
**6. REDNA SEJA
OBČINSKEGA SVETA OBČINE KOMENDA**

12. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

➤ **Poročilo Nadzornega odbora Občine Komenda**

Gradivo je objavljeno na uradni spletni strani Občine Komenda, dostopno pa je na spodnji povezavi:

<http://www.komenda.si/kategorija/seje-obcinskega-sveta/gradiva-za-seje/>



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

Nadzorni odbor

Tel.: (01) 72 47 400; 72 47 401
Fax.: (01) 834 13 23
Transakcijski račun : 0110 0010 0002 377
Davčna št.: SI 22332570 Matična št.: 1332155
Šifra dejavnosti: 75110
E-Mail: OBCINA@KOMENDA.SI
http: WWW.KOMENDA.SI

Na podlagi 35. člena Statuta občine Komenda, (Uradne objave GOK, št. 08/2015), 24. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komenda (Uradne objave GOK, št. 07/2016 z dne 27.05.2016) ter sklepa 4. redne seje Nadzornega odbora občine Komenda z dne 10. 6. 2019 pooblaščenka podajam:

KONČNO POROČILO

o opravljenem nadzoru nad poslovanjem Podjetja PCK d.o.o. v obdobju 2017 in prvem kvartalom leta 2018.

1. Predmet pregleda

Dne 18. 2.2019 sta bila izdana »Sklep o uvedbi postopka nadzora« ter »Sklep o imenovanju in Pooblastilo«, na podlagi katerih se je ponovno uvedel **Nadzor nad poslovanjem Podjetja PCK d.o.o. v obdobju 2017 in prvem kvartalom leta 2018.**

2. Pristojnosti Nadzornega odbora

S tem nadzorom se izvajajo pristojnosti Nadzornega odbora na področju:

- **Nadzor zoper odgovorno osebo za izvajanje finančnega poslovanja Poslovne cone Komenda d.o.o., ki jo zastopa direktor Matija Romšak.**

3. Nadzorovana oseba

Uveden je bil postopek nadzora zoper odgovorno osebo Podjetja PCK d.o.o. za upravljanje s premoženjem:

- Podjetje PCK d.o.o., ki ga zastopa direktor, Matija Romšak, Pod lipami 10, 1218 Komenda.

4. Pooblaščenka Nadzornega odbora

Kot pooblaščenka Nadzornega odbora občine Komenda za izvršitev nadzora je bila s sklepom o uvedbi postopka nadzora ter sklepom o imenovanju in pooblastilom z dne 18. 2.2019 imenovana članica Nadzornega odbora občine Komenda:

- **Barbara Eržen.**

5. Pobuda nadzora

Nadzor se izvaja na pobudo Nadzornega odbora skladno z 42. členom Statuta Občine Komenda.

6. Prejeta dokumentacija za izvedbo nadzora

1. Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2017 - 31.12.2017 – AJPEŠ;
2. Sintetična Bilanca 2017;
3. Sintetična Bilanca I-III/2018;
4. Obračun davka od dohodkov pravnih oseb v letu 2017;
5. Bilanca stanja na dan 31.12.2017;
6. Bilance stanja na dan 31.03.2018;
7. Poročilo o zadolženosti na dan 31.12.2017;
8. Bruto bilanca za leto 2017;
9. Bruto bilanca za obdobje I-III/2018;
10. Kontne kartice 2017 (dostavljene v elektronski obliki);
11. Kontne kartice I-III/2018 (dostavljene v elektronski obliki);

12. Zapisniki Nadzornih svetov PCK d.o.o.;
13. Pogodba o plačilu odvetniških storitvah;
14. Pogodba o posredovanju pri oddaji nepremičnin;
15. Aneks št.1 k Pogodbi o najemu poslovnih prostorov;
16. Dodatek št.3 k Dogovoru z dne 16.06.2016;
17. Dodatek k Pogodbi o posredovanju pri prodaji parcel v Poslovni coni Komenda;
18. Poročilo o sodnih postopkih (Zapisnik 5. redne seje NS PCK d.o.o., dne 26.06.2017);
19. Stanje kreditov in obresti na 31.03.2018;
20. Plačane kupnine v letu 2017;
21. Potencialni kupci v letu 2017;
22. Finančno stanje PCK, d.o.o. na dan 31.12.2017;
23. Podpisane pogodbe v letu 2017;
24. Plan likvidnosti za leto 2017 in 2018;
25. Stroški poslovanja PCK d.o.o. na dan 31.12.2017;

7. ANALIZA BILANCE STANJA 2017 V PRIMERJAVI Z 2016 IN PRVIM TROMESEČJEM 2018

	POSTAVKA	I-III/2018	2017	2016	POV/ZMANJ.	% SPRE.
	SREDSTVA	14.506.673 €	14.537.384 €	18.385.230 €	-3.847.846 €	-21%
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	6.399.680 €	6.405.773 €	6.396.281 €	9.492 €	0%
I.	Neopredm. dolg. sredstva			155 €	-155 €	-100%
II.	Opredm. osnovna sredstva	431.194 €	430.039 €	430.843 €	-804 €	0%
III.	Dolgoročne finančne naložbe	5.968.486 €	5.975.734 €	5.965.283 €	10.451 €	0%
1.	<i>DFN razen posojil</i>	7.500 €	7.500 €	7.500 €	0 €	0%
2.	<i>Dolgor. posojila družbam v skupini</i>	5.960.986 €	5.968.234 €	5.957.783 €	10.451 €	0%
3.	<i>Druge dolg. posojila</i>				0 €	
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	8.106.993 €	8.128.566 €	11.988.949 €	-3.860.383 €	-32%
I.	Sredstva za prodajo	7.215.212 €	7.194.311 €	11.327.927 €	-4.133.616 €	-36%
II.	Trgovsko blago	184.696 €	184.696 €		184.696 €	
III.	Kratkor. fin. naložbe (posojila družbam v skupini)	175.711 €	175.711 €	175.789 €	-78 €	0%
IV.	Kratkor. Posl. Terjatve	203.504 €	231.638 €	216.855 €	14.783 €	7%
1.	<i>Do družb v skupini</i>		201.080 €	201.080 €	0 €	0%
2.	<i>Do kupcev</i>	202.689 €	27.649 €	12.043 €	15.606 €	130%
3.	<i>Druge poslovne terjatve</i>	815 €	2.909 €	3.732 €	-823 €	-22%
V.	Denarna sredstva	327.870 €	342.210 €	255.443 €	86.767 €	34%
C.	AČR		3.045 €	12.935 €	-9.890 €	-76%
	SKUPAJ SREDSTVA	14.506.673 €	14.537.384 €	18.385.230 €	-3.847.846 €	-21%
	OBVEZNOSTI DO VIROV	14.506.675 €	14.537.384 €		14.537.384 €	
A.	KAPITAL	9.231.166 €	9.288.028 €	9.526.414 €	-238.386 €	-3%
I.	Vpoklicni kapital	20.355.820 €	20.355.820 €	20.355.820 €	0 €	0%
II.	Rezerve iz dobička	- 833.000 €	-833.000 €	-833.000 €	0 €	0%
1.	Rezerve za lastne delnice in last. posl.del.	2.292.426 €	2.292.426 €	2.292.426 €	0 €	0%
2.	Lastn. del. In last. posl. del. (odbit.post)	- 3.125.426 €	3.125.426 €	3.125.426 €	0 €	0%
	Prenes. čisti dobiček prejšnjih let				0 €	
III.	<i>Prenesena čista izguba</i>	<i>10.234.792 €</i>	<i>9.996.406 €</i>	<i>5.085.160 €</i>	<i>4.911.246 €</i>	<i>97%</i>
IV.	<i>Čista izguba poslov. leta</i>	<i>56.862 €</i>	<i>238.386 €</i>	<i>4.911.246 €</i>	<i>-4.672.860 €</i>	<i>-95%</i>
B.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI				0 €	
I.	Dolg. fin obv. do bank				0 €	
C.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	5.275.509 €	5.249.356 €	8.857.686 €	-3.608.330 €	-41%
I.	kratk. fin obv. do bank	5.171.361 €	5.174.424 €	8.155.584 €	-2.981.160 €	-37%
II.	Kratk. posl. obveznosti	104.148 €	74.932 €	702.102 €	-627.170 €	-89%
1.	<i>Kratk. posl. obv. do dobaviteljev</i>	<i>3.178 €</i>	<i>26.132 €</i>	<i>46.134 €</i>	<i>-20.002 €</i>	<i>-43%</i>
2.	<i>Druge kratk. posl. obveznosti</i>	<i>100.970 €</i>	<i>48.800 €</i>	<i>655.968 €</i>	<i>-607.168 €</i>	<i>-93%</i>
D.	PČR			1.130 €	-1.130 €	-100%
	SKUPAJ OBV. DO VIROV SREDSTEV	14.506.675 €	14.537.384 €	18.385.230 €	-3.847.846 €	-21%

AKTIVA:

- Opredmetena osnovna sredstva predstavljajo zemljišča, ki niso za prodajo (430.039,00 €);

- Neplodno – Žabji rajon; kmetijska zemljišča, gozdovi; infrastruktura, ceste; zadrževalnik faza 1 in faza 2;
- Dolgoročne finančne naložbe (5.975.734,00 €):
 - Naložbe v deleže domačih podjetij (UPVIN d.o.o.);
 - Dolgoročna posojila družbam v skupini (Občina Komenda);
- Kratkoročna sredstva za prodajo (7.194.311,00 €):
 - parcele za prodajo
 - komunalna infrastruktura
- Kratkoročne finančne naložbe (175,711,00 €):
 - Posojila družbam v skupini (UPVIN d.o.o.);
- Kratkoročne poslovne terjatve (231.638,00 €):
 - Do družb v skupini (Občina Komenda);
 - Do kupcev (Občina Komenda in ostali);
 - Druge poslovne terjatve (PCK UPVIN d.o.o.)
- Denarna sredstva na TRR (342.210,00 €)

PASIVA:

- Kapital:
Iz bilance je razvidno, da se kapital družbe vsako leto manjša zato, ker je razlika med nabavno in prodajno ceno zemljišč minimalna, stroški poslovanja pa so še vedno previsoki.
- Izguba preteklih let in čista izguba poslovnega leta (10.234.792,00 €)
- Kratkoročne obveznosti (5.174.424,00 €):
 - Kratkoročna posojila (banke).

8. ANALIZA POSLOVNEGA IZIDA 2017 V PRIMERJAVI Z 2016 IN PRVIM TROMESEČJEM 2018

	POSTAVKA	I-III/2018	2017	2016	POV/ZMANJ.	% SPREMEM.
A.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	6.050 €	4.071.663 €	7.881.109 €	- 3.809.446 €	-48%
I.	Čisti prih. od prod. blaga in stor.		4.071.663 €	7.864.076 €	- 3.792.413 €	-48%
II.	Čisti prih. od prodaje proizv in stor	6.050 €		11.273 €	- 11.273 €	-100%
III.	Čisti prihodki od najemnin			5.760 €	- 5.760 €	-100%
B.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	3.239 €	10.856 €	900.023 €	- 889.167 €	-99%
C.	KOSMATI DONOS POSLOVANJA	9.289 €	4.082.519 €	8.781.132 €	- 4.698.613 €	-54%
D.	POSLOVNI ODHODKI	40.108 €	4.170.305 €	10.560.733 €	- 6.390.428 €	-61%
I.	Nabavna vrednost prodanega blaga	- €	3.949.771 €	9.556.107 €	- 5.606.336 €	-59%
II.	Stroški materiala	30 €		512 €	- 512 €	-100%
III.	Stroški storitev	18.067 €	133.567 €	139.679 €	- 6.112 €	-4%
IV.	Stroški dela	17.337 €	67.690 €	66.177 €	1.513 €	2%
I.	Odpisi vrednosti	291 €	959 €	718.852 €	- 717.893 €	-100%
1.	Amortizacija	291 €	959 €	3.284 €	- 2.325 €	-71%
2.	Prevednot. poslov. odh. pri osn. sredstvih				- €	
.3.	Prevednot. poslov. odh. pri obrat.sredstvih			715.568 €	- 715.568 €	-100%
VI.	Drugi poslovni odhodki	4.383 €	18.318 €	79.406 €	- 61.088 €	-77%
E.	IZGUBA IZ POSLOVANJA	- 30.819 €	- 87.786 €	- 1.779.601 €	1.691.815 €	-95%
I.	Finančni prihodki od obresti	23.183 €	84.067 €	91.374 €	- 7.307 €	-8%
II.	Finančni prihodki od posl. terjatev	7.769 €	9.214 €	9.185 €	29 €	
F.	FINANČNI ODHODKI	66.005 €	243.649 €	3.222.205 €	- 2.978.556 €	-92%
I.	Odpisi fin. naložb			2.679.155 €	- 2.679.155 €	
II.	Odhodki za obresti obresti	66.005 €	243.067 €	526.873 €	- 283.806 €	-54%
III.	Poslovne obveznosti zam. obresti		582 €	16.177 €	- 15.595 €	-96%
G.	DRUGI PRIHODKI			1 €	- 1 €	
H.	DRUGI ODHODKI		232 €	10.000 €	- 9.768 €	-98%
	POSLOVNI IZID - izguba poslov. obdobja	- 65.872 €	- 238.386 €	- 4.911.246 €	4.672.860 €	-95%
	PRENESENA IZGUBA	10.234.791 €	9.996.406 €	5.085.159 €	4.911.247 €	97%
	POSLOVNI IZID	- 10.300.663 €	- 10.234.792 €	- 9.996.405 €	- 238.387 €	2%

- Prihodki od prodaje so se glede na predhodno leto zmanjšali in to kar za 3,8 mio EUR;

- V letu 2017 so za vsak prodani EUR zemljišča ustvarili cca. 2 centa dobička, v prvem trimesečju leta 2018 pa ni realizirane prodaje;
- Stroški storitev so ostali približno na ravni leta 2017;
- Drugi poslovni odhodki zajemajo druge stroške, ki niso odvisni od poslovnega izida (NUSZ);
- Finančni prihodki predstavljajo prihodke od obresti;
- Finančni odhodki zajemajo obresti za najeta posojila.

POSLOVNI IZID - POVZETEK

- Razlog za izgubo v višini 238.386,00 EUR je razlika med prodajno in nabavno ceno, ki ne pokriva stroškov poslovanja.

9. TERJATVE STAREJŠE OD ENEGA LETA

31.3.2018

TERJATEV	ZNESEK	VALUTA
OBČINA KOMENDA	183.549,78 €	2.12.2010
OBČINA KOMENDA	17.530,21 €	19.5.2011
SKUPAJ	201.079,99 €	

10. NEKATERI STROŠKI V LETU 2017 IN V PRVIH 3 MESECIH LETA 2018 v primerjavi z letom 2016

Stroški kilometrine				
LETO	ZNESEK		ZNESEK	%
2017	5.800,00 €	2016	7.240,00	80,11 €
I-III/2018	1.117,00 €	I-III/2017	1.741,00	64,16 €

Stroški študentskega servisa				
LETO	ZNESEK		ZNESEK	%
2017	11.504,00 €	2016	10.307,00	111,61 €
I-III/2018	2.074,00 €	I-III/2017	2.596,00	79,89 €

Stroški sejin, avtorskih in podjemnih pogodb				
LETO	ZNESEK		ZNESEK	%
2017	21.439,00 €	2016	21.876,00	98,00 €
I-III/2018	5.469,00 €	I-III/2017	5.469,00	100,00 €

Stroški plač				
LETO	ZNESEK		ZNESEK	%
2017	64.204,00 €	2016	62.545,00	102,65 €
I-III/2018	15.569,00 €	I-III/2017	15.673,00	99,34 €

Stroški odvetniških storitev				
LETO	ZNESEK		ZNESEK	%
2017	19.932,00 €	2016	19.836,00	100,48 €
I-III/2018	3.000,00 €	I-III/2017	6.319,00	47,48 €

11. Prodaja zemljišč v letu 2017:

PRIHODKI OD PRODAJE JANUAR - DECEMBER 2017

NV PARCEL	3.948.919,00 €
PV PARCEL	3.986.171,00 €
RVC	37.252,00 €

Prodaje v prvih treh mesecih leta 2018 ni bilo!

12. Ugotovitve pooblaščenke ob pregledu:

Iz Zapisnikov Nadzornega sveta PCK d.o.o. in posredovane dokumentacije s strani PCK d.o.o. ugotavljam:

- da je izguba v letu 2017 znašala 238.386,00 €, ki praktično predstavlja le stroške poslovanja PCK d.o.o.;
- da se nadzornine nadzornikov izplačujejo mesečno, poleg nadzornin prejmejo še 4 sejnine letno;
- da je direktor PCK d.o.o., g. Matic Romšak dne 12.06.2018 po e-pošti posredoval NO Občine Komenda dodatna pojasnila in obrazložitve glede predvidene prodaje zemljišč v letu 2018 in v letu 2019 in sicer:

»PCK bo v letu 2018 vsekakor prodala 9.931 m² zazidljivih zemljišč, ker jim je uspelo, da so za parcele 2299, 2300 in 2301 dosegli izbris predkupne in odkupne pravice za podjetje ZEPTA, po 75 EUR/m², tako da bodo ta zemljišča, skupne površine 7.451 m² prodali po 105,00 EUR/m² in namesto 558.825,00 EUR, iztržili 782.355,00 EUR, od katerih bodo 735.413,70 EUR vrnili kreditorjema DUTB in GB. S temi plačili bodo dokončno poplačali kredit GB Kranj.

Prodali bodo tudi parcelo 2227, površine 2480 m², za katero ima do leta 2020 odkupno pravico podjetje Reisswolf, po 75 EUR, a so v odvetniškem sporu. Kljub temu pa imajo kupca, ki bi kljub plombam plačal 100 EUR/m². V odkupni pravici namreč ni zapisano, da mora biti zemljišče prosto bremen, banka pa želi prodajo po 100 EUR/m². Tako v drugi polovici leta 2018 pričakujejo realizacijo še za parcelo 2227 in kupnino 248.000,00 EUR.

Za zemljišča, za katera pridobivajo okoljsko soglasje imajo evidentiranih 28 potencialnih kupcev, ki jih nakup zemljišč v PCK zanima. Po pridobitvi okoljskega soglasja bodo izvedli dve javni dražbi.

Prva bo za tri parcele po 5.000 m², druga dražba bi potekala nekaj dni za prvo, tam bi dražili štiri parcele po 2.500 m², z zelenim pasom. Izklicna cena vseh gradbenih zemljišč bi bila 110 €, zelenih pasov pa 25 €.

Sklep NS PCK d.o.o. je, da se po pridobitvi okoljskega soglasja definirajo pogoji in način prodaje. Prodaja je predvidena v letu 2019 in sicer se pričakuje izplen cca. 2.700.000,00 EUR.«;

- da je za podkrepitev navedenega s strani direktorja PCK d.o.o. NO Občine Komenda bila posredovana tudi tabela o predvideni prodaji zemljišč v letu 2018 in v letu 2019 in sicer:

PREDVIDENA PRODAJA ZEMLJIŠČ V LETU 2018 IN V LETU 2019

	Številke parcel	m ²	Cena (€/m ²)	Vrednost (€)	Vrnitev dolga DUBT in GB (€)	Realizacija (€)
Zaz. parcele	2299, 2300, 2301	7.451,00	105,00	782.355,00	*	46.941,30
Zaz. parcela	2227	2.480,00	100,00	248.000,00		248.000,00
	Predvidena prodaja v letu 2018	9.931,00		1.030.355,00		294.941,30
Zaz. parcele	3 x 5.000 m ²	15.000,00	110,00	1.650.000,00		165.000,00
Zelene parcele	4 x 2.500 m ² (zeleni pas)	10.000,00	25,00	250.000,00		250.000,00
	Predvidena prodaja v letu 2019	25.000,00		1.900.000,00		
	SKUPAJ			2.930.355,00		

* 94% vseh kupnin je bilo posredovano bankam kreditoricam.

Številka: 060-0003/2018-12

Komenda: 10. 6. 2019

Nadzornica:
Barbara Eržen



Predsednik Nadzornega odbora
Mitja Dolžan l.r.

Prejmejo:

- Občina Komenda, župan
- Občinski svet Občine Komenda
- PCK d.o.o., dir. Matic Romšak; na elektronski naslov matic@pc-komenda.si
- Predsednik NO
- Spis