadzorovane osebe so takšna naročila: *»Interventno popravilo predstavlja nujne posege na zgradbi oz. v posamezni enoti (stanovanju), nastopi nepredvideno in ga je potrebno izvesti takoj oz. v najkrajšem možnem času v vidu vzpostavitve normalne rabe. V vseh primerih gre za okvare na instalacijah (vodovod, ogrevanje, elektrika). Interventna popravila so del kurativnega vzdrževanja.«* ter še *»V primeru interventnih popravil upravnik Sipro izbere usposobljenega izvajalca za posamezna vrsta del. Samo v primeru interventni popravil upravnik lahko samostojno izbere izvajalca glede na naravo nujne odprave napak. Med izvajalci so vključeni tudi usposobljeni izvajalci za redna dela katere je izbrala občina Žalec.«* Glede na opis naročil gre sklepati, da gre v obeh primerih za dela, ki so najverjetneje potekala sočasno z energetske sanacije objekta in v tem sklopu niso bila načrtovana oziroma za dodatna dela potrebna katerih se je izkazala tekom izvedbe investicije, ter ne gre za interventna popravila. Na tak zaključek kaže tudi časovni razkorak med datumom naročila in datumi na delovnih nalogih oziroma prevzemnem zapisniku.



- dokument R11-051824/2022 z dne 31. 5. 2022 in R11-051825/2022 z dne 5. 10. 2022 A.M.D. gradnje (izpis 503, str. 24)

Gre za izvedbo izolacije podstrešja in stropa v kleti večstanovanjskega objekta na naslovu Prežihova ul. 1, Žalec. Priložen je zapisnik zbora etažnih lastnikov z dne 23. 1. 2020 iz katerega izhaja, da je upravljavec zbral štiri ponudbe ter, da je bil sprejet sklep lastnikov, da se za izvedbo del izbere Uroš Krk s.p. ter da se investicija poplača iz sredstev rezervnega sklada. Ker je priložena pogodba in račun izvajalca A.M.D. gradnje d.o.o. smo nadzorovano osebo prosili za pojasnilo. Posredovan je bil odstop od predloga za naročilo del izvajalca Uroš Krk s.p. z dne 2. 3. 2022 zaradi prezasedenosti – novega sklepa etažnih lastnikov nismo prejeli, za izvedbo pa je bil izbran ponudnik A.M.D. gradnje d.o.o., ki je že prvotno ponudil najnižjo ceno, in sicer 9.289,66 EUR. Za predmetno investicijo so bila pridobljena tudi sredstva Eko sklada v višini 1.696,73 EUR, od tega je delež Občine Žalec 563,47 EUR. Priložen je zapisnik o prevzemu opravljenih del z dne 27. 9. 2022 iz katerega izhaja, da je bila investicija na ta dan prevzeta. Kljub sklepu zbora etažnih lastnikov, da se investicija poplača iz zbranih sredstev rezervnega sklada, je bil zahtev v deležu lastništva Občine Žalec poslan neposredno na občino – iz istega razloga kot je pojasnjeno že pri računih za dvigalo v prvi alineji tega razdelka.

- dokument R11-064208/2022 in R11-064209 oba z dne 6. 12. 2022 Iztok Antloga s.p. (izpis 541, str. 7)

Gre za dva računa vezana na večstanovanjsko stavbo na naslovu Ulica heroja Staneta 1b, Žalec. Prvi račun v višini 298,92 EUR je za zamenjavo bojlerja. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 109/2022 z dne 3. 11. 2022 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 10. 11. 2022.

Drugi račun v višini 414,44 EUR je za menjavo sanitarnega kotlička in bojlerja. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 108/2022 z dne 3. 11. 2022 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 10. 11. 2022 in delovni nalog z dne 11. 11. 2022.

Ugotovitev: oba računa sta izdana na podlagi naročila upravitelja, ki vsebuje opombo »intervencijsko«. Glede na opis naročil gre sklepati, da gre v obeh primerih za redna vzdrževalna dela, ki so nastala zaradi dotrajanosti opreme ter ne gre za interventna popravila. Na tak zaključek kaže tudi podatek, da sta naročila za obe menjavi bili podani isti dan (seveda dopuščamo možnost, da sta se dva defekta zgodila ravno na isti dan v isti stavbi) ter časovni razkorak med datumom naročila in datumi na delovnih nalogih.

- računi po izpisu 541, str. 15, za objekt Prežihova 1 (računi v skupni vrednosti 821,39 EUR)

Gre za štiri račune vezane na večstanovanjski objekt na naslovu Prežihova 1, Žalec.

Prvi račun izvajalca Iztok Antloga s.p. v višini 137,98 EUR je za popravilo zamakanja izpod sanitarne školjke. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 53/2022 z dne 10. 6. 2022 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 14. 6. 2022.

Drugi račun izvajalca Iztok Antloga s.p. v višini 320,83 EUR je za sanacijo zamakanja iz kopalnice. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 72/2022 z dne 29. 8. 2022 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 29. 8. 2022.



Tretji račun izvajalca Iztok Antloga s.p. v višini 296,88 EUR je za menjavo bojlerja. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 96/2022 z dne 7. 10. 2022 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 10. 10. 2022.

Četrty račun izvajalca Elektro Gajšak d.o.o. v višini 65,70 EUR za popravilo elektroinstalacije v stanovanju. Priloženo je naročilo upravitelja, št. 128/2021 z dne 29. 11. 2021 z opombo »intervencijsko« ter delovni nalog izvajalca z dne 1. 12. 2021.

Pregled zahtevkov podanih na Občino Žalec od 1. 9. 2022 do 27. 9. 2022

V obdobju od 1. 9. 2022 do 27. 9. 2022 je nadzorovana oseba s strani Občine Žalec prejela 14 nakazil v skupni vrednosti 44.329,25 EUR, in sicer:

Datum	Račun v dobro	SEPA koda	Namen	Podkonto	Postavka	Znesek sklopa	Nakazani znesek
1. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	0001/000838/2022 DODATNE STORITVE				1.033,11 EUR
8. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000472528 AVGUST, 2022, STR. UP (Prejemnik: SIPRO, D.O.O.)				6.075,10 EUR
8. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000472579 AVGUST, 2022, STR. UP				917,13 EUR
8. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000472927 AVGUST 2022, STR. UPR				74,65 EUR
9. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000472919 AVGUST 2022, STR. UPR				29,63 EUR
21. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479310 SEPTEMBER 2022, STR.				57,18 EUR
21. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479310 SEPTEMBER 2022, STR. (Prejemnik: SIPRO, D.O.O.)				7.145,15 EUR
21. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479360 SEPTEMBER 2022, STR.				894,55 EUR
21. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479654 VZDRŽEV.TOPLOV.SISTE				853,89 EUR
26. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479301 SEPTEMBER 2022, SUBV (Prejemnik: SIPRO, D.O.O.)				22.294,04 EUR
27. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000472552 AVGUST 2022, STR. TEK				4.543,83 EUR
27. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479646 SEPTEMBER 2022, TEKO				183,62 EUR
27. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000479662 SEPTEMBER 2022, STR.				189,11 EUR
27. 9. 2022	SI56600000001095686	COST - Stroški	9990000480024 SEPTEMBER 2022, STR.				38,26 EUR

Vir: erar.si

Nadzorovano osebo smo zaprosili za posredovanje zahtevkov, ki so podlaga za prikazana izplačila, in sicer:

- račun št. 000838/2022 v višini 1.033,11 EUR: zahtevek na podlagi Pogodbe o opravljanju dodatnih storitev (po prilogi navedene pogodbe predstavlja eno dvanajstino stroška zaposlenega upravnika (744,76 EUR brez DDV/na mesec oziroma plačilo 43 ur/mesec; 516 ur/letno) ter strošek knjigovodje (za izdelavo inventure upravnik zaračuna 2,60 EUR brez DDV na enoto letno x 471 stanovanj = letni znesek 1.224,60 EUR brez DDV; mesečni strošek pa 102,05 EUR brez DDV) iz vsega navedenega gre ugotoviti, da na podlagi pogodbe o upravljanju dodatnih storitev nadzorovana oseba letno prejme 12.397,32 EUR z DDV;
- Zahtevek št. 9990000472528 v višini 6.075,10 EUR: plačilo stroškov upravljanja po krovni pogodbi o upravljanju stanovanjskega sklada občine;



- Zahtevek št. 9990000472579 v višini 917,13 EUR: plačilo stroškov upravljanja za stanovanja opredeljena kot službena najemna stanovanja (po pojasnilu nadzorovane osebe gre za stanovanja katera občina Žalec daje v najem po profitni najemnini);
- Zahtevek št. 9990000472927 v višini 74,65 EUR: plačilo stroškov upravljanja za poslovne prostore na naslovu Hmeljarska 3, Žalec po Pogodbi o upravljanju upravniških storitev z dne 19. 12. 2019;
- Zahtevek št. 9990000472919 v višini 29,63 EUR: plačilo stroškov upravljanja za poslovne prostore na naslovu Pečnikova 1/Savinjske čete 1b, Žalec;
- Zahtevek št. 9990000479310 v višini 57,18 EUR: ni bil predložen, na poziv za dopolnitev je nadzorovana oseba podala naslednjo pojasnilo: »Zahtevek št. 9990000479310 je dejansko za znesek 7.617,33 EUR. Ta dolžni znesek je občina plačala z nakazilom 21.9.2022 v znesku 7.145,15 EUR, z nakazilom 21.9.2022 v znesku 57,18 EUR, razlika 415,00 EUR je bila kompenzacija. Skupni znesek vseh plačil je 7.617,33 EUR, enako kot je bil poslan zahtevek.«
- Zahtevek št. 9990000479310 v višini 7.617,33 EUR, izvršeno plačilo v višini 7.145,15 EUR: razlika pojasnjena v šesti alineji zgoraj, zahtevek je bil plačan z dvema nakaziloma in kompenzacijo.
- Zahtevek št. 9990000479360 v višini 894,55 EUR: plačilo stroškov obratovanja, vzdrževanja objekta ter obnove/vzdrževanja stanovanj, ki so opredeljena kot službena najemna stanovanja;
- Zahtevek št. 9990000479654 v višini 853,89 EUR: plačilo vzdrževanja toplovodnega sistema v deležu za javne zavode po Pogodbi št. PG-0782/2021 o zagotovitvi sredstev iz občinskega proračuna za leto 2022;
- Zahtevek št. 9990000479301 v višini 22.294,04 EUR: plačilo subvencij najemnin;
- Zahtevek št. 9990000472552 v višini 4.601,01 EUR, izvršeno plačilo v višini 4.543,83 EUR: plačilo stroškov obratovanja, vzdrževanja objekta in obnova/vzdrževanje stanovanj, ker je med podanim zahtevkom in izvršenim plačilom razlika smo za pojasnilo zaprosili nadzorovano osebo, ki pojasni: »Zahtevek št. 9990000472552 v znesku 4.601,01 EUR je bil plačan z nakazilom dne 27.9.2022 v znesku 4.543,83 EUR in kompenzacija v znesku 57,18 EUR. Izdani račun oz zahtevek 9990000472552 je bil celoti plačan.«
- Zahtevek št. 9990000479646 v višini 183,62 EUR: plačilo čiščenja za poslovne prostore na naslovu Hmeljarska 3, Žalec;
- Zahtevek št. 9990000479662 v višini 189,11 EUR: plačilo stroškov obnove/vzdrževanja poslovnega prostora na naslovu Hmeljarska 3, Žalec in stroški tekočega vzdrževanja poslovnega objekta na naslovu Kasaze 110, Petrovče;
- Zahtevek št. 9990000480024 v višini 38,26 EUR: stroški tekočega vzdrževanja poslovnega prostora na naslovu Kidričeva 1, Žalec.

10. OCENA GOSPODARNOSTI PORABE OBČINSKIH PRORAČUNSKIH SREDSTEV

Nadzorni odbor ocenjuje, da je bila poraba javnih sredstev prejetih s strani Občine Žalec *gospodarno in učinkovito porabljena v skladu z veljavnim proračunom in rebalansom. Pri pregledu porabe javnih sredstev Nadzorni odbor ni odkril napak, nepravilnosti in nesmotrnosti.*

11. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09) v 15. členu določa, da so del poročila nadzornega odbora tudi priporočila in predlogi, ki so namenjeni kakovostnejšemu poslovanju nadzorovanega organa. Priporočila in predlogi morajo biti jasno izraženi, izvedljivi in preverljivi.



Vsled zgoraj navedenega nadzorni odbor nadzirani osebi predlaga, da zaradi zelo pogoste uporabe, ki izhaja iz pregledane dokumentacije, pojem »interventna popravila/dela« bolj konkretizira in da se za občinska stanovanja in poslovne prostore z občino dogovorijo kdaj gre za izvedbo le-teh ter v kolikšnem času jih je treba izvesti/opraviti. Večjo pozornost naj se nameni oceni ali gre res za intervencijska dela – predlagamo, da vse s strani najemnika sporočene težave/napake v stanovanju, pooblaščen upravnik stanovanja preveri in oceni vzrok njihovega nastanka ter skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) določi kdo je dolžan kriti stroške popravila izpostavljene napake. Določi se tudi potrebo po takojšnji, interventni izvedbi ali vključitvi na seznam letnega rednega vzdrževanja. Pri interventnih delih upravnik namreč samostojno izbere izvajalca, brez preverjanja trga, zato lahko nehote pride do negospodarne rabe javnih sredstev.

12. ODZIVNO POROČILO

NO je nadzorovani osebi posredoval osnutek poročila, ki ga je nadziranec prejel po elektronski pošti dne 27. 2. 2024. Dne 5. 3. 2024 je direktor vezano na ugotovitve in podano priporočilo podal sledeč odgovor: *»Prejeli smo osnutek poročila o opravljenem nadzoru nad podjetjem Sipro. d.o.o. Glede na obseg dokumentacije, termina pregleda in priprave poročila lahko zapišemo, da je pripravljeno poročilo korektno in kaže dejansko stanje. Priporočila, ki jih ste jih navedli v poročilu se z njimi strinjamo in lahko samo izboljša sodelovanje in samo delo.*

Osnovno pogodbo je potrebno ažurirati, uskladiti z novo zakonodajo, kot ste to zapisali v poročilo.

Dodajamo samo še dodaten komentar za primere interventnih popravil.

Vzdrževalna dela, ki imajo značaj nujnih vzdrževalnih - intervencijskih del so v najbolj temeljnem pomenu besede opravila, na katere mora upravnik odreagirati takoj (merjeno v urah ali dnevih) z namenom, da se v najkrajšem možnem času v največjem možnem obsegu prepreči nadaljnja škoda v stanovanju/stavbi. Beseda intervencija je verjetno bolj prepoznavna v primeru, če pride do poplave, izliva v stanovanjih, stavbah, zamašitve kanalizacije, požara... Lastnik najemnih stanovanj je v skladu s Stanovanjskim zakonom dolžan vzdrževati svoj stanovanjski fond tako, da najemnikom omogoča vseskozi nemoteno uporabo stanovanj.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS št. 20/04 in 18/11) je temeljna osnova upravniku, da ob javljeni napaki najemnika tudi sicer na kraju samem opredeli, v kolikšni meri gre za intervencijo (odpravo napake). Za primer, kot smo ga imeli, če najemniku ne deluje kotliček in električni bojler, kar pomeni, da bi bil najemnik nekaj dni brez možnosti uporabe stranišča ali pa bi ostal več dni brez tople vode.

Po predhodnem ogledu javljene napake najemnika, upravnik izvede ogled na kraju samem, opredeli vzrok, izvede naročilo usposobljenemu izvajalcu za vrsto del izražene napake/okvare in posledično točno določi, kdo krije stroške popravila. V vsakem primeru pa je priporočeno, da to terminologijo in način izvajanja dogovorimo z lastnikom stanovanj v dobro obeh pogodbenih partnerjev in najemnikov.«

Ker nadziranec ni imel drugih pripomb na osnutek poročila, je NO izdelal dokončno poročilo.

Žalec, dne 12. 3. 2024

Pripravila:
Alex Wirth
Nina Lozinšek

Predsednica Nadzornega odbora
Nina Lozinšek l.r.



OBČINA ŽALEC

NADZORNI ODBOR

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 12, f: 03 713 64 64
