



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**NADZORNI ODBOR**

---

Številka: 060-16/2019-9

Datum: 27. 11. 2019

Na podlagi 26. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 28. člena Poslovnika nadzornega odbora Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št.8/11) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09) je Nadzorni odbor Mestne občine Ptuj na 6. redni seji, dne 27. 11. 2019 sprejel

**DOKONČNO POROČILO**

**Nadzornega odbora Mestne občine Ptuj  
o izvedbi nadzora »Gospodarjenje z nepremičninami in premičninami, ki so v lasti  
ali upravljanju Mestne občine Ptuj za leto 2018«**

I. Povzetek poročila

V okviru letnega načrta za leto 2019 je nadzorni odbor MO Ptuj izvedel nadzor »Gospodarjenje z nepremičninami in premičninami, ki so v lasti MO Ptuj«. Nadzor je bil izveden v obdobju od 20. 6. do 30. 9. 2019 v prostorih MO Ptuj.

Poročilo je pripravil nadzorni odbor Mestne občine Ptuj v sestavi:

- a) mag. Sonja Žibrat, nosilec nadzora
- b) Matjaž Lipuš, član

**Osnovni podatki o nadzoru**

**Ime nadzornega odbora:** Nadzorni odbor MO Ptuj

**Ime organa v katerem se opravlja nadzor:** Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti MO Ptuj in Sekretariat za splošne zadeve MO Ptuj

**Predmet nadzora:** Ravnanje s stvarnim premoženjem za leto 2018.

**Datum nadzora:** 20. 6. 2019 - 30. 9. 2019

## II. Uvod

### 1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

#### **ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI MESTNE OBČINE PTUJ**

Oddelek za gospodarske dejavnosti Mestne občine Ptuj je ustanovljen na podlagi Odloka o organizaciji in nalogah Občinske uprave Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/15) in opravlja naloge, ki se nanašajo na:

- pripravo in izvajanje programov stanovanjske, komunalne in cestne dejavnosti
- pripravo razvojnih usmeritev in predlogov ukrepov ter spremljanje njihovega izvajanja na področju gospodarstva in gospodarskih javnih služb;
- pridobivanje, urejanje in oddajo stavbnih zemljišč;
- vodenje evidence stavbnih zemljišč;
- pripravo in izdelovanje programov revitalizacije starega jedra mesta Ptuja;
- vodenje investicij s področja negospodarskih dejavnosti in gospodarske infrastrukture, kadar Mestna občina Ptuj nastopa kot investitor;
- predlaganje načina izvajanja gospodarskih javnih služb;
- določanje standardov in normativov za gospodarske javne službe;
- vodenje postopkov za podeljevanje koncesij in izbiro koncesionarjev;
- vodenje nadzora nad izvajanjem nalog gospodarskih javnih služb;
- opravljanje strokovnih nalog v zvezi z gospodarjenjem in upravljanjem s poslovnimi prostori in stanovanji Mestne občine Ptuj;
- opravljanje premoženjskopравnih zadev in vodenje evidence nepremičnin Mestne občine Ptuj;
- zagotavljanje neprofitne stanovanjske gradnje in gradnje socialnih stanovanj;
- zadeve s področja prometa, zvez in energetike;
- sodelovanje s četrtnimi skupnostmi na področju gospodarskih javnih služb;
- izvajanje postopkov oddaje javnih naročil;
- vodenje upravnega postopka s področja dela oddelka;
- pripravo načrtov razvojnih programov in omogočanje njihovega izvajanja na področju gospodarskih javnih služb;
- spremljanje, analiziranje in oblikovanje cen na področju gospodarskih javnih služb;
- skrb za promocijo turistične danosti;
- pospeševanje in razvoj turizma, kmetijstva in podjetništva;
- druge upravne in strokovne naloge s svojega delovnega področja in druge naloge, ki jih naložita župan in direktor občinske uprave.

**Oddelek za gospodarske dejavnosti Občinske uprave Mestne občine Ptuj** trenutno zaposluje 16 ljudi vodi ga vodja oddelka g. **Andrej TRUNK**, njegova namestnica pa je ga. **Marijana NIKŠIČ ZORKO**. V primerjavi z letom 2017 gre za povečanje 2 oseb. V Oddelku za gospodarske dejavnosti se je organizirala služba za projekte in tako so bile v oddelek premeščene 3 osebe.

#### **SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE MESTNE OBČINE PTUJ**

Sekretariat za Splošne zadeve je ustanovljen na podlagi Odloka o organizaciji in nalogah Občinske uprave Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/15) in opravlja naloge, ki se nanašajo na:

- pravno pomoč županu ter svetovanje o pravnih vprašanjih iz delovnega področja drugih oddelkov občinske uprave;
- svetovanje, sodelovanje ter priprava odlokov in drugih splošnih aktov;
- po pooblastilu zastopanje občine v postopkih pred sodišči in drugimi organi;
- sprejem, evidenca in odprava pošte ter arhiviranje;
- tehnična in pomožna opravila za potrebe občinske uprave, župana in mestnega sveta;

- civilno zaščito in reševanje, reševanje za primer naravnih nesreč, požarne varnosti in organiziranega gasilstva;
- strokovna dela za četrtne skupnosti;
- področje gospodarjenja z zgradbo občine in tehnično opremo;
- upravljanje z domovi četrti in počitniškimi kapacitetami;
- zagotavljanje prevozov župana;
- druge upravne in strokovno tehnične naloge z delovnega področja oddelka in druge naloge, ki jih naložita župan in direktor občinske uprave.

**Sekretariat za splošne zadeve Mestne občine Ptuj** trenutno **zaposluje 18 ljudi**, vodi ga vodja oddelka mag. **Janez MERC**, njegov namestnik pa je g. **Matej GAJSER**.

## 2. Pravne podlage

Nadzorni odbor Mestne občine Ptuj je na svoji 1. redni seji, dne 5. 2. 2019 v letni načrt dela za leto 2019 umestil izvedbo nadzora »Gospodarjenje z nepremičninami in premičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj za leto 2018«.

## 3. Sklep o izvedbi nadzora

V skladu s planom dela nadzornega odbora za leto 2019, 29. členom Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 22. ter 22. členom Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/11) je Nadzorni odbor Mestne občine Ptuj izdal:

- Sklep št. 060-16/2019, z dne: 30. 5. 2019, Mestni občini Ptuj, Oddelku za gospodarske dejavnosti in Sekretariatu za splošne zadeve Mestni trg 1, 2250 Ptuj, o izvedbi nadzora »Gospodarjenje z nepremičninami in premičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj, za leto 2018«;
- sklep št. 060-16/2019, z dne: 30. 5. 2019, o imenovanju delovne skupine za izvedbo nadzora: »Gospodarjenje z nepremičninami in premičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj za leto 2018 v sestavi: mag. Sonja Žibrat, nosilka nadzora in Matjaž Lipuš, član.

## 4. Namen in cilji nadzora

Namen in cilji nadzora na področju gospodarjenja z nepremičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj, za leto 2018 so:

- preveriti skladnost poslovanja Oddelka za gospodarske dejavnosti Mestne občine Ptuj na področju gospodarjenja z nepremičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj, za leto 2018, z veljavnimi zakoni in podzakonskimi akti,
- preveriti skladnost poslovanja Sekretariata za splošne zadeve Mestne občine Ptuj na področju gospodarjenja s premičninami, ki so v lasti ali upravljanju Mestne občine Ptuj, za leto 2018, z veljavnimi zakoni in podzakonskimi akti,
- ugotoviti pravilnost ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj,
- poročati o morebitnih nepravilnostih ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj,
- podati priporočila in predloge za nadaljnje delo v oddelku.

Pregledali smo naslednjo dokumentacijo:

- Načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2018, ki ga sestavljajo:
  - Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018
  - Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2018
  - Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb za leto 2018

- Kartica konta
- Pregled po proračunskih postavkah
- seznam uporabnikov službenih mobilnih telefonov MO Ptuj v letu 2018
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2018,
- predlog Sklepa o potrditvi osnutka Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem MO Ptuj 2018-2028,
- dokumentacijo v okviru postopkov javnega zbiranja ponudb za nakup osnovnih sredstev,
- dokumentacijo vezano na investicijo v premično premoženje,
- dokumentacijo v okviru oddaje nepremičnine v brezplačni najem,
- dokumentacijo v okviru prodaje nepremičnin z metodo javne dražbe in
- dokumentacijo v okviru direktnega nakupa nepremičnin,
- dokumentacijo vzdrževanja stanovanj v lasti MO Ptuj in upravljanju PSS in
- razno dokumentacijo vezano na stanovanja v lasti MO Ptuj in v upravljanju podjetja PSS.

Posamezni pregledani dokumenti so navedeni v ugotovitvenem delu poročila.

#### 5. Uporabljene metode pri nadzoru

Nadzor se je opravil na delovnih sestankih na sedežu Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1 in z izmenjavo sporočil v elektronski obliki v času med 20. 6. in 30. 9. 2019. Pri nadzoru so sodelovali sodelavci MO Ptuj. Seznam pregledane dokumentacije je naveden pri vsaki točki posebej.

Ključna zakonodaja, ki jo je bilo pri nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj potrebno upoštevati, je:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in
- Statut Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07).

#### 6. Predmet nadzora

Zaradi obsežnosti področja nismo mogli pregledati področja ravnanja s stvarnim premoženjem v celoti in smo nadzor omejili na nekaj ključnih področij ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2018. Ugotovitve so navedene v nadaljevanju.

### III. Ugotovitveni del

#### 1. Splošno

##### 1.1. Pregled zapisnika o nadzoru stvarnega premoženja v MO Ptuj za leto 2017

**Pregledana dokumentacija:** Dokončno poročilo NO MO Ptuj o izvedbi nadzora o gospodarjenju z nepremičninami, ki so v lasti ali upravljanju MO Ptuj za leto 2017, št.: 060-13/2018, z dne: 10. 7. 2018.

**Ugotovitve:** v poročilu za leto 2017 ni bilo danih priporočil in predlogov.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Enako ugotovitvam, ni bilo danih priporočil v 2017.

##### 1.2. Prikaz postopka sprejema predloga in načrta ravnanja s stvarnim (nepremičnin in premičnin) premoženjem MO Ptuj za leto 2018

**Pregledana dokumentacija:** Načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem MO Ptuj za leto 2018, št.: 410-269/2016 z dne: 19. 12. 2016; Sklep MS MO Ptuj, seja št. 36 z dne 22. 1. 2018, ki je omogočal nakup in prodajo nepremičnega premoženja izven načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem do vrednosti 20 % višine določene v načrtu.

**Ugotovitve:** Komisija za vodenje in nadzor postopka nad razpolaganjem s stvarnim premoženjem MO Ptuj v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 10/2014) deluje v sestavi: direktor občinske uprave, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti, pravnik, planer v skupni občinski upravi in predstavnik računovodstva. Komisija sprejme na predlog strokovnih služb Načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem za naslednje leto, ki ga nato predloži v obravnavo in sprejem Mestnemu svetu MO Ptuj. NO je mnenja, da je komisija dobro in strokovno raznoliko oblikovana, postopek poteka dobro in nima pripomb.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni pripomb.

##### 1.3. Predhodni pravni pregled in določitev vrednosti stvarnega premoženja

**Pregledana dokumentacija:** Vrednost stvarnega premoženja se določi v skladu z veljavno zakonodajo preko ocene pooblaščenega cenilca, ki ga izbere MO Ptuj. Zadeva se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

**Ugotovitve:** Vrednost premoženja se v glavnem v MO Ptuj ne proda pod njegovo ocenjeno vrednostjo, razen v redkih primerih, ko je dogovorjena obojestransko korist in je le ta usklajena z veljavno zakonodajo in potrjena na MS MO Ptuj.

Pregled realizacija za leto 2018 je naslednji:

	<b>Veljavni proračun 2018 v EUR</b>	<b>Realizacija 2018 v EUR</b>	<b>Indeks R/P</b>
<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>1.450.040</b>	<b>727.680</b>	<b>50,2</b>
Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	580.516	248.992	42,9
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	562.929	247.679	44,0
Prihodki od prodaje zemljišč in neopredeljenih sredstev	869.524	478.688	55,1
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	867.524	477.757	55,1

Iz zgornje tabele lahko zaključimo, da je realizacija na kapitalskih prihodkih slaba oz. precej slabša, kot je bilo načrtovano. NO predlaga, da MO preveri in oblikuje aktivnejšo strategijo prodaje nepotrebne premoženja v prihodnje.

**Odzivno poročilo:**

Mestna občina Ptuj bo sledila priporočilu NO MOP in bo preučila možnosti za aktivnejšo strategijo prodaje nepotrebne premoženja v prihodnje. Že pri pripravi proračuna za leto 2020 se je pripravil pregled nepremičnin in v plan prodaje uvrstilo zgolj te, ki bodo dejansko namenjene prodaji in za katere se pričakuje, da bodo prodane. Tudi načrtovanje prodaje nepremičnin bo sedaj nekoliko olajšano, saj so s spremembo zakonodaje možne dopolnitve sprejetega letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem tudi med letom in ne kot do sedaj, zgolj ob sprejemu proračuna.

**Končna ugotovitev:**

Enaka ugotovitvam, MO na ugotovitve odgovarja, da bo sledila priporočilu.

- 1.4. Kje in kako izvajate metode razpolaganja stvarnega premoženja (javne dražbe, javno zbiranje ponudb, neposredna ponudba)

**Pregledana dokumentacija:** glej primer prodaje, nakupa in najema premoženja pod točko 12. do 14.

**Ugotovitve:**

Vse metode razpolaganja s stvarnim premoženjem so v skladu z veljavno zakonodajo in so objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Mestne občine Ptuj. Neposredne pogodbe pod vrednostjo 20.000 EUR so objavljene na spletni strani Mestne občine Ptuj. K javni dražbi se v MO Ptuj pristopa v skladu z veljavno zakonodajo, ko je vrednost nepremičnine nad 20.000 EUR. Za javno zbiranje ponudb pa se odločijo takrat, ko kupca oz. prodajalca omejujejo z določenimi pogoji. Način in vrsto prodaje oz. nakupa določi Mestni svet MO Ptuj.

Pri kupninah nižjih od 20.000 EUR se izvaja prodaja z neposredno pogodbo (brez javne dražbe). Tudi pri teh kupninah se pred prodajo izvede uradna cenitev premoženja, četudi ta ni potrebna.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Ni pripomb na postopek in izvajanje.

## 1.5. Strategija nepremičnega premoženja

**Pregledana dokumentacija:** Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem MOP (september 2018).

**Ugotovitve:** Na MO Ptuj je bila imenovana projektna skupina, ki jo je vodila ga. Nina Majcen Ogrizek. Dokument je bil posredovan in uvrščen na 43. redno sejo Mestnega sveta MOP z dne 1. 10. 2018, vendar je bil kasneje z dnevnega reda umaknjen (izglasovan umik točke). Skupina je pripravila obsežen dokument Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem MOP od 2018-2028. Po mnenju NO gre za zelo obsežen in kvaliteten dokument, ki ga je smiselno in potrebno preveriti in ažurirati. NO je mnenja in predlaga, da si strateški dokument zasluži pozornost in obravnavo na Mestnem svetu.

### **Odzivno poročilo:**

Mestna občina Ptuj bo preučila možnost ažuriranja pripravljene Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj od 2018-2028 in uvrstitve v obravnavo Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj.

### **Končna ugotovitev:**

Enaka ugotovitvam, MO na ugotovitve odgovarja, da bo proučila predlog NO.

- 1.6. Postopek pridobivanja premičnega premoženja (II. Ostale premičnine – Izvedba klimatizacije v drugem nadstropju Mestne hiše) v MO Ptuj, v skladu z načrtom ravnanja s premičnim premoženjem MO Ptuj za leto 2018, št. 410-268/2016 z dne 19.12.2016

**Pregledana dokumentacija:** Načrt ravnanja s premičnim premoženjem MO Ptuj za leto 2018 (v načrtu predvidena klimatizacija v MO Ptuj v višini 15.000 EUR).

- a) Povabilo k oddaji ponudbe 354-34/2018 z dne: 27. 2. 2018. Ponudbe za izvedbo klimatizacije v drugem nadstropju mestne hiše, Mestni trg 1, na oddelku SOU SP. Rok za oddajo ponudbe je bil 9. 3. 2018 do 10. ure. Povabilo je bilo poslano družbam: PEGAS d.o.o., ELT PB d.o.o. in IBLO d.o.o.
- b) Obvestilo o izbiri najugodnejšega ponudnika z dne: 20. 6. 2017 št.: 354-34/2018. Na omenjeno povabilo so se prijavili vsi trije ponudniki in sicer: PEGAS d.o.o. št.: 18 z dne: 6. 3. 2018 v vrednosti: 18.141,82 EUR (z DDV); ELT PB d.o.o. št.: 2180022, z dne: 2. 3. 2018 v vrednosti 18.315,68 EUR (z DDV), ter IBLO d.o.o., št.: 36, z dne 1. 3. 2018 kot najugodnejši ponudnik z vrednostjo 17.865,99 EUR (z DDV).
- c) Pogodba o dobavi in montaži klimatskih naprav v MO Ptuj med investitorjem MO Ptuj in izvajalcem IBLO d.o.o. št.: 354-34/2018, z dne: 30. 3. 2018.
- d) Račun št.: 134 z dne: 26. 4. 2018 s strani izvajalca IBLO d.o.o. v vrednosti 17.865,99 EUR.
- e) Izvedba plačila investicije s strani MO Ptuj s potrdilom o bremenitvi podračuna z dne 28. 5. 2018 v vrednosti 17.865,99 EUR.
- f) V proračunu je nakup opreme zajet v postavki 2141 »nakup pisarniškega pohištva, opreme«. Realizirana celotna postavka ne presega planirane postavke (plan 19.995,00 EUR, realizacija 17.865,99 EUR), čeprav je vrednost same investicije klimatizacije (ki je del te postavke) bila za 2.865,99 EUR višja kot je bila planirana. Zaradi tega je na postavki bilo porabljenih manj sredstev za druge namene, kot rečeno vrednost postavke v realizaciji proračuna ni presegala planirane.
- g) V evidenci osnovnih sredstev je klimatizacija zajeta pod eno skupno šifro 0005598.
- h) V popisnem listu je »klimatizacija« popisana.

**Ugotovitve:** Postopek izvedbe izbire izvajalca del je potekal v skladu s predpisanimi postopki oddaje ponudb. Izvajalec je bil izbran, delo je izvedel, o čemer priča tudi primopredajni zapisnik. Predan je bil tudi garancijski list (garancija traja 36 mesecev). Nabava je bila evidentirana v register osnovnih sredstev. NO nima pripomb.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni bilo pripomb.

- 1.7. Ravnanje s premožninami – mobilne telefonije MO Ptuj kot dober gospodar za leto 2018

**Pregledana dokumentacija:**

- a) Spisek – evidenca uporabnikov mobilnih telefonov v MO Ptuj z dne: 31. 12. 2018 (iz omenjenega spiska je razvidno, da 24 zaposlenih uporablja službene mobilne telefone MO Ptuj). Dovoljeni limiti posameznikov in vrednosti nakupa mobitela za zaposlene so določeni na osnovi Pravilnika o uporabi službenih mobilnih telefonov MO Ptuj, št.: 007-33/2008 z dne: 16. 2. 2017.
- b) Pregled porabe stroškov mobilne telefonije za mesec avgust in mesec oktober 2018 – Preverili smo račun za mobilno telefonijo in stroške po posameznikih. Dovoljeni mesečni limiti so določeni za posamezna delovna mesta in znašajo od 25 -150 EUR.
- c) Obvestilo o prekoračitvi limita št.: 007-33/2008 z dne: 11. 9. 2018. Samo en zaposleni je imel v tem obdobju prekoračitev in prejel obvestilo o prekoračitvi.
- d) Sklep o prekoračitvi limita št.: 007-33/2008 z dne: 12. 9. 2018. Župan prekoračitve limita ni odobril.
- e) Sklep o odtegljaju od plače št. 007-33/20018 z dne 14. 9. 2018. Zaposlenemu se je prekoračitev odtegnila od plače.

**Ugotovitve:** V pravilniku je jasno zapisano kateri zaposleni imajo pravico do uporabe službenega telefona in kakšni so limiti za uporabo. Ni pa nikjer zapisano na kakšno obdobje imajo zaposleni pravico zamenjati službeni telefon (na primer na vsaki dve oz. tri leta ali podobno). Pri pregledu postopkov vodenja porabe in uporabe službene mobilne telefonije nismo zaznali odstopanj od pravilnika. Oseba, ki je imela prekoračitev, v kolikor meni, da je povečana poraba zaradi službene uporabe, odda vlogo za odobritev prekoračitve županu in župan vlogo odobri ali ne. V kolikor ne, se posamezniku izstavi račun in izvede odtegljaj od plače. V izbranem vzorcu je bila samo ena oseba, ki je imela prekoračitev in postopek je bil korektno izveden. NO predlaga, da se v pravilniku določi na kakšno obdobje oz. pod kakšnimi pogoji ima zaposleni pravico do menjave telefona.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Enaka ugotovitvam.

- 1.8. Pregled odprodaje nepremičnine v letu 2018 z metodo javne dražbe – primer 1

**Pregledana dokumentacija:** Nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 485/22, parcela 486/95, parcela 486/96, parcela 486/97, parcela 486/98. Nepremičnine se prodajo kot celota, skupaj v izmeri 4.290 m<sup>2</sup>.

- a) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2018.
- b) Načrt odprodaje nepremičnega premoženja 2018.
- c) Cenilni zapisnik za predmet ocenitve navedenih nepremičnin z dne 29. 6. 2018, ki ga je izdelala družba AUDITOR REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o., Murkova ulica 4, Ptuj. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine je 175.975,80 EUR (41,02 EUR/m<sup>2</sup>).
- d) Zapisnik seje komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem pod števil: 900-5/2018 z dne 5. 7. 2018. Komisija se seznani z ocenjeno vrednostjo navedenih nepremičnin, ter



- predlaga in sklene sklep o dvigu cene na primerljive prodajne cene okoliških nepremičnin v preteklosti, in sicer na 184.470,00 EUR (43,00 EUR/m<sup>2</sup>).
- e) Sklep MS MO Ptuj o odprodaji navedenih nepremičnin, na javni dražbi 4. 9. 2018 z začetno izklicno ceno 184.470,00 EUR, sklep števil.: 478-240/2018 z dne 23. 7. 2018.
  - f) Objava javne dražbe dne 27. 7. 2018 na spletni strani MO Ptuj za odprodajo navedenih nepremičnin v lasti MO Ptuj, sklop 3, za izvedbo javne dražbe dne 4. 9. 2018.
  - g) Zapisnik javne dražbe za prodajo navedenih nepremičnin z dne 4. 9. 2018 (izbran je ponudnik, ki je ponudil najvišji znesek, in sicer 285.000,00 EUR).
  - h) Prodajna pogodba med prodajalcem MO Ptuj in kupcem o nakupu navedenih nepremičnin od MO Ptuj v vrednosti 285.000,00 EUR, števil.: 478-240/2018 z dne 18. 9. 2018.
  - i) Potrdilo o plačilu varščine kupca in plačilu kupnine.
  - j) Sklep Okrajnega sodišča Ptuj o vknjižbi lastninske pravice za navedene nepremičnine.

**Ugotovitve:** Postopek odprodaje nepremičnine je potekal v skladu s predpisano zakonodajo. Mestna občina Ptuj stroškov z izvedbo javne dražbe ni imela. Stroške cenilnega poročila, v skladu z sklepom mestnega sveta in prodajno pogodbo, plača kupec. Stroške davka, notarja in vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo prav tako bremenijo kupca.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni bilo pripomb.

1.9. Pregled odprodaje nepremičnine v letu 2018 z metodo javne dražbe – primer 2

**Pregledana dokumentacija:** Nepremičnina v lasti Mestne občine Ptuj-parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) v izmeri 1.975,00 m<sup>2</sup> in na navedeni nepremičnini stoječe stavbe št. 512 Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, zgrajene leta 1897, neto tlorisne površine 306,60 m<sup>2</sup>, ki nima katastrskega vpisa. Kupec A iz Ptuja.

- a) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2018 (nepremičnina je v načrtu razpolaganja z zemljišči in stavbo zajeta).
- b) Načrt odprodaje nepremičnega premoženja 2018.
- c) Sklep župana o odprodaji nepremičnine v lasti Mestne MO Ptuj - parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) v izmeri 1.975,00 m<sup>2</sup> in na navedeni nepremičnini stavbe št. 512, Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, števil.478-18/2016.
- d) Cenilni zapisnik za predmet ocenitve nepremičnine v lasti Mestne MO Ptuj-parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 1680289) v izmeri 1.975,00 m<sup>2</sup> in na navedeni nepremičnini stavbe št. 512, Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj z dne 17. 9. 2018 (GIM OV d.o.o., Gregorčičeva ulica 11, 2000 Maribor). Ocenjena tržna vrednost nepremičnine je 155.000 EUR.
- e) Zapisnik 13. seje Komisije za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem pod števil.: 900-5/2018 dne 12. 9. 2018. Pod točko 7 sprejet sklep: odproda se nepremičnina v lasti Mestne MO Ptuj - parcela 278, k.o. 400 Ptuj v izmeri 1.975,00 m<sup>2</sup> in na navedeni nepremičnini stavbe št. 512, grajene leta 1897, neto tlorisne površine 306,60 m<sup>2</sup>. Ocenjena vrednost in izklicna cena nepremičnine je 155.000,00 EUR.
- f) Sklep MS MO Ptuj o odprodaji nepremičnine v lasti Mestne MO Ptuj - parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) v izmeri 1.975,00 m<sup>2</sup> in na navedeni nepremičnini stavbe 512, Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, na javni dražbi z začetno izklicno ceno 155.000,00 EUR, sklep števil.: 478-18/2016 z dne 1. 10. 2018.
- g) Objava javne dražbe dne 2. 10. 2019 na spletni strani MO Ptuj za odprodajo nepremičnine v lasti Mestne MO Ptuj-parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744).Površina parcele 1.975 m<sup>2</sup>, nepremičnina, stavba št. 512, neto tlorisne površine 306,60 m<sup>2</sup>, Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, za izvedbo javne dražbe dne 23. 10. 2018.

- h) Postopek javne dražbe je vodila komisija, ki jo je pooblastil župan (predsednik komisije Matej Gajser).
- i) Plačilo varščine ponudnika A v višini 15.500,00 EUR z dne 18. 10. 2018.
- j) Zapisnik javne dražbe za prodajo nepremičnine MO Ptuj parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) na navedeni nepremičnini stavbe št. 512, Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj števil.: 478-459/2016 z dne 23. 10. 2018 (izbran je ponudnik A iz Ptuja, ki je bil hkrati edini ponudnik in je ponudil izklicno ceno 155.000,00 EUR).
- k) Prodajno pogodbo med prodajalcem MO Ptuj in kupcem A iz Ptuja o nakupu nepremičnine od MO Ptuj, in sicer nepremičnine parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744). Površina parcele je 1.975,00 m<sup>2</sup>, na navedeni parceli stoji stavba 512, grajena 1897, neto tlorisna površina 306,60 m<sup>2</sup>, naslov stavbe je Potrčeva c. 49, Ptuj v vrednosti 155.000.00 EUR, števil.: 478-18/2016-2 z dne 7. 11. 2018.
- l) Plačilo je bilo izvedeno v treh delih:
  - plačilo varščine: 18. 10. 2018 v višini 15.500 EUR
  - plačilo kupnine: 1. del 21. 11. 2018 v višini 45.000 EUR
  - plačilo kupnine: 2. del 22. 11. 2018 v višini 94.500 EUR
  - Skupaj: 155.000 EUR, kot je po pogodbi.
- m) Potrdilo o vplačilu kupnine v korist MO Ptuj v vrednosti 45.000 EUR z dne 21. 11. 2018 in 94.500 EUR z dne 22. 11. 2018.
- n) Plačilni nalog z dne 21. 11. 2018 v višini 219,60 EUR – plačilo cenilnega zapisnika.
- o) Zemljiškoknjižno dovolilo župana MO Ptuj za kupca A za vknjižbo lastninske pravice za nepremičnino MO Ptuj, k.o. Ptuj, parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, števil.: 478-18/2016 z dne 7. 11. 2018.
- p) Sklep Okrajnega sodišča o vknjižbi lastninske pravice za nepremičnino še MO ni prejela, je pa kupcu izročila vsa potrebna dovolila, da predlaga vpis v zemljiško knjigo.
- q) Zapisnik o prevzemu ali predaji stavbe med MO Ptuj in novim lastnikom nepremičnine parcela 278, k.o. 400 Ptuj (ID 5097744) Potrčeva c. 49, 2250 Ptuj, lastnik A z dne 22. 11. 2018.

**Ugotovitve:** postopek odprodaje nepremičnine je potekal v skladu s predpisano zakonodajo in ni pripomb. NO priporoča MO Ptuj, da kupca pozove, da si čim prej uredi vpis v zemljiško knjigo.

**Odzivno poročilo:**

Kupca smo pozvali in je že uredil vpis v zemljiško knjigo na svoje ime in v svojo korist.

**Končna ugotovitev:**

Priporočilo je bilo upoštevano in na postopek ni pripomb.

1.10. Pogodba in aneks med MO Ptuj in Podjetjem za stanovanjske storitve

**Pregledana dokumentacija:**

- a) Pogodba št. 362-30/94-2 med MO Ptuj, Skladom stavbnih zemljišč občine Ptuj in Podjetjem za stanovanjske storitve z dne 25. 2. 1994.
- b) Aneks k pogodbi števil. 362-30/94 z dne 24. 11. 1997.
- c) Poročilo o neprofitnih stanovanjih za leto 2018, ki ga sestavi upravitelj, podjetje PSS Ptuj d.o.o. za lastnico stanovanj MO Ptuj.

Predmet nadzora ni bilo preverjanje in analiziranje pogodbenih razmerij med MO Ptuj in podjetjem PSS Ptuj d.o.o., zato teh razmerij v okviru nadzora nismo preverjali. Pogodbo in aneks smo pregledali, da smo lahko v okviru gospodarjenja z nepremičninami preverili tekoče in investicijsko vzdrževanje neprofitnih stanovanj, last MO Ptuj, ki so v upravljanju podjetja PSS Ptuj d.o.o..

Pregledali smo letno poročilo 2018 o neprofitnih stanovanjih, ki ga upravljalec v skladu z aneksom dostavi vsako leto lastniku, MO Ptuj. Poročilo je izdelano v skladu z aneksom in je sestavljeno iz štirih vsebinskih sklopov:

- I. del: Prikaz prihodkov, odhodkov in poslovni izid tekočega leta
- II. del: Pregled porabe najemnine za amortizacijo
- III. del: Sofinanciranje MO Ptuj - za nova, neprofitna stanovanja
- IV. del: Podatki za knjiženje v MO Ptuj

**Ugotovitve:** Vezano na postavke poročila MO Ptuj smo preverili kako poteka preverjanje posameznih postavk poročila in kako se le te evidentirajo v poslovne knjige MO Ptuj.

Točka I. poročila, ki prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid MO Ptuj, prikaže v poročilu proračuna, in sicer se na višini prihodkov na kontu 710302 in odhodkov na kontu 431300 prikaže enak znesek in to je znesek prihodkov (plačane najemnine).

Na MO Ptuj smo naslovili vprašanje, za kaj se prikažejo prihodki in odhodki v isti višini in ne prihodki iz poročila in odhodki iz poročila. Dobili smo odgovor, da je tako pravilno in da je takšen način izkazovanja uveljavljen od leta 2001, ko je poslovanje MO Ptuj v tem delu pregledalo računsko sodišče. Nismo pa s strani MO dobili potrditev kaj je zakonska podlaga za takšno izkazovanje.

NO ni popolnoma prepričan da je tovrsten način izkazovanja MOP v proračun pravilen, menimo namreč, da bi bilo morda pravilneje ali ustrežnejše v proračunu prikazati prihodke v višini kot so v poročilu (gre za plačane in ne obračunane najemnine) in na drugi strani med odhodki prikazati odhodke v višini iz poročila (vsi plačani odhodki) - v tem primeru bi v proračunu bil izkazan rezultat / poslovni izid tekočega leta. NO predlaga, da MO Ptuj ponovno prouči in na podlagi zakonodaje utemelji kako se tovrstni poslovni dogodki knjižijo in prikazujejo v proračunu.

Poročilo, ki ga podjetje PSS Ptuj d.o.o. izdelava in ga pošlje na MO Ptuj, je izdelano skladno z aneksom, sklenjenim med MO Ptuj in PSS Ptuj d.o.o..

Podatki III. in IV. točke poročila se zavedejo v premoženjsko bilanco MO Ptuj (gre za investicijska vlaganja), zato se dokumentacija za te postavke na MO preveri in odloži. Glede postavke I. in II. točke poročila nam na MO Ptuj niso uspeli pojasniti, kaj konkretno je v postavkah zajeto, prav tako v letu 2018 niso pregledali analitike posameznih postavk (na primer: stroški upravljanje nezasedenih stanovanj, izvršilni postopki, stroški za izterjavo najemnin...). NO razume, da je dokumentacije glede na dogodke in stanovanjski fond, ki je v upravljanju, veliko, kar pa kljub temu ne opravičuje dejstva, da stroškov in prihodkov MOP ne pregleda.

NO meni, da občina, kot lastnik neprofitnih stanovanj, ne igra dovolj aktivne vloge pri ugotavljanju ali se s premoženjem upravlja vedno dovolj ekonomično in v glavnem vlogo upravljalca prepušča podjetju PSS Ptuj d.o.o. kot je zapisano v pogodbi in aneksu. Naloga in interes lastnika mora biti, da je aktiven pri postopkih vezanih na izvedbo upravljalca. Verjamemo, da je ob obstoječem številu zaposlenih, ki delujejo na področju nepremičnin, to skoraj nemogoče, kljub temu je mnenje NO, da lastnik mora pri gospodarjenju s svojim premoženjem v procesu (ne glede na pogodbo in aneks) aktivneje sodelovati. NO tudi predlaga, da MO Ptuj vzpostavi model za iz vidika ekonomike aktivnejše spremljanje, preverjanje in sodelovanje v procesu upravljanja stanovanjskega fonda, v lasti MO Ptuj.

Glede na to, da je bila pogodba o upravljanju sklenjena leta 1994 in velja 50 let, aneks je iz leta 1997, NO predlaga, da bi MO Ptuj in PSS Ptuj d.o.o. medsebojno razmerja napisala konkretnije, morda nekatere točke preoblikovala ali na novo opredelila, da bodo stvari bolj razumljive, predvsem pa da jih bo možno spremljati in aktivno sodelovati pri ustvarjanju tako prihodkov kot tudi odhodkov vezanih na stanovanjski fond (premoženje), last MO Ptuj.

#### **Odzivno poročilo:**

**Oddelek za javne finance:** V Aneksu k pogodbi št. 362-30/94 z dne 25. 2. 1994, sklenjenem dne 24. 11. 1997, je v 7. točki navedeno:

*»7. V primeru, da so odhodki iz točke 6 večji od prihodkov po točki 5, presežek odhodkov začasno pokrije podjetje. To izgubo podjetje pokrije s prihodki v naslednjem poslovnem letu, kar doseže z ustreznim načrtovanjem.  
V primeru, da prihodki presegajo odhodke, podjetje oblikuje dolgoročno rezervacijo za investicijsko vzdrževanje.«*

Nadalje je v aneksu naveden postopek ugotavljanja sofinanciranja občine novih neprofitnih stanovanj. Po izračunu podjetje oblikuje dolgoročno obveznost do občine, občina pa dolgoročno terjatev do podjetja.

Kot izhaja iz poročila podjetja za leto 2018, je podjetje v letu 2018 pokrivalo izgubo iz preteklih let v višini 25.272,02 EUR ter ustvarilo pozitivni poslovni izid v znesku 72.766,98 EUR.

Na dan 31.12.2018 je v poslovnih knjigah občine izkazana dolgoročna terjatev do podjetja 520.204,58 EUR, ki bo skladno s točko 8.3 navedenega aneksa po 25-letih (31.12.2020) namenjena za pridobitev novih neprofitnih stanovanj.

Iz vsega zgoraj navedenega izhaja, da sta občina in podjetje s pogodbo in aneksom dogovorili način evidentiranja prihodkov in odhodkov ter izida iz gospodarjenja z neprofitnimi stanovanji. V letu 2002 smo na podlagi predloga Računskega sodišča zaradi pravočasnega evidentiranja prihodkov in odhodkov v proračunu opredelili roke in način za polletno poročanje.

Podjetje nam ob polletnem poročilu dostavi popis vseh knjigovodskih listin, ki dokazujejo porabo sredstev. Do leta 2016 so nam dostavili tudi fotokopije vseh teh dokumentov, od takrat dalje pa nam zaradi racionalizacije dostavijo fotokopije računov za vlaganja v neprofitna stanovanja, ki povečujejo vrednost in podaljšujejo življenjsko dobo le-teh.

Vsako leto preverimo podatke o vlaganjih v neprofitna stanovanja (povečanje nabavne vrednosti in podaljšanje življenjske dobe) ter v naših poslovnih knjigah uskladimo vrednost stanovanjskega fonda. Občasno pa preverimo vse knjigovodske listine, ki dokazujejo porabo sredstev, nazadnje smo v celoti preverili listine za obdobje od decembra 2015 do maja 2017.

#### **Oddelek za gospodarske dejavnosti:**

Podjetje za stanovanjske storitve d.o.o., Vošnjakova 6, Ptuj, skladno s pogodbo št. 362-80/94 z dne 25. 2. 1994 upravlja, pridobiva in oddaja neprofitna stanovanja. S pogodbo je bilo podjetju dano široko pooblastilo, da z neprofitnimi stanovanji upravlja v imenu občine in za svoj račun, za dobo 50 let. Dne 24. 11. 1997 je bil k osnovni pogodbi podpisan Aneks, kateri podrobneje določa vrsto evidenc in poročil. Podjetje poročila pripravi v roku, skladno z določili pogodbe in aneksa.

Prikaz prihodkov in odhodkov se izkazuje na način, kot je zahtevalo računsko sodišče. Izkaz obračunanih najemnin je razviden iz letnega poročila, ki ga pripravi PSS PTUJ d.o.o. meseca februarja vsako leto.

Mestna občina Ptuj aktivno sodeluje z upravnikom, saj nas ta sproti obvešča o dogodkih iz terena. Sami aktivno, skozi uradne ure za naše najemnike, ter izven uradnih ur, po telefonu ali v živo, sprejemamo in obravnavamo ter rešujemo težave. Prav tako vse prejete informacije s strani najemnikov sproti usklajujemo in rešujemo z upravnikom.

#### **Končne ugotovitve:**

NO ni dobil potrditve glede zakonske podlage za način izkazovanje prihodkov in odhodkov v proračunu, smo pa prejeli pojasnilo Oddelka za javne finance, da tako izvajajo na podlagi aneksa k pogodbi 362-30/94. NO ostaja pri mnenju, da bi bilo potrebno glede na to, da je aneks iz leta 1994 in da pogodba še traja do leta 2044, preveriti zakonsko podlago za takšno izkazovanje v proračunu.

NO ostaja pri ugotovitvi, da je na MO potrebno vzpostaviti model za iz vidika ekonomike aktivnejše spremljanje, preverjanje in sodelovanje v procesu upravljanja stanovanjskega fonda, v lasti MO Ptuj. Predvsem je pomembno, da MO aktivno sodeluje pred nastankom

poslovnih dogodkov vezanih na stanovanja, ki so last MO in jih upravlja podjetje PSS Ptuj d.o.o. (sodelovanje z upravnikom, o katerem piše MO, je samo en del).

NO ostaja pri ugotovitvi, da je potrebno dokumentacijo o stroških in prihodkih (poročilo PSS Ptuj d.o.o.) pregledati tudi analitično, kot že rečeno pa je bistveno boljši pristop, da se MO aktivno vključi že pri nastanku dogodkov, ki se nanašajo na stanovanja last MO (preden stroški nastanejo).

#### 1.11. Najemna poslovnih prostorov

**Pregledana dokumentacija :** Poslovni prostor Prešernova 11, 2250 Ptuj

- a) Zapisnik o točkovanju o poslovnem prostoru.
- b) Pogodba o oddaji poslovnega prostora v najem, v znesku 412,00 EUR/mesec št. 3528-14/2018 iz dne 20. 4. 2018.
- c) Zapisnik o predaji.

**Ugotovitve:** Višina najemnine poslovnih prostorov se določi s točkovanjem. V točkovniku se oceni stanje nepremičnine, razdeljeno na naslednje kategorije:

1. Starost zadnje rekonstrukcije
2. Okna
3. Vrata
4. Tlaki
5. Notranje stene
6. Fasada
7. Inštalacije
8. Druga oprema (dvigalo, klima, alarma)
9. Druge pripadajoče površine (parkirišče, atrij)
10. Skupne površine
11. Odbitne točke (Neizolirani prostori - vlaga, ločeni sanitarni prostori, mansarda).

Za navedeno nepremičnino se tako po točkovniku izračuna vrednost poslovnega prostora na 27,519,60 EUR. Iz te vrednosti se izračuna osnovna mesečna najemna, ki znaša 343,90 EUR. Po sprejetem odloku imajo poslovni prostori z vhodom na ulico 20% višjo najemno. Tako znaša končna najemna 412,00 EUR/mesec.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni pripomb.

#### 1.12. Vzdrževanje poslovnih prostorov MO Ptuj

V skladu s pogodbo z dne 31. 12. 2015 in Aneksom št. 1 z dne 18. 10. 2017 med MO Ptuj in Javnimi službami Ptuj je vzdrževanje poslovnih prostorov preneseno na Javne službe Ptuj d.o.o. do 31. 12. 2019.

**Pregledana dokumentacija:** Investicijsko vzdrževanje pred oddajo poslovnega prostora v najem na naslovu Prešernova 11.

- a) Predračun št. 34/2018 iz dne 16. 4. 2018, Gama gradnje, Matjaž Glaser s.p., Rajšpova ulica 15b, 2250 Ptuj v vrednosti 3.325,05 EUR brez DDV.
- b) Predračun št. PU11- JSP / 2018 JZ,BC iz dne 17. 4. 2018, Hermes GP d.o.o. Dornava 56a, 2252 Dornava v vrednosti 3.694,71 EUR brez DDV.
- c) Zapisnik o odpiranju javnih ponudb št. PJN-001773/2017-W01/4 iz dne 17. 4. 2018.
- d) Račun št. 130/2018 iz dne 21. 5. 2018 v vrednosti 4.266,47 EUR brez DDV oz. 5.205,10 EUR z DDV.

**Ugotovitve:** Z manjšimi vrednostmi vzdrževanja poslovnih prostorov v lasti MO Ptuj upravljajo Javne službe Ptuj d.o.o., s sodelovanjem lastnika. Javne službe Ptuj d.o.o. z javnim naročilom pozovejo k oddaji ponudb. Stališče Mestne občine Ptuj je, da se poslovni prostori oddajo v najem v dobrem stanju. Za ta namen se je izvedlo investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora pred oddajo v najem.

**Odzivno poročilo:**

Ni bilo odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni pripomb.

1.13. Pregled vzdrževanja stanovanja, ki je v upravljanju PSS Ptuj d.o.o. – primer 1

V skladu s pogodbo je celoten stanovanjski fond MO Ptuj v upravljanju podjetja PSS Ptuj d.o.o..

PSS Ptuj d.o.o. je za leto 2018 dostavil plan vzdrževanih in investicijskih del. Plan se sestavi v skladu z dogovorom z MO Ptuj, predvsem pa na osnovi prejetih vlog najemnikov, katere prejema in obdeluje PSS Ptuj d.o.o. in ogledov stanovanj na terenu. Interventna vzdrževalna dela (zamakanja, neurja, defekti na odtočni in vodovodni napeljavi...) se izvajajo sproti. Velika večina del (fasade, strehe...), ki jih ni mogoče planirati, predstavlja delež stanovanj v stavbah, kjer je MO manjšinski lastnik in mora po zakonu sodelovati v sanaciji. Vse to izvajajo PSS Ptuj d.o.o. skladno s pogodbo.

V poročilu, ki ga je PSS Ptuj d.o.o. pripravil za MO Ptuj je med drugim razviden plan in realizacija vzdrževalnih del za stanovanjske objekt in hkrati tudi realizacija nepredvidenih del v poslovnem letu. V letu 2018 znaša skupna vrednost rednih vzdrževalnih, investicijskih in nepredvidenih del 473.295 evrov, kar pomeni 58 odstotkov zaračunanih oz. 66 odstotkov plačanih najemnin poslovnega leta (vir: Poročilo o upravljanju najemnih stanovanj v lasti MO Ptuj za leto 2018).

V nadaljevanju se točki 13. in 14. nanašata na vzdrževanje stanovanj.

**Pregledana dokumentacija:** Stanovanje na naslovu Krempljeva ulica 4.

- a) Vloga za nujno popravilo kopalnice.
- b) Račun št. 289-1-303662 izdan 19. 12. 2017 iz Merkur trgovina d.d., v vrednosti 4.118,16 EUR oz. 4.509,38 EUR z DDV, za material za sanacijo kopalnice.
- c) Potrdilo o vračilu stroškov za material sanacije kopalnice iz dne 1. 3. 2018 v vrednosti 4.509,38 EUR.
- d) Predračun iz dne 15. 9. 2017, Marjana Zupanič s.p., Pregljeva ul. 1, 2250 Ptuj, v vrednosti 1.965,00 EUR brez DDV, za okna.
- e) Predračun št. 46/2017 iz dne 11. 9. 2017, Kokol Uroš s.p., Grajena 42, 2250 Ptuj, v vrednosti 1.704,00 EUR brez DDV, za okna.
- f) Račun št. 40/2018 iz dne 23. 8. 2018, Kokol Uroš s.p., Grajena 42, 2250 Ptuj, v vrednosti 2.139,00 EUR brez DDV oz. 2.342,20 EUR z DDV.
- g) Potrdilo o plačilu računa št. 40, Kokol Uroš s.p., iz dne 2. 10. 2018 v vrednosti 2.342,20 EUR.

**Ugotovitve:** Na osnovi ogleda stanovanja, je upravitelj zaradi dotrajanosti kopalnice in oken, le to uvrstili v plan vzdrževanja. Najemnica je v vmesnem času sama sanirala kopalnico, ter podala vlogo za povrnitev stroškov, katero je upravitelj odobrili (račun za material brez dela). Za okna sta se pridobili dve ponudbi. Planirana so bila sredstva 6.500,00 EUR, realizacija 6.851,58 EUR. Realizacija se je povečala, saj je ob menjavi oken bilo potrebno dodatno obdelati špalete in police, saj gre za star objekt.

**Odzivno poročilo:**

Ni odzivnega poročila.

**Končna ugotovitev:**

Na postopek ni bilo pripomb.

1.14. Pregled vzdrževanja stanovanja, ki je v upravljanju PSS – primer 2

**Pregledana dokumentacija:** Stanovanje na naslovu Rimska ploščad 23.

- a) Račun št. 38/2018 iz dne 11. 6. 2018, MM Okolica d.o.o., Muretinci 43, 2272 Gorišnica v vrednosti 1.555,00 EUR brez DDV, čiščenje stanovanja.
- b) Potrdilo o plačilu računa št. 38/2018 iz dne 11. 7. 2018, MM Okolica d.o.o., v vrednosti 1.555,00 EUR.
- c) Ponudba št. 201026509 iz dne 20. 6. 2018, Arnuš Boštjan s.p., Štuki 26 a, 2250 Ptuj, v vrednosti 1.806,18 EUR brez DDV, za okna.
- d) Ponudba št. 155-2018 iz dne 1. 6. 2018, Jacko 78 d.o.o. Naselje gredice 5, 9233 Odranci, v vrednosti 1.903,50 EUR brez DDV, za okna.
- e) Račun št. 292/2018 iz dne 25. 9. 2018, Arnuš Boštjan s.p., Štuki 26 a, 2250 Ptuj, v vrednosti 1.802,99 EUR oz. 1.974,27 EUR z DDV.
- f) Potrdilo o plačilu računa št. 292/2018 iz dne 28. 11. 2018, Arnuš Boštjan s.p., v vrednosti 1.974,27 EUR.
- g) Ponudba iz dne 2. 8. 2018, Ivan Koren s.p., Za gozdom 36, 2000 Maribor, v vrednosti 10.934,00 EUR brez DDV, za obnovo stanovanja (kopalnica, vodovod, električna, radiatorji, oplesk, podi, vhodna vrata).
- h) Ponudba iz dne 28. 8. 2018, Miran Veit s.p., Drstelja 27, 2253 Destrnik, v vrednosti 8.748,00 EUR brez DDV, za obnovo stanovanja.
- i) Ponudba, Franc Bezjak s.p. Bukovci 32, 2281 Markovci, v vrednosti 10.154,00 EUR brez DDV, za obnovo stanovanja.
- j) Račun št. 10100-00109/18 iz dne 10. 10. 2018, Miran Veit s.p. Drstelja 27, 2253 Destrnik, v vrednosti 4.237,00 EUR brez DDV oz. 4.639,52 EUR z DDV, za obnovo kopalnice.
- k) Račun št. 10100-00118/18 iz dne 22. 10. 2018, Miran Veit s.p., Drstelja 27, 2253 Destrnik, v vrednosti 4.511,00 EUR brez DDV oz. 4.939,55 EUR z DDV, za obnovo stanovanja.
- l) Potrdilo o plačilu računa št. 10100-00109/18 iz dne 31. 12. 2018, Miran Veit s.p., v vrednosti 4.639,52 EUR.
- m) Potrdilo o plačilu računa št. 10100-00118/18 iz dne 21. 1. 2019, Miran Veit s.p., v vrednosti 4.939,55 EUR.

**Ugotovitve:** Gre za intervencijsko praznjenje in čiščenje, ter obnovo stanovanja v večstanovanjskem objektu. Ogljed je upravitelj opravil skupaj z županom, ter direktorico občinske uprave. Najemnik je zapustil zelo uničeno stanovanje. Zaradi nujnosti se je naročilo čiščenje, preverile cene in izvedla kompletna sanacija stanovanja pred naslednjo oddajo stanovanja v najem.

Ponudbe za obnovo stanovanja so vizualno identične, ter na nekaterih manjka št. ponudbe in datum izdaje. Opazimo tudi, da so nekatera plačila računov zamujala za več kot en mesec.

V konkretnem primeru regresni zahtevki ni bil sprožen, saj se je ocenilo da ni izterljivo, saj bi ob tem nastali dodatni stroški izterjave. Prejšnji ogled je bil julija 2015, v času izvedbe fasade. Od takrat s strani najemnika ali ostalih ni bilo javljenih težav. Lastnik sporoča, da so takšni primeri redke izjeme.

Zaradi nujnosti kompletne sanacije stanovanja, NO ugotavlja, da bi lahko lastnik takšne primere, ne zgolj z ogledi zaradi vzdrževanja ali pritožb, vendar z rednim preventivnim pregledom stanovanj, zaznal prej.

NO predlaga MO Ptuj, da uvede redni pregled vseh stanovanj npr. po ključu od datuma zadnjega ogleda.

Za dobro gospodarjenje z vsemi stanovanji, mora lastniku biti v interesu, da posamezni najemnik dobro skrbi za stanovanje.

#### **Odzivno poročilo:**

Redni pregledi stanovanj se izvajajo kontinuirano in aktivno na osnovi podatkov, ki jih pridobi sam upravljavec in Mestna občina Ptuj. Podatke pridobimo na osnovi rednih pregledov, prejetih vlog v pisni ali e-obliki, telefonskih klicev ter osebnih srečanj v času in izven uradnih ur. Prav tako pa prejemamo obvestila in stanja s strani policije, gasilcev, CSD, ter vzpostavljenega socialnega sosveta. Vse zadeve operativno rešuje upravljavec v sodelovanju z Mestno občino Ptuj.

Najemnike stanovanj, ki ne zahtevajo tekočih vzdrževalnih ali intervencijskih del, najemnine pa so redno poravnane, po nepotrebem ne vznemirjamo. Pri tem pa bi želeli izpostaviti da je stanovanje po ustavi nedotakljivo. Nihče ne sme brez odločbe sodišča proti volji stanovalca vstopiti v stanovanje ali v druge tuje prostore, niti jih ne sme preiskovati. V sled tega je praktično nemogoče vstopiti v stanovanja brez izrecne odločitve sodišča, kljub določilom najemne pogodbe, če najemnik ne dovoli vstopa.

#### **Končna ugotovitev:**

Kljub omejitvam, kot dober gospodar želiš poznati stanje nepremičnine, zato NO predlaga, da se v najemno pogodbo vključi člen, ki omogoča odpoved pogodbe, v kolikor po določenem številu pozivov, oglada ni mogoče opraviti.

1.15. Odprte postavke iz naslova terjatev – neplačane najemnine fizičnih oseb za stanovanja

**Pregledana dokumentacija:** V tabeli spodaj so prikazane odprte postavke neplačanih najemnin za stanovanja, last MO Ptuj, ki so v upravljanju PSS Ptuj d.o.o. za obdobje 2016-2018. Vsi zneski so v EUR.

	<b>Odprto</b>	<b>Nezapadlo</b>	<b>0-90 dni</b>	<b>91 do 180 dni</b>	<b>181 do 360 dni</b>	<b>od 361 do 9.000 dni</b>
<b>Leto 2018</b>	229.750	12.782	44.152	14.549	18.393	139.874
<b>Leto 2017</b>	262.610	12.829	41.653	11.489	18.097	176.541
<b>Leto 2016</b>	343.115	13.228	46.558	17.268	26.470	239.589

**Ugotovitve:** Po podatkih, ki smo jih prejeli iz podjetja PSS Ptuj d.o.o. je bilo v letu 2018 izstavljenih in obračunanih 808.256,81 EUR najemnin, od teh je bilo plačanih 717.869,59 EUR. Okvirni znesek skupnih najemnin za en mesec znaša cca. 67.000 EUR .

Za izterjavo skrbi skladno s pogodbo o upravljanju podjetje PSS Ptuj d.o.o.. Delujejo skladno z veljavno zakonodajo. Pri izvedbi tega so ažurni, v MO Ptuj so nam posredovali informacijo, da so na PSS Ptuj d.o.o. zaposlili dodatno osebo za izvedbo izterjav in nadgradili računalniški sistem za avtomatsko obveščanje neplačnikov.

Podjetje PSS Ptuj d.o.o. izvaja preglede neplačnikov. Stranka prejme opomin, stranko se osebno kliče po telefonu, vlagajo se izvršbe oz. opomini na odpoved pogodbe. V kolikor stranka ne reagira na opomine klice, se ne oglasi osebno, ne pridobi pomoči CSD se zoper njo vloži izvršba. Samo takso krije lastnik, izvršilne stroške pa plača dolжник. Dokler ne plača se ne plačajo izvršilni stroški.



V kolikor se izvršba ne poplača v določenem obdobju (ni plačil) se razpiše rubež premičnin, kateri opravi dodatne poizvedbe in če se ugotovi, da se je stranka zaposlila, se izvršba pošlje ali razširi na delodajalca.

Zoper neplačnike PSS Ptuj d.o.o. vloži vsa pravna sredstva izvršbe, tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj. V letu 2018 je bilo razpisanih 10 deložacij, od katerih je bila ena deložacija s strani MO odobrena, za tri je MO predlagala odlog deložacije, tri so bile zaradi plačila dolga umaknjene, tri so na čakanju.

Skupaj z neplačanimi najemninami predstavljajo težave tudi neplačani obratovalni stroški. Le ti se izterjujejo skupaj z neplačano najemnino. V kolikor jih najemnik ne plača, jih je dolžan plačati lastnik stanovanja. V skladu z dogovorom odprte, neplačane obratovalne stroške plača PSS Ptuj d.o.o. in jih v poročilu prikaže kot strošek/odhodek, ki ga odšteva od zneska plačanih najemnin.

Iz podatkov za pretekla 3 leta lahko ugotovimo da se je odstotek zapadlih, neplačanih obveznosti iz naslova najemnin :

- v letu 2018 je 94 % vseh odprtih najemnin zapadlih, 61 odstotkov starejših od 361 dni
- v letu 2017 je 95 % vseh odprtih najemnin zapadlih, 67 odstotkov starejših od 361 dni
- v letu 2016 je 96 % vseh odprtih najemnin zapadlih, 70 odstotkov starejših od 361 dni

Čeprav lahko zaključimo, da je iz podatkov preteklih treh let razvidno, da se stanje odprtih in zapadlih obveznosti v nominalnem znesku boljše, pa kljub temu številke kažejo da na tem področju še vedno obstajajo težave in da je stanje neizterjanih najemnin še vedno zelo visoko.

Neplačane najemnine, obratovalni stroški in stroški vezani na izterjavo le – teh direktno vplivajo na višino sredstev, ki občini ostanejo na razpolago in jih lahko nameni za vzdrževanje in investicije neprofitnih stanovanj. Pomeni izpad sredstev za ohranitev obstoječe vrednosti stanovanj in vpliva na neizpolnitev programa vzdrževanja. NO meni, da je zelo pomembno, da so najemnine (in s tem tudi obratovalni stroški) v čim večji meri izterjane, saj je denarni tok od plačanih najemnin vir za tekoče in investicijsko vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

Ne glede na trud, ki se sedaj izvaja na področju izterjave s strani upravljalca podjetja PSS Ptuj d.o.o. , NO meni, da bi se morala MO Ptuj razmisliti ali obstajajo še kakšne možnosti, da bi bil znesek odprtih, neplačanih najemnin manjši (dodatne klavzule v pogodbah, pogostejša poizvedovanja o statusu neplačnika, žal tudi v skrajnih primerih deložacije....).

#### **Odzivno poročilo:**

Dodatnih klavzul, ki bi omogočale večjo rednost plačil ni mogoče dodajati, ker ne bi bile skladne z zakonom. Poizvedovanje o statusu neplačnika se izvajajo redno in avtomatično. Deložacije se izvajajo po odločbi sodišča le v skrajnih primerih, saj gre za občutljivo socialno kategorijo (najemniki družine z otroki).

Se pa pravkar pripravlja zakonodaja, ki bo omogočala lažjo in hitrejšo izterjavo dolga ter izpraznitev, saj bo nova oblika pogodbe po novem v obliki notarskega zapisa. Predlagani zakon bo uvedel reforme sistema izračuna in določb najemnih razmerji. Predvideva se, da bo zakon sprejet v letu 2020.

#### **Končna ugotovitev:**

NO se kljub temu, da razume pojasnila v odzivnem poročilu ne more strinjati s tako visokim zneskom neplačanih najemnin in meni, da je potrebno najti vzvode, ki bodo omogočali, da se bo znesek neplačanih, to je odrtih in zapadlih najemnin, zmanjšal.

#### IV. Priporočila in predlogi

- 1.1. NO predlaga, da MO Ptuj preveri in oblikuje aktivnejšo strategijo prodaje nepotrebnega premoženja v prihodnje.  
Rok: 31.3.2020
- 1.2. NO je mnenja in predlaga, da si strateški dokument zasluži pozornost in obravnavo na Mestnem svetu MO PTUJ.  
Rok: 31.3.2020
- 1.3. NO predlaga, da se v pravilniku določi na kakšno obdobje oz. pod kakšnimi pogoji ima zaposleni pravico do menjave telefona.  
Rok: 31.12.2019
- 1.4. NO predlaga, da se preverijo zakonske podlage za prikazovanje prihodkov in odhodkov, vezanih na poročilo PSS Ptuj d.o.o. v proračunu (dobili smo pojasnilo za kaj se prikazujejo v proračunu v enaki višini na strani prihodkov in odhodkov, vendar je aneks iz leta 1994 in velja še 25 let, zato predlagamo, da se preveri zakonska osnova za tovrstno prikazovanje).  
Rok: 31.3.2020
- 1.5. NO predlaga, da MO Ptuj vzpostavi model za iz vidika ekonomike aktivnejše spremljanje, preverjanje in sodelovanje v procesu upravljanja stanovanjskega fonda, last MO Ptuj.  
Rok: 30.6.2020
- 1.6. NO predlaga, da se izvaja redna kontrola in nadzor nad stroški in prihodki (poročilo PSS Ptuj d.o.o. se pregleda analitično) in da MO Ptuj razmisli, da se vzpostavi pristop, da se MO Ptuj aktivno vključi že pri samem nastanku dogodkov, ki se nanašajo na stanovanja v lasti MO Ptuj (še pred nastankom stroška, v postopkih planiranja, izbire izvajalcev in podobno).  
Rok: 31.3.2020
- 1.7. NO predlaga, da se dogovori nov aneks oz. dogovor med MO Ptuj in PSS Ptuj d.o.o. v katerem se na novo in bolj jasno določijo medsebojne obveznosti in odgovornosti, predvsem pa način sodelovanja in model poročanja (aneks, ki o tem piše je iz leta 1994).  
Rok: 30.6.2020
- 1.8. NO predlaga, da se v najemno pogodbo vključi člen, ki omogoča odpoved pogodbe, v kolikor po določenem številu pozivov, oglada ni mogoče opraviti.  
Rok: 31.12.2019
- 1.9. NO predlaga, da občina poišče vzvode in pri neplačnikih izvaja več aktivnosti, postaviti si mora tudi cilje za zmanjševanje neplačil. Kljub temu, da razume pojasnila MO Ptuj v odzivnem poročilu, se NO ne more strinjati s tako visokim zneskom neplačanih najemnin.  
Rok: 31.3.2020
- 1.10. NO predlaga MO Ptuj, da uvede redni pregled vseh stanovanj npr. po ključu od datuma zadnjega oglada. Za dobro gospodarjenje z vsemi stanovanji, mora lastniku biti v interesu, da posamezni najemnik dobro skrbi za stanovanje.  
Rok: 30.6.2020
- 1.11. NO predlaga MO Ptuj, da razmisli o kadrovski okrepitvi oddelka za gospodarstvo – področje nepremičnin z novo zaposlitvijo ali prerazporeditvijo kadra znotraj MO Ptuj  
Rok: 31.3.2020

Pripravila:  
Mag. Sonja Žibrat  
Matjaž Lipuš

**Maja Majnik Berghaus,  
predsednica Nadzornega odbora  
Mestne občine Ptuj**



**Člani nadzornega odbora:**

Maja Majnik Berghaus, predsednica  
Franjo Rozman, namestnik predsednice  
Mag. Sonja Žibrat, članica  
Matjaž Lipuš, član  
Mag. Martin Mlakar, član  
Iva Koželj, članica  
Mag. Mojca Šibila Drobnič, članica

**Poslati:**

- Nadzornemu odboru Mestne občine Ptuj,
- nadzorovanemu,
- županji Mestne občine Ptuj,
- Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj.