



OBČINA BENEDIKT

Občinski svet

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT

tel.: 02 703 60 80, telefaks: 02 703 60 81

e-pošta: obcina@benedikt.si

18

Številka: 01103-001/2016-20

Datum: 21. marec 2017

POROČILO o opravljenem nadzoru Prihodki iz naslova komunalnega prispevka

PREDLAGATELJ: Župan Občine Benedikt

GRADIVO PRIPRAVIL: Nadzorni odbor Občine Benedikt

POROČEVALEC: Nadzorni odbor Občine Benedikt

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Benedikt se je seznanil s Poročilom o opravljenem nadzoru Prihodki iz naslova komunalnega prispevka, kot je bilo predloženo.



OBČINA BENEDIKT

Nadzorni odbor

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT

tel.: 02 703 60 80; telefaks: 02 703 60 81

e-pošta: obcina@benedikt.si

Številka: 01103-001/2016-19

Datum: 20. marec 2017

Na podlagi 44. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin št. 14/2011) in Poslovnika Nadzornega odbora Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/16) je Nadzorni odbor Občine Benedikt na 19. seji nadzornega odbora, dne 20.3.2017, sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU Prihodki iz naslova komunalnega prispevka

1. Nadzorni odbor v sestavi:
 - Simona Zorko Repič, univ. dipl. ekon., predsednica nadzornega odbora
 - mag. Jožica Šauperl Fridau, članica
 - Borut Dretar, univ. dipl. ekon.
2. Poročevalec:
 - Simona Zorko Repič, univ. dipl. ekon.
3. Ime nadzorovanega organa:
 - Občina Benedikt, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt,
obcina@benedikt.si
odgovorna oseba: Milan Gumzar, župan

1 UVOD

Nadzorni odbor Občine Benedikt (v nadaljevanju nadzorni odbor) skladno z 32. členom Zakona o lokalni samoupravi in 3. členom Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine, v nadaljevanju podaja poročilo o ugotovitvah, ocenah in mnenjih opravljenega nadzora.

Nadzor je nadzorni odbor opravil v okviru določil veljavne zakonodaje in internih aktov Občine Benedikt.

1.1 SKLEP O IZVEDBI NADZORA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi, Statuta Občine Benedikt in Poslovnika nadzornega odbora Občine Benedikt je nadzorni odbor na podlagi Sklepa o izvedbi nadzora, pri nadzorovanem organu Občini Benedikt, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt, opravil nadzor nad prihodki iz komunalnega prispevka.

1.2 NAMEN IZVEDBE NADZORA

V okviru omenjenega nadzora je bil nadzorovani organ Občina Benedikt, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt (v nadaljevanju: občina). Občina je samoupravna lokalna skupnost, ki ima 5 zaposlenih.

Namen izvedbe nadzora Prihodkov iz naslova komunalnega prispevka je bil:

1. ugotoviti zakonitosti in pravilnosti sprejetih internih aktov, ki se nanašajo na obračunavanje komunalnega prispevka v Občini Benedikt,
2. preveriti skladnost obračunavanja komunalnega prispevka z zakoni in podzakonskimi akti ter transparentnost poslovanja,
3. ugotoviti pravilnost obračunavanja komunalnega prispevka,
4. poročati o ugotovljenih nepravilnostih in
5. dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

Odgovorna oseba občine je župan Milan Gumzar (v nadaljevanju župan).

Člani nadzornega odbora, ki so nadzor opravljali:

- Simona Zorko Repič, univ. dipl. ekon.,
- mag. Jožica Šauperl Fridau,
- Borut Dretar, univ. dipl. ekon.

Pri nadzoru so z nadzornim odborom s strani občine sodelovali: župan Milan Gumzar, direktorica občinske uprave Andreja Lorber in Ksenija Kovač, višja svetovalka za javne finance.

Dne 02.02.2017, je na svoji 18. seji nadzorni odbor obravnaval in sprejel osnutek poročila in ga predložil odgovorni osebi nadzorovanega organa – županu.

2 UGOTOVITVENI DEL

2.1 ZAČETEK NADZORA IN POTEK NADZORA

Nadzorni odbor je nadzor opravljal v prostorih občine, ki so nadzor opravljali na 9., 10., 13., 14., 17. in 18. redni seji. Zahtevano dokumentacijo je nadzornemu organu predložila občinska uprava.

V postopku nadzora je nadzorni organ preveril dokumentacijo kot izhaja iz nadaljevanja tega osnutka poročila.

2.1.1 Zakonska podlaga

2.1.1.1 Opremljanje stavbnih zemljišč

V skladu z določili 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 7/08, 108/09, 80/10, 43/11, 57/12, 109/12, 76/14, 14/15 – v nadaljevanju ZPNačrt) je opremljanje stavbnih zemljišč, projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in

ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu. Tako so po določilih 71. člena istega zakona, komunalna oprema:

1. objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
2. objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
3. objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Po določilih 1. odstavka 72. člena ZPNačrt se stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora šteje za opremljeno:

1. če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
2. če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

V nadaljevanju ZPNačrt (73. in 74. člen) govori, da občina v občinskem prostorskem načrtu določi vrste komunalne opreme, ki jo je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora. Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

1. odst. 75. člena ZPNačrt določa, da se s programom opremljanja za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. V 3. odstavku istega člena pa je navedeno, da se s programom opremljanja za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Po določilih 77. čl. ZPNačrt gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov.

1. odst. 78. člena ZPNačrt (pogodba o opremljanju) določa, da se s pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Drugi odstavek tega člena določa, da lahko občina sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. Tretji odstavek 78. člena ZPNačrt opredeljuje v 12

3

alinejah, kaj vse mora pogodba o opremljanju iz prejšnjih odstavkov citiranega člena vsebovati, in sicer vsebovati mora:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Četrty odstavek 78. člena ZPNačrt-a pa določa, da stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor, ter da se šteje, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil, in da je investitor dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke tretjega odstavka citiranega člena.

5.odst. ZPNačrt določa, da je občina dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zadnje izdano uporabno dovoljenje.

2.1.1.2 Komunalni prispevek

V 79. člen ZPNačrt-a je določeno:

- da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme;
- s plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot določa program opremljanja;
- šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti;
- kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v

zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja;

- občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister, pristojen za prostor (11. odstavek),
- občina, ki za odmero komunalnega prispevka uporablja podlage iz enajstega odstavka tega člena, lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine;

Po določilih 80. člena ZPNačrt je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

84. člen ZPNačrt določa v prvem odstavku, da je komunalni prispevek namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter da občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek, v drugem odstavku pa, da lahko občina sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, uporablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

3 Obračunavanje komunalnega prispevka v Občini Benedikt

3.1 Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt

Občina je dne 27.10.1999 sprejela Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt. V 2. členu je navedeno, da v Občini Benedikt velja stavbno zemljišče opremljeno, kadar obstoji na njem komunalna oprema oziroma so zagotovljeni priključki na najmanj naslednjo javno infrastrukturo: javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje, dovoz na javno cesto.

Po a) točki 3. člena odloka je zavezanec za komunalni prispevek investitor, ki namerava:

- zgraditi nov objekt, za katerega potrebuje gradbeno dovoljenje oziroma enotno dovoljenje za gradnjo,
- prizidati ali nadzidati obstoječi objekt in za to potrebuje gradbeno dovoljenje oziroma enotno dovoljenje za gradnjo, v primeru, da bo potrebno povečati – urediti nove priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti ali pa bo s posegom nastala nova funkcionalna enota,
- spremeniti namembnost obstoječega objekta.

Investitor iz točk a, b ali c tega člena je zavezanec za komunalni prispevek za vse objekte oziroma naprave kolektivne rabe, na katere je objekt možno priključiti ali pa bo priključitev možna v naslednjih dveh letih po že sprejetem programu opremljanja stavbnih zemljišč ali pa investicijskem programu urejanja stavbnih zemljišč.

Po določilih 7. člena istega odloka, se komunalni prispevek ne plačuje za gradnjo javne infrastrukture ter za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka lahko pri oddaji vloge uveljavljajo olajšave – od izračunanega komunalnega prispevka se bodo odštela vsa prejšnja namenska plačila investitorja (ki se dejansko nanašajo na predvideno gradnjo). Tovrstna plačila lahko investitor dokaže le z originalno dokumentacijo o vlaganjih.

Po 10. členu tega odloka nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pooblaščen oseba Občine Benedikt, ki jo določi župan. Občina Benedikt te osebe nima imenovane.

3.2 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 (nova stanovanjska soseska)

Odlok je bil sprejet na 6. Izredni seji občinskega sveta, dne 04.06.2014. Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja,... Odlok določa tudi ureditve izven območja OPPN, ki se nanašajo na ureditev komunalne in energetske infrastrukture.

V 6. členu odloka je navedeno, da je ureditveno območje OPPN dostopno z občinske ceste 2013061 (Čolnikov trg). Potrebno je predvideti novo krožno križišče, ki bo omogočalo dovoz na območje nove soseske. Do parcel v sklopu A na severozahodnem delu območja so dovozi oziroma dostopi omogočeni z obstoječe Jurčičeve ulice (izven območja OPPN), ki jo je potrebno rekonstruirati in urediti pločnik na strani dostopov do predvidenih stavb.

Po določilih 17. člena je vodooskrba območja zagotovljena preko internega omrežja Občine Benedikt in preko omrežja Mariborskega vodovoda. Na podlagi 18. člena je odvod odpadnih vod iz območja predvideti ločen sistem kanalizacije. Ob zahodnem robu obravnavanega območja obstaja javna kanalizacija za odvod sanitarnih – komunalnih odpadnih vod (Jurčičeva ulica), na katero se predvidi navezovanje sanitarnih – komunalnih odpadnih vod od predvidenega območja OPPN oziroma zazidave. Predvidijo se sanitarni – komunalni odvodniki v bodočih ulicah z navezavo le – teh na obstoječo javno kanalizacijo v Jurčičevi ulici in čiščenjem na centralni čistilni napravi.

Na podlagi 33. člena se OPPN lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. V etapah se izvede komunalna infrastruktura za posamezen objekt ali posamezne sklope objektov. Izgradnja rondoja predstavlja končno etapo.

3.3 Pogodba o opremljanju območja, ki ga ureja odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15, št. pogodbe 35401-013/2014-1, z dne 03.12.2014

Pogodbeni stranki: Občina Benedikt (v nadaljevanju občina) in JUVEN d.o.o. (kot investitor) sta navedeno pogodbo sklenili z namenom, da investitor na območju, ki ga ureja OPPN, zagotovi izgradnjo občinske komunalne opreme.

V 3. členu je navedeno, da na območju, ki ga ureja OPPN ni obstoječe komunalne opreme.

Po določilih 4. člena iste pogodbe, se investitor zaveže, da bo na svoje stroške zgradil občinsko komunalno opremo v skladu z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 (nova stanovanjska soseska), ki obsega:

- izgradnjo dovozne ceste in parkirišča po parc. št. 63/34 k.o. Trije Kralji,
- izgradnjo glavnega voda meteorne kanalizacije iz PE-HD cevi DN 500, DN 300, DN 250, DN 200 in DN 160 v skupni dolžini 915,85 m,
- izgradnjo glavnega voda fekalne kanalizacije iz PE-HD cevi DN 200 v dolžini 632,01 m,



- izgradnjo priključnega cevovoda iz LŽ cevi DN 150 in krožnega voda iz LŽ cevi DN 110, s šestimi zunanjimi hidranti,
- izgradnjo razvoda javne razsvetljave v skupni dolžini 1000 m.

V 5. členu je določeno, da projektantska ocena za izgradnjo občinske komunalne opreme znaša:

- za izgradnjo dovozne ceste in parkirišča 85.000,00 EUR
- za izgradnjo meteorne kanalizacije 45.000,00 EUR
- za izgradnjo fekalne kanalizacije 35.000,00 EUR
- za izgradnjo vodovoda 53.000,00 EUR
- za izgradnjo javne razsvetljave 39.000,00 EUR

V nadaljevanju je v 6. členu določeno, da bo investitor komunalno opremo iz 3. člena te pogodbe zgradil v roku 2 let po podpisu te pogodbe, to je do 03.12.2016.

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s to pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje v roku enega meseca po izdaji uporabnega dovoljenja, po določilih 7. člena te pogodbe. O tem se sklene pogodba o prenosu komunalne opreme na občino. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

4 DODATNO PREDLOŽENA DOKUMENTACIJA

Občina je nadzornemu odboru, dne 13.12.2016, na njegovi 17. redni seji, predložila še naslednjo dokumentacijo:

- Aneks št. 1 k Pogodbi o opremljanju območja, ki ga ureja Odlok o podrobnem prostorskem načrtu EUP BE 15 (nova stanovanjska soseska), št. 35401-13/2014-3, z dne 02.12.2016

Ta aneks sta sklenili: Občina Benedikt, ki ga zastopa župan Milan Gumzar in podjetje Juven d.o.o., ki ga zastopa Jožica Bratuša, direktorica. Navedena sta tudi podpisnika aneksa.

Kot razlog za podaljšanje pogodbe št. 35401-13/2014-1, z dne 03.12.2014, je v tem aneksu navedena smrt direktorja družbe.

V 2. členu aneksa je navedeno, da se po tem aneksu opremljajo parcele št. 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/23, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28 in 63/29, vse k.o. Trije Kralji.

Ocenjena vrednost komunalne opreme, na dan 30.11.2016, znaša 177.975,00 EUR, od tega: vodovod – 56.524,00 EUR, fekalna kanalizacija – 27.369,00 EUR, meteorna kanalizacija – 24.530,00 EUR in izvedba gramozne ceste – 69.552,00 EUR.

V 4. členu Aneksa je navedeno, da bo Juven d.o.o. v svoji I. fazi zgradil občinsko opremo, ki bo obsegala:

- izgradnjo dovozne ceste na parc. št. 63/34, k.o. Trije Kralji, v dolžini 360 m,
- izgradnjo glavnega voda meteorne kanalizacije, v dolžini 311 m,
- izgradnjo glavnega voda fekalne kanalizacije, v dolžini 386 m,
- izgradnjo priključnega cevovoda s 4 zunanjimi hidranti, v skupni dolžini 540 m,
- izgradnjo razsvetljave, v dolžini 360 m.



V aneksu je določena tudi projektantska ocena izgradnje komunalne opreme, in sicer: projektantska ocena za izgradnjo I. faze občinske komunalne opreme znaša:

- za izgradnjo dovodne cene – 63.750,00 EUR,
- za izgradnjo meteorne kanalizacije – 15.300,00 EUR,
- za izgradnjo fekalne kanalizacije – 21.700,00 EUR,
- za izgradnjo cevododa – 40.810,00 EUR,
- za izgradnje javne razsvetljave – 14.040,00 EUR.

V 5. členu Aneksa je zapisano, da Občina Benedikt in investitor soglašata, da se rok za izgradnjo komunalne opreme iz 3. člena aneksa podaljša do 31.12.2017.

Po določilih 6. člena Aneksa, mora investitor ob podpisu tega aneksa, občini dostaviti bianco podpisano menico z menično izjavo, s pooblastilom za izpolnitev, plačljivo na prvi poziv, s katero se zavezuje rok izgradnje komunalne opreme ter obseg del, v višini 15.560,00 EUR. Menica je veljavna do 31.01.2018.

Ob primopredaji komunalne opreme mora investitor izročiti občini bianco podpisano in žigosano menico z menično izjavo, s pooblastilom za izpolnitev in vnovčenje menice, za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku, v višini 5 % izvedenih del, kot jamstvo za odpravo napak in pomanjkljivosti, ki bi se pojavile v času garancijskega roka. Veljavnost menice mora biti 2 leti po opravljeni primopredaji.

V 7. členu aneksa je določeno, da je investitor dolžan po zaključku vseh del po tem aneksu občini dostaviti zaključno poročilo o izgradnji komunalne opreme.

- Zapisnik kvalitetnega pregleda vodovodnega omrežja soseske Sv. Trije Kralji – Benedikt, z dne 16.03.2016, naš znak: IV/9-5096

Pri kvalitetnem pregledu so bile ugotovljene nepravilnosti. Občina ni predložila dokumentacije, iz katere bi bilo razvidno, da so ugotovljene nepravilnosti bile odpravljene.

- Nigrad d.d. – kvalitetni prevzem je bil opravljen dne 02.04.2016.
- Projektno dokumentacijo: Komunalna ureditev za del območja EUP BE 15 – nova stanovanjska soseska Befana

Iz projektne dokumentacije izhaja, da znaša projektantska vrednost tega projekta skupaj 257.000,00 EUR, in sicer:

- elektrika – 39.000,00 EUR
 - strojne instalacije – 53.000,00 EUR
 - cesta – 85.000,00 EUR
 - meteorna kanalizacija – 45.000,00 EUR in
 - fekalna kanalizacija – 35.000,00 EUR.
- Pogodbo o brezplačnem prenosu zemljišča, št. 47805-7/2015-1, z dne 10.07.2015
Iz 2. člena omenjene pogodbe izhaja, da podjetje Juven d.o.o. (kot lastnik zemljišča) dovoljuje Občini Benedikt, vknjiženje lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 63/34, k.o. Trije Kralji, v korist Občine Benedikt.

V 4. členu pogodbe Občina Benedikt izjavlja, da si je nepremičnino ogledala in jo prevzema v stanju, kvaliteti in obsegu v kakršnem je. Juven d.o.o. pa se obvezuje, da bo

cesto dokončal, Občina Benedikt pa bo cesto prevzela v upravljanje in vzdrževanje, ko bo opravljen kvalitetni in tehnični prevzem ceste ter izdano uporabno dovoljenje.

- Izvedensko mnenje, šifra 0211/2016, z dne 06.12.2016, ki ga je podal mag. Slavko Bunderla, univ. dipl. ing. gradb., izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja: Ocena izvedba komunalne ureditve za del območja EUP BE 15 – nova stanovanjska soseska Befana

Iz izvedenskega mnenja izhaja, da stroški komunalne opremljenosti za del območja EUP BE 15 – novo stanovanjsko naselje Befana, po ocenjevanju znašajo:

- vodovod	46.331,00 EUR
- fekalna kanalizacija	22.434,00 EUR
- meteorna kanalizacija	20.107,00 EUR
- izvedba gramozne podlage	57.010,00 EUR
<u>Skupaj</u>	<u>145.882,00 EUR</u>
- Zemljišče	41.673,00 EUR
<u>Skupaj z zemljiščem</u>	<u>187.555,00 EUR</u>
DDV 22% od 145.882,00	32.094,00 EUR
DNP 2% od 41.673,00	833,00 EUR
<u>VSE SKUPAJ</u>	<u>220.482,00 EUR</u>

- Primeri odločb o komunalnem prispevku za območje EUP BE 15, ki jih je Občina Benedikt izdala za gradnjo stanovanjskih hiš investitorju Juven d.o.o.

V nadaljevanju navajamo le pomembnejša določila teh odločb (odločbe so identične):

- V izreku odločbe je navedeno: »Zavezancu Juven d.o.o., Nasipna ulica 2, 2234 Benedikt, se za gradnjo stanovanjskega objekta, na zemljišču parc. št., k.o. Trije Kralji, ne odmeri komunalnega prispevka.«
- V obrazložitvi odločbe je navedeno: »Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik podjetja, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.«
Za navedeno območje ni bil sprejet program opremljanja, temveč se je sklenila pogodba po 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju.
»Po določbah 79. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Glede na to, da Občina Benedikt ni investitor komunalne opreme na območju EUP BE 15, komunalnega prispevka zavezancu ne more odmeriti.«

Občina je takšne odločbe o komunalnem prispevku izdajala še tudi v drugi polovici leta 2016, ko jo je nadzorni odbor že opozoril na nepravilno in nezakonito izdajanje odločb o komunalnem prispevku.

4.1 Dopis Ministrstva za okolje in prostor

Nadzorni odbor si je v teku nadzora, pridobil tudi mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, št. 352-390/2016/3, z dne 28.11.2016, ki ga je podpisal Vodja sektorja za urbani razvoj in zemljiško politiko. Za navedeno mnenje je nadzorni odbor pristojno ministrstvo zaprosil, ker je bil župan z občinsko upravo mnenja, da investitor Juven d.o.o., ni dolžan plačati komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (to je oprema, na katero se priključuje nova komunalna oprema, ki se gradi na območju EUP BE 15), ampak samo za novo komunalno opremo, ki jo bo sam zgradil in jo poravnal s to izgradnjo komunalne opreme.

V nadaljevanju navajamo celotno vsebino omenjenega dopisa, saj je iz njega tudi razvidno, kaj je nadzorni odbor ministrstvo vprašal. Po prejemu odgovora, je nadzorni odbor naveden dopis posredoval na občino. Župan je na 17. seji nadzornega odbora, dne 13.12.2016, povedal, da tega dopisa ne sprejemajo kot merodajnega, saj gre le za mnenje, ki pa ga občina ni dolžna upoštevati.

»Prijeli smo vaše vprašanje in dopolnitev vprašanja, v zvezi s katerim navajate, da kot članica nadzornega odbora nadzirate pravilnost obračunavanja komunalnega prispevka Občine Benedikt. Navajate, da je občina sprejela Prostorski načrt za novo stanovanjsko območje z zasebnim investitorjem, ni še pa sprejela odloka o opremljanju. Sprašujete, kako se obračuna komunalni prispevek: komunalni prispevek za novo zgrajeno opremo plus komunalni prispevek za obstoječo opremo ali kako drugače?

Občina je leta 2014 sprejela novi Prostorski načrt za novo stanovanjsko območje. Za to območje je sklenila z zasebnim investitorjem Pogodbo o opremljanju po 78. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju. Občina je za vse te hiše izdala odločbe o komunalnem prispevku, kjer je le navedla, da stranka ni dolžna plačati komunalnega prispevka, brez navedbe zakonske podlage za to. Vse ostalim fizičnim osebam, ki so gradile izven tega območja, je obračunala komunalni prispevek po Odloku, ki ga je Občina Benedikt sprejela leta 1999. Občina po sprejemu prostorskega načrta in še do danes nima sprejetega Odloka o opremljenosti.

V dopolnitvi vprašanja se zanimate, kako bi moral biti pravilno obračunan komunalni prispevek za to novo obstoječo sosesko (zgolj na splošno). Menite, da bi morala občina obračunati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo plus novo komunalno opremo za novo sosesko. Komunalni prispevek za novo sosesko pa bi poračunala na podlagi pogodbe o opremljanju.

V zvezi z vašim vprašanjem poudarjamo, da je občina v okviru zakona samostojna pri opravljanju svojih nalog. Obvezno razlago zakona lahko da samo Državni zbor RS, ki zakone sprejema, medtem ko pristojno ministrstvo lahko poda mnenje v okviru svojega področja dela. Naše mnenje v zvezi z vašim vprašanjem je naslednje:

Občina skladno 3. odstavkom 75. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur.l. RS, št. 33/07 s spremembami) zavezancem odmeri komunalni prispevek, če ima komunalno opremo zavedeno v programu opremljanja, ob drugih zakonsko določenih pogojih. Komunalni prispevek v primeru pogodbe o opremljanju je sestavljen iz dveh delov: iz komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključi oprema zgrajena po pogodbi o opremljanju, ter iz dela, ki je določen v pogodbi o opremljanju, vendar ta del zavezanec poravnava v naravi z izgradnjo manjkajoče komunalne opreme, ki jo brezplačno prenese v last občine. S tem, ko je oprema, zgrajena po pogodbi o opremljanju, predana v last občine, jo občina lahko uvrsti v podlage za odmero komunalnega prispevka v okviru programa opremljanja, vendar je ne more odmeriti zavezancu, s katerim je sklenila

10

pogodbo o opremljanju, ker je ta to opremo že plačal s tem, ko jo je zgradil in predal v last občine.«

5 Pojasnila Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka v Občini Benedikt

Nadzorni odbor, je svoji 10. redni seji sprejel sklep, s katerim je občino pozval, naj predloži nadzornemu organu naslednjo dokumentacijo:

1. Pisna pojasnila in dokazila (dokumentacijo), ki je bila podlaga za sklenitev pogodbe št. 35401-013/2014-1, z dne 03.12.2014, po 2. odstavku 78. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju
2. Pisna pojasnila in dokazila (dokumentacijo) v zvezi z manjkajočimi obveznimi sestavinami po 3. odstavku 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (pogodba ne vsebuje točk 4, 5, 6, 7, 9, 10 in 11)
3. Odločbe o plačilu oz. neplačilu komunalnega prispevka za komunalno opremo za objekte, ki se gradijo oz. za objekte, za katera so že izdana gradbena dovoljenja in se nahajajo v območju EUP BE 15 (komunalni prispevek za sekundarno omrežje)
4. Pisna pojasnila oz. odločbe izdane za obstoječo komunalno opremo za objekte, ki se gradijo oz. za objekte, za katera so že izdana gradbena dovoljenja in se nahajajo v območju EUP BE 15; če odločbe niso bile izdane, pojasnila in dokazila, zakaj niso bile izdane in kaj je zakonska podlaga za njihovo ne-izdajo
5. Pisna pojasnila in dokazila o tem, zakaj občina ni obračunavala komunalnega prispevka na območju celotne občine (razen območja EUP BE 15) v skladu z veljavnim Odlokom o obračunavanju komunalnega prispevka v Občini Benedikt
6. Pripraviti podatke za leti 2014 in 2015, tako da bo razvidno: zaporedna številka, leto izdaje odločbe, št. zadeve, prosilec – investitor, območje občine, znesek obračunanega komunalnega prispevka, za kaj vse je bil komunalni prispevek obračunan in izračun pravilnega zneska komunalnega prispevka v skladu z Uredbo o plačilu komunalnega prispevka v Občini Benedikt (v pomoč priložena tabela 1) in
7. Pripraviti podatke za obdobje od 2006 do 2015, tako da bo razvidno po letih in po območjih skupaj število izdanih odločb in znesek obračunanega komunalnega prispevka (v pomoč priložena tabela 2).

Občinska uprava oz. župan je nadzornemu odboru, dne 11.07.2016, na 13. redni seji predložil: »Odgovori na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt – 10. Seja nadzornega odbora, 2.3.2016«, v katerih navaja (citiramo):

1. pisna pojasnila in dokazila (dokumentacijo), ki je bila podlaga za sklenitev pogodbe št. 35401-013/2014-1, z dne 03.12.2014, po 2. odstavku 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju
 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 (nova stanovanjska soseska) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2014)
 - PGD projektna dokumentacija za komunalno ureditev območja EUP BE 15:
 - Načrt cestne infrastrukture št. 4675 (dovozna cesta in parkirišče)
 - Načrt kanalizacije št. 4675 (meteorna in fekalna kanalizacija)
 - Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. S4675 (vodovodno omrežje)
 - Načrt kabelske kanalizacije NN električnega omrežja (javna razsvetljava)



2. pisna pojasnila in dokazila (dokumentacijo) v zvezi z manjkajočimi obveznimi sestavinami pogodbe po 3. odstavku 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (pogodba ne vsebuje točk 4, 5, 6, 7, 9, 10 in 11)

Drugi odstavek 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju določa, da občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Pojasnilo: Občina ob podpisu pogodbe ni imela sprejetega programa opremljanja, niti podlag za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, zato menimo, da se manjkajoče sestavine v pogodbi ne štejejo za obvezne

Pojasnila k posameznim točkam iz 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju:

4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka (=pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor)

Pojasnilo: investitor bo zagotovil dovozno cesto in parkirišče, meteorno in fekalno kanalizacijo, vodovodno omrežje in javno razsvetljavo. Dovozna cesta se navezuje na LC 203061, vodovodno omrežje, se navezuje na vodovodno omrežje v naselju Sv. Trije Kralji, meteorna kanalizacija se izliva v odprti jarek, fekalna kanalizacija se naveže na čistilno napravo.

5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati

Pojasnilo: šteje se, da je investitor plačal komunalni prispevek v naravi s tem, ko je zgradil komunalno opremo za območje EUP BE 15

6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina

Pojasnilo: določeno v 4. in 7. členu Pogodbe, izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja

7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka

Pojasnilo: bančna garancija ni bila predložena, saj ni bila dogovorjena po pogodbi

9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme

Pojasnilo: v pogodbi ni opredeljen nadzorni organ občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo del ter predajo komunalne opreme. Za predajo komunalne opreme občini je zadolžen župan.

10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru

Pojasnilo: v pogodbi ni navedeno

11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del in bančno garancijo, s katero se zavezuje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku

Pojasnilo: v pogodbi ni navedeno

3. odločbe o plačilu oz. neplačilu komunalnega prispevka za komunalno opremo za objekte, ki se gradijo oz. za objekte za katere so že izdana gradbena dovoljenja in se nahajajo v območju EUP BE 15 (komunalni prispevek za sekundarno omrežje):

Priloga so naslednje zadeve (vključno z odločbami):

- 42306-007/2015
- 42306-008/2015
- 42306-009/2015
- 42306-011/2015
- 42306-013/2015
- 42306-015/2015
- 42306-021/2015
- 42306-002/2016
- 42306-003/2016
- 42306-004/2016
- 42306-005/2016
- 42306-010/2016
- 42306-015/2016
- 42306-016/2016

Zaradi boljše preglednosti tega poročila NO, to prilogo, prikazuje kar tu:

Zap. št.	Številka zadeve	parc. št.	k.o.	Izračun
1.	42306-07/2015	63/10	Trije Kralji	4.353,45
2.	42306-008/2015	63/19	Trije Kralji	3.827,80
3.	42306-009/2015	693/23	Trije Kralji	4.203,04
4.	42306-011/2015	63/20	Trije Kralji	4.184,96
5.	42306-013/2015	63/6	Trije Kralji	3.703,13
6.	42306-015/2015	63/11	Trije Kralji	3.569,67
7.	42306-021/2015	63/17	Trije Kralji	3.841,55
8.	42306-002/2016	63/13	Trije Kralji	3.581,97
9.	42306-003/2016	63/12	Trije Kralji	4.710,45
10.	42306-004/2016	63/7	Trije Kralji	4.533,86
11.	42306-005/2016	63/18	Trije Kralji	3.907,15
12.	42306-010/2016	63/8	Trije Kralji	3.704,97
13.	42306-015/2016	63/9	Trije Kralji	3.960,45
14.	42306-016/2016	63/3	Trije Kralji	4.713,65
SKUPAJ				56.796,09

4. pisna pojasnila oz. odločbe izdane za obstoječo komunalno opremo za objekte, ki se gradijo oz. za objekte za katere so že izdana gradbena dovoljenja in se nahajajo v območju EUP BE 15; če odločbe niso bile izdane pojasnila in dokazila, zakaj niso bile izdane in kaj je zakonska podlaga za njihovo ne-izdajo

Odločbe za že izdana gradbena dovoljenja so bile izdane.

5. pisna pojasnila in dokazila o tem, zakaj občina ni obračunavala komunalnega prispevka na območju celotne občine (razen območja EUP BE 15) v skladu z veljavnim Odlokom o obračunavanju komunalnega prispevka v Občini Benedikt.

Občina Benedikt je obračunavala komunalni prispevek na območju celotne občine Benedikt na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v občini Benedikt (Uradni list RS, št. 93/99).

6. pripraviti podatke za leti 2014 in 2015, tako da bo razvidno: zaporedna številka, leto izdaje odločbe, št. zadeve, prosilec-investitor, območje občine, znesek obračunanega

komunalnega prispevka, za kaj vse je bil komunalni prispevek obračunan in izračun pravnega zneska komunalnega prispevka v skladu z Uredbo o plačilu komunalnega prispevka v Občini Benedikt (v pomoč priložena tabela 1) in

Uredbo o plačilu komunalnega prispevka v Občini Benedikt ??? – (predvidevamo, da v skladu s Pravilnikom o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/2007), obračunavanje od 5.1.2015)

Glej prilogo: TABELA 1

Zaradi boljše preglednosti tega poročila nadzorni odbor to prilogo, prikazuje kar tu:

Tabela 1: Pregled izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka za leti 2014 in 2015

Leto izdaje	Kraj	Številka zadeve	Območje	Znesek obračunanega kom. prip.	Opis zaračunanega (vodovod, cesta...)	Izračun kom. prispevka po "Uredbi"	Opombe
2014	Ihova	42306-001/2014	območje razpršene gradnje	-		-	nadomestna gradnja
2014	Center Benedikt	42306-002/2014	ureditveno območje	-		-	sprememba PGD
2014*		42306-003/2014					zadeva je bila odstopljena v reševanje občini Sv. Ana
2014	Center Benedikt	42306-004/2014	ureditveno območje	1.960,34	vodovod, fekalna kanalizacije, cesta, javna razsvetljava	-	nova gradnja in rekonstrukcija
2014	Center Benedikt	42306-005/2014	ureditveno območje	1.116,23	vodovod, cesta	-	rekonstrukcija in dozidava
2014*		42306-006/2014					zadeva se ne nanaša na izdajo odločbe
2014	Trotkova	42306-007/2014	območje razpršene gradnje	355,87	vodovod, cesta	-	rekonstrukcija in dozidava
2014	Spodnja Ročica	42306-008/2014	območje razpršene gradnje	-		-	legalizacija nadomestne gradnje
2014	Ločki Vrh	42306-009/2014	območje razpršene gradnje	299,32	vodovod, cesta	-	dozidava
2014	Ihova	42306-010/2014	območje razpršene gradnje	1.310,09	cesta	-	nova gradnja
2014		42306-011/2014	območje razpršene gradnje	-		-	nadomestna gradnja
2014	Benedikt	42306-012/2014	ureditveno območje	1.748,31	vodovod, cesta	-	nova gradnja
2014	Center Benedikt	42306-013/2014	območje razpršene gradnje	-		-	komunalna ureditev območja
2014	Sp. Bačkova	42306-014/2014	območje razpršene gradnje	597,45	cesta	-	cesta
2014	Sp. Bačkova	42306-015/2016	območje razpršene gradnje	588,05	vodovod, cesta	-	nova gradnja
2015	Ločki Vrh	42306-001/2015	območje razpršene gradnje	1.283,72	vodovod	985,80	nova gradnja
2015*		42306-002/2015					zadeva se ne nanaša na izdajo odločbe
2015	Ločki Vrh	42306-003/2015	območje razpršene gradnje	510,91	vodovod, cesta	439,41	nadomestna gradnja
2015	Benedikt Vrh	42306-004/2015	območje razpršene gradnje	940,92	vodovod, cesta	1.534,66	legalizacija
2015	Spodnja Ročica	42306-005/2015	območje razpršene gradnje	-		862,69	nadomestna gradnja
2015	Drvanja	42306-006/2015	območje razpršene gradnje	981,81	vodovod, cesta	2.375,81	nova gradnja
2015*	Center Benedikta	42306-007/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015*	Center Benedikta	42306-008/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015*	Center Benedikta	42306-009/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015	Drvanja	42306-010/2015	območje razpršene gradnje	-		-	nadomestna gradnja
2015*	Center Benedikta	42306-011/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015	Center Benedikt	42306-012/2015	ureditveno območje	2.571,53	vodovod, fekalna kanalizacije, cesta, javna razsvetljava	4.251,45	dozidava, nadzidava in rekonstrukcija
2015*	Center Benedikta	42306-013/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015	Drvanja	42306-014/2015	območje razpršene gradnje	324,61	vodovod, cesta	374,03	kmetijski objekt

14

2015*	Center Benedikta	42306-015/2015	območje razpršene gradnje				nova gradnja na območju EUP BE 15
2015	Drvanja	42306-016/2015	območje razpršene gradnje	40,71	cesta	1.282,00	nova gradnja silosa
2015		42306-017/2015	območje razpršene gradnje	836,70	vodovod, cesta	518,81	nova gradnja
2015	Center Benedikt	42306-018/2015	ureditveno območje	7.713,38	vodovod, cesta, javna razsvetljava, meteorna kanalizacija	14.138,10	nova gradnja
2015	Trstenik	42306-019/2015	območje razpršene gradnje	-		-	rekonstrukcija stehe

*podatke o navedenih odločbah je občina predložila po dodatnem pozivu, dne 29.12.2016

*NO zaradi varstva osebnih podatkov navaja namesto imena investitorja, le kraj, kjer se je investicija navaja

***vse odločbe, ki so bile izdane za nove gradnje za območje EUP BE 15, se nahajajo v Centru Benedikta, torej v ureditvenem območju in ne v območju razpršene gradnje kot ja navedla občina

7. pripraviti podatke za obdobje od 2006 do 2015, tako da bo razvidno po letih in po območjih skupaj število izdanih odločb in znesek obračunanega komunalnega prispevka (v pomoč priložena tabela 2)

Glej prilogo: TABELA 2

Tabela 2: Podatki o številu izdanih odločb v zadnjih 10 letih po območjih občine

Leto	Skupaj število izdanih odločb (seštevek po letih)	Znesek obračunanega komunalnega prispevka v ureditvenem območju naselja (v EUR)	Znesek obračunanega prispevka na območju razpršene gradnje (v EUR)	Skupni znesek obračunanega komunalnega prispevka (v EUR)	Opombe
2006	10	19.701,47	2.531,06	22.232,53	
2007	22	54.925,74	8.532,48	63.458,22	
2008	18	75.766,47	12.124,54	87.891,01	
2009	11	15.352,42	3.115,23	18.467,65	
2010	18+1	13.999,07	13.563,09	27.562,16	676030,91 (CMI Celje)
2011	16	27.017,13	10.703,41	37.720,54	
2012	11	10.268,78	9.590,75	19.859,53	
2013	15	7.920,91	6.297,87	14.218,78	
2014	13	4.824,88	3.150,78	7.976,66	
2015	12	10.284,91	4.919,38	15.204,29	

5.1 Odgovori nadzornega odbora, na pojasnila občine, z dne 11.07.2016:

Nadzorni odbor na pojasnila občine, ki jih je predložila nadzornemu odboru, dne 11.07.2016, podaja odgovore po točkah (tako kot je pojasnila dala tudi občina), le na kratko, saj so ugotovitve nadzornega odbora podrobneje opisane v nadaljevanju tega osnutka poročila, in sicer:

- Pod točko 1:

Podlaga za sklenitev pogodbe po 2. odstavku 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je sprejet program opremljanja ali podlage za komunalno odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. Občina programa oz. podlage za komunalno opremo ni imela, zato tudi ni imela podlage za sklenitev pogodbe po 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 in Projektna dokumentacija sta le dokumenta, ki jo sprejme občinski svet, da se lahko sprejme program opremljanja, na podlagi katerega lahko komaj sklene pogodba o opremljanju zemljišča po 78. čl. ZPNačrt.

15

- Pod točko 2:

Pojasnila v zvezi z manjkajočimi obveznimi sestavinami pogodbe po 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju:

Navedba občine, da glede na to, da ni imela sprejetega programa opremljanja, niti podlag za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine, ni bila dolžna skleniti pogodbe po 78. členu z vsemi obveznimi sestavinami, je neumestna, neprimerna in kaže na nepoznavanje področne zakonodaje.

V nadaljevanju so podani odgovori občine v zvezi z manjkajočimi obveznimi sestavinami pogodbe, na katere daje pojasnila tudi nadzorni odbor:

- Točka 4 pogodbe:

Občina v pojasnilu navaja le vrsto komunalne opreme, ki jo bo zgradilo podjetje Juven d.o.o., kar pa je že podrobneje razvidno iz Odloka o občinskem podrobnem načrtu za območje EUP BE 15, ne navaja pa, na katero opremo bo to novo zgrajeno komunalno opremo priključilo.

- Točka 5 pogodbe:

Tudi to pojasnilo občina poda zgolj suhoparno, pri čemer ne opredeli, kateri in ali sploh obstaja še kateri del komunalne opreme, ki s pogodbo o opremljanju naj ne bi bil poravnana. V razgovoru z županom in direktorico občinske uprave, sta le-ta povedala, da občina tega tudi ni ugotavljala.

- Točka 6 pogodbe:

V zvezi z zagotovitvijo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, občina navede le: določeno v 4. in 7. členu Pogodbe, izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Nadzorni odbor pojasnjuje: v 4. čl. Pogodbe o opremljanju (kar je v tem poročilu že podrobneje opisano) je določeno, katero vrste komunalne opreme bi naj zasebni investitor zgradil, v 7. točki pa je med drugim le navedeno, da mora investitor zagotoviti strokovni nadzor v skladu z Zakonom o graditvi objektov. Občina ni predložila dokazil, niti ni pojasnila, kdo je/oz. ni opravljal tega nadzora, prav tako občina tudi ni predložila soglasja, ki bi ga naj dala zasebnemu investitorju.

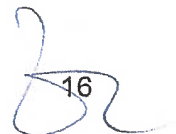
- Točka 7 pogodbe:

V zvezi z bančno garancijo, občina »kratko-malo« zapiše, da bančna garancija ni bila predložena, saj ni bila v pogodbi dogovorjena; ne pojasni pa, zakaj bančne garancije ni z investitorjem dogovorila in je seveda tudi zahtevala.

- Točka 9 pogodbe:

Občina le ponovno suhoparno navede, da v pogodbi ni naveden organ, ki bi naj opravljal nadzor nad opravljenim delom in da je za predajo opreme občini zadolžen župan.

- Točka 10 pogodbe:



Občina na kratko odgovori, da v pogodbi pač niso navedene pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi.

- Točka 11 pogodbe:

Tudi v tej točki le kratek odgovor, da garancija ni bila odgovorjena.

- Pod točko 3:

Občinska uprava je pripravila preglednico, iz katere je razviden obračun obstoječega komunalnega prispevka za hiše, ki se gradijo na območju EUP BE 15, v zneskih, ki bi jih občina morala obračunati v skladu s Pravilnikom, občina pa je izdala podjetju Juven d.o.o. odločbe, v katerih je navedla, da niso dolžni plačati komunalnega prispevka.

Občina je tako izdala, do 11.07.2016, odločbe o neplačilu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, v višini 56.796,09 EUR. Občina je izdajala takšne odločbe tudi po tem času, vendar jih v nadzoru ni predložila. Iz navedenega izhaja, da je občina, na podlagi takega početja, bila oškodovana za najmanj 56.796,09 EUR.

- Pod točko 4:

Občina nadzornem odboru ni podala pojasnil, zakaj ni obračunavala sekundarnega komunalnega prispevka, ampak je v odgovoru zgolj navedla, da so odločbe za izdana gradbena dovoljenja, že bile izdane.

- Pod točko 5:

V zvezi s pojasnili, zakaj občina ni obračunavala komunalnega prispevka, za obstoječo komunalno opremo, na območju celotne Občine Benedikt (torej tudi na območju EUP BE 15), kar so potrdili tudi na občini sami, so v odgovor le zapisali, da je Občina Benedikt obračunavala komunalni prispevek na območju celotne Občine Benedikt.

- Pod točko 6:

Pod to točko (Tabela 1: Pregled izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka za leti 2014 in 2015) nadzorni odbor navaja neskladja, neenakomerno obravnavanje občanov za plačilo komunalnega prispevka, premalo obračunavanja komunalnega prispevka in nelogičnosti, ki so se pri tem pojavljale, in sicer pod:

- zap. št. 1: pri nadomestni gradnji, bi občina morala ugotavljati spremembo neto tlorisne površine in od razlike obračunati komunalni prispevek za: cesto in vodovod;
- zap. št. 4: v tem primeru bi morala občina stranki v postopku obračunati komunalni prispevek tako za nadzidavo kot za legalizacijo objekta (vodovod, fekalno kanalizacijo, cesto);
- zap. št. 6: občina bi morala stranki v postopku obračunati komunalni prispevek (cesta, vodovod);
- zap. št. 8: obračunan bi moral biti tudi komunalni prispevek za vodovod;
- zap. št. 9: pri nadomestni gradnji, bi občina morala ugotavljati spremembo neto tlorisne površine in od razlike obračunati komunalni prispevek za: cesto in vodovod;
- zap. št. 10: obračunan bi moral biti tudi prispevek za kanalizacijo, glede na to, da gre za ureditveno območje;
- zap. št. 12: obračunan bi moral biti tudi komunalni prispevek za vodovod;
- zap. št. 14: obračunan bi moral biti tudi komunalni prispevek za cesto;
- zap. št. 19: pri nadomestni gradnji, bi občina morala ugotavljati spremembo neto tlorisne površine in od razlike obračunati komunalni prispevek za: cesto in vodovod;



Nazorni odbor ugotavlja, da je občina zelo različno obračunavala komunalni prispevek za identične oz. podobne zadeve, in sicer: pri legalizaciji objektov in nadomestni gradnji je nekaterim obračunala komunalni prispevek, drugim ga ni; nekateri v območjih razpršene gradnje plačajo cesto in vodovod, nekateri samo cesto, spet drugi samo vodovod,...

Prav tako nadzorni odbor ugotavlja, da je občina obračunavala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999, čeprav je v letu 2014 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 in bi tako morala največ 6 mesecev obračunavati komunalni prispevek v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka, nato pa sprejeti Program opremljanja.

Iz Tabele je tako razvidno, da je občina nekaterim strankam obračunala premalo komunalnega prispevka, nekaterim celo preveč.

V nadzoru občina ni podala pojasnil, zakaj je v podobnih primerih različno obračunavala komunalni prispevek.

- Pod točko 7:

Iz preglednice izhaja, da je kljub velikemu porastu gradnje stanovanjskih hiš v centru Benedikta, v letu 2015, znašal znesek obračunanega komunalnega prispevka le 10.284,91 EUR, kar je tudi posledica ne-obračunavanja komunalnega prispevka na območju EUP BE 15.

Z vpogledom v Odgovore na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt, nadzorni odbor ugotavlja, da je občina zelo na kratko odgovarjala na vprašanja, z odgovori: ni bilo dogovorjeno v pogodbi, torej tega tudi ni; nismo imeli sprejetega programa opremljanja, torej za nas sestavine pogodbe po 78. čl. ZPNačrt niso obvezne,.... Nadzorni odbor je mnenja, da taki odgovori kažejo ali na nepoznavanje zakonskih podlag ali pa na ignoranco nadzornega odbora.

6 UGOTOVITVE NADZORNEGA ODBORA

1. Občina Benedikt oz. občinski svet je, dne 04.06.2014, na izredni seji, sprejela Odlok o občinskem podrobnem načrtu za območje EUP BE 15.
2. Na podlagi tega odloka, bi morala Občina Benedikt, v roku 6 mesecev, tj. do 04.12.2014, sprejeti Program opremljanja, na podlagi katerega bi obračunavala komunalni prispevek občanom. Program opremljanja, bi moral zajemati tako obstoječo kot na novo zgrajeno komunalno opremo.

V obdobju teh 6 mesecev (ali manj, odvisno, kdaj bi občina sprejela program opremljanja) bi občina obračunavala komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka. Občina Benedikt pa je komunalni prispevek za vsa ostala območja, razen EUP BE 15, za katerega ni obračunavala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, obračunavala na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999.

Program opremljanja občina do sprejema osnutka tega poročila še ni sprejela, čeprav jo je nadzorni odbor na to že opozoril v mesecu marcu 2016.

18

3. Glede na to, da torej občina ni imela sprejetega Programa opremljanja, bi lahko občina gradila komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja, če po vrednosti letno ne bi ta presegala pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo in za to komunalno opremo občina ne bi mogla zaračunati komunalnega prispevka občanom.

Občina Benedikt bi tako lahko, v letih 2015 in 2016, glede na to, da ni imela sprejetega programa opremljanja, gradila komunalno opremo v višini pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014 – 3.780,80 EUR oz. v letu 2015 – 12.528,43 EUR, zneski izračunani na podlagi zaključnega računa Občine Benedikt za leti 2014 in 2015) vložila v komunalno opremo. In ker občina ni sprejela programa opremljanja, torej tudi ni smela graditi komunalne opreme v EUP BE 15. S tem, ko je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, je še vedno ostala kot končni investitor te komunalne opreme, občina. Z navedenim je občina oz. župan prekoračil zakonska pooblastila, ki jih kot župan ima, saj je občina gradila komunalno opremo na območju EUP BE 15, v višji vrednosti kot to določa zakon (5 %).

4. Šele, ko bi občina imela sprejet Program opremljanja, bi lahko sklenila z zasebnim investitorjem pogodbo o opremljanju, v skladu z določili 78. člena ZPNačrt.

Občina Benedikt pa je, ne da bi imela sprejet Program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, sklenila pogodbo o opremljanju po določilih 78. člena ZPNačrt, z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., v vrednosti del 257.000,00 EUR.

Pri pogodbi o opremljanju gre v bistvo za to, da zasebni investitor zgradi komunalno opremo, ki bi jo morala zgraditi občina, saj je sprejela prostorski načrt, ki jo zavezuje zgraditi komunalno opremo. Do pogodbe o opremljanju praviloma pride, ker občina nima za izgradnjo te komunalne opreme svojih finančnih sredstev.

Občina Benedikt je v svojem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 zapisala, da se lahko izgradnja komunalne opreme izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Izgradnja rondoja predstavlja končno etapo.

Iz navedenega izhaja, da je občina torej sklenila pogodbo o opremljanju po določilih 78. čl. ZPNačrt, ne da bi imela sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, kar striktno določa 2. odst. 78. čl. ZPNačrt.

5. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt podrobno predpisuje kaj mora taka pogodba vsebovati, da je zakonita. Taka pogodba mora vsebovati (kar je sicer že v tem poročilu navedeno pod zakonsko podlago, vendar zaradi pomembnosti teh določil, jih na tem mestu navajamo še enkrat):

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
5. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,

19

7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Nadzorni odbor je zakonitost oz. sestavine pogodbe o opremljanju, ki jo je župan sklenil z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., podrobneje pogledal in ugotavlja, da v pogodbi ni določeno:

- na katero obstoječo komunalno opremo, bo investitor priključil komunalno opremo, ki jo bo zgradil,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati za priključitev na obstoječo komunalno opremo,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz 5. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz 6. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru in
- bančna garancija, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Občina je nadzornemu odboru podala pojasnila, ki so v tem poročilu že navedena (poglavje Odgovori na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt). Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina zelo na kratko odgovarjala na vprašanja, z odgovori: ni bilo dogovorjeno v pogodbi, torej tega tudi ni; nismo imeli sprejetega programa opremljanja, torej za nas sestavine pogodbe po 78. čl. ZPNačrt niso obvezne,...

Na vprašanje nadzornega odbora, zakaj občina ni vsaj dogovorila z zasebnim investitorjem bančnih garancij, s katerimi bi si zagotovila kvalitetno izvedbo del v dogovorjenem roku, je bil odgovor, da tega pač niso naredili, da župan »stoji« za tem, da je delo dobro narejeno; so pa zaposleni na občinski upravi, ko župan ni bil prisoten, povedali, da podjetje Juven d.o.o ni imelo finančnih sredstev za predložitve bančnih garancij.

Nadzorni odbor ugotavlja, da tako sklenjena pogodba lahko predstavlja visoke stroške za občino, saj občina ni zahtevala bančnih garancij, s katerimi bi

20

zavarovala riziko slabe izvedbe del oz. nedokončanja del. Navedeno pomeni, da bo v primeru, da bodo dela slabo opravljena in se bodo pojavljale napake na novo zgrajeni komunalni opremi, morala občina plačati z lastnih sredstev. Nadzorni odbor je mnenja, da glede na to, v kako slabem finančnem položaju se občina nahaja, si župan ne bi smel privoščiti in skleniti takšne pogodbe, ki pomeni dodatno obremenitev za občinski proračun. Naloga, zakonska obveza in dolžnost župana je, da dela v skladu s predpisano zakonodajo in v dobro občine.

6. Kot vrednost oz. višino komunalne opreme 257.000,00 EUR, ki jo bo zgradilo podjetje Juven d.o.o., je občina v pogodbi o opremljanju določila na podlagi Projektne dokumentacije: Komunalna ureditev za del območja EUP BE 15 – nova stanovanjska soseska Befana. Na osnovi te dokumentacije bi naj bila zgrajena komunalna oprema, v vrednosti: elekrika – 39.000,00 EUR, strojne instalacije – 53.000,00 EUR, cesta – 85.000,00 EUR, meteorna kanalizacija – 45.000,00 EUR in fekalna kanalizacija – 35.000,00 EUR, kar skupaj znaša 257.000,00 EUR.
7. In podjetje Juven d.o.o. je sočasno z izgradnjo komunalne opreme, začelo tudi z gradnjo stanovanjskih hiš. Tako je pri pristojnem upravnem organu (Upravni enoti Lenart) vložilo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (tako tudi predvideva Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 20/11, 57/12, 110/13 in 19/15). Po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je pristojni upravni organ o tem obvestil občino in le-ta je začela izdajati odločbe o plačilu komunalnega prispevka. V odločbah je navedla: »Zavezancu Juven d.o.o., Nasipna ulica 2, 2234 Benedikt, se za gradnjo stanovanjskega objekta, na zemljišču parc. št., k.o. Trije Kralji, ne odmeri komunalnega prispevka.«

Pri tem nadzorni odbor pojasnjuje: Občina Benedikt ni imela zakonske podlage za izdajo takih odločb, saj:

- bi morala občina v prvi fazi obračunati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se je ta nova komunalna oprema priključila (4. odst. 78. čl. ZPNačrt) in ga z odločbo o plačilu komunalnega prispevka naložiti v plačilu investitorju stanovanjske hiše.
Iz preglednice v odgovoru št. 3, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka v Občini Benedikt, izhaja, da Občina Benedikt na območju EUP BE 15, ni obračunala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vsaj v višini 56.796,09 EUR (v navedeni tabeli je komunalni prispevek občina obračunala na podlagi Pravilnika, za potrebe nadzornega odbora oz. ugotavljanja približne vrednosti neobračunanega komunalnega prispevka);
- za novo zgrajeno komunalno opremo, pa bi morala občina po dokončanju del ugotoviti vrednost novo zgrajene opreme, pri čemer bi se ugotavljalo ali je podjetje Juven d.o.o. še dolžno doplačati komunalni prispevek in naslova novo zgrajene komunalne opreme. Šele takrat bi se štelo, da je investitor (torej podjetje Juven d.o.o.) plačal komunalni prispevek v naravi za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Na osnov navedenega pa je občina vnaprej izdala odločbe o neplačilu komunalne opreme, ne da bi ugotavljala njeno vrednost, vrednost plačila komunalnega prispevka in morebitne razlike, ki bi jo podjetje Juven d.o.o. še moralo plačati.

Poudarjamo, zasebni investitor bi z izgradnjo nove komunalne opreme lahko poravnal le tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na novo zgrajeno komunalno opremo, ne pa tudi na že obstoječo, na katero se je nova komunalna oprema priključila.

21

8. OBMOČJE EUP BE 15 obsega naslednje številke parcel, k.o. Trije Kralji: 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/23, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/36, 63/37, 66/2, 70/2 in parcelne številke k.o. Benedikt: 53/35, 494/1, 492/2 in 493.

Pogodba o opremljanju območja, ki ga je Občina Benedikt sklenila z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., v višini 257.000,00 EUR, pa obsega le parcelne številke, k.o. Trije Kralji: 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/23, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33. Pri tem še naj povemo, da parcele št. 63/36, 70/2 in 66/2 še niso razparcelirane in predstavljajo velik delež tega območja (priloga k poročilu: PISO karta območja EUP BE 15).

Glede na to, da sta župan in občinska uprava ves čas nadzora komunalnega prispevka pojasnjevala, da gre za celotno opremljanje komunalne opreme na območju s strani EUP BE 15, s strani podjetja Juven d.o.o., je nadzorni odbor želel opraviti z županom, dne 08.11.2016, na svoji 15. redni seji, ogled tega območja. Župan se vabilu ni odzval (tudi se za odsotnost s seje ni opravičil). Ker župan na seji, ni bil prisoten, se ogled tega območja s strani nadzornega odbora, ni opravil, ampak je nadzorni odbor navedene zadeve pregledal z direktorico občinske uprave le na papirju (prostorski načrt, projektna dokumentacija, pogodba o opremljanju, PISO karta območja EUP BE 15).

Pri tem je nadzorni odbor direktorico seznanil s tem, da se pogodba o opremljanju s podjetjem Juven d.o.o. ni sklenila za celotno območje EUP BE 15, kot so v nadzoru zadrževali, ampak le za del območja, saj še celotno območje sploh ni razparcelirano.

Prav tako je nadzorni odbor navedel, da iz te pogodbe izhaja, da je sklenjena med drugim tudi za izgradnjo glavnega voda meteorne kanalizacije – v dolžini 915,85 m, izgradnjo glavnega voda fekalne kanalizacije – v dolžini 632,01 in javne razsvetljave – v dolžini 1000 m, vendar je dejanska dolžina opremljenega območja le cca 350 m (meritev je okvirno opravil član nadzornega odbora). Prav tako je nadzorni odbor opomnil, da javna razsvetljava ni del obračuna komunalnega prispevka. Direktorica občinske uprave na to ni dala pojasnil.

9. Zadnja seja nadzornega odbora v okviru nadzora komunalnega prispevka je bila 13.12.2016, katere se je udeležil tudi župan.

Župan je pojasnil, da dela na območju EUP BE 15, ki jih izvaja podjetje Juven d.o.o., niso v celoti končana (po osnovni pogodbi bi morala biti končana 03.12.2016), in sicer še asfaltirana še ni cesta ter postavljena razsvetljava. Zaradi tega, je župan sklenil aneks k pogodbi o opremljanju za območje EUP BE 15, s katerim se je zmanjšal obseg del (parcele, ki niso več predmet opremljanja: 63/30, 63/31, 63/32, 63/33), ki bi jih moral izvesti zasebni investitor, zmanjšala se je vrednost pogodbe in pa čas dokončanja del.

Pogodbeni stranki sta v tem aneksu, predvideli tudi zavarovanje za dokončanje del (do 31.01.2018), v višini 15.560,00 EUR, bianco menico, plačljivo na prvi poziv in ob primopredaji komunalne opreme bianco menico za izvedbo dobrih del v višini 5 % izvedenih del.


22

Župan in direktorica občinske uprave, sta na vprašanje nadzornega odbora, ali je občina preverila finančno stanje podjetja Juven d.o.o., saj je bianco menico težko vnovčljiva in ni zanesljiv način zavarovanja (si pridobila bonitetno poročilo, preverila blokade TRR,...), odgovorila, da občina tega ni preverjala. Zakaj se niso odločili za bančno garancijo (ki bi jo morali zahtevati od podjetja Juven d.o.o. že pred sklenitvijo), na občini niso pojasnili.

10. Nadzorni odbor ugotavlja, da torej do 03.12.2016, ni bila dokončana cesta, manjkal je asfalt. Javna razsvetljava ni predmet komunalnega prispevka.

Bilo pa je na tem območju (EUP BE 15) končano vodovodno omrežje – zapisnik kvalitetnega pregleda vodovodnega omrežja soseske Sv. Trije Kralji – Benedikt, dne 16.03.2016 in kanalizacija, dne 02.04.2016. Občina ni pojasnila, zakaj ta dokončana dela niso že prenesena na občino, prav tako pa je direktorica občinske uprave povedala, da uporabna dovoljenja za elektriko in kanalizacijo še niso bila izdana oz. na občini, ne vedo, da bi bila izdana.

Nadzorni odbor pri tem še pojasnjuje: ob končanju del, je občina dolžna prevzeti komunalno opremo v upravljanje. Komunalna oprema postane last občine. Zasebni izvajalec pa mora za višino opravljenega dela, izdati občini račun in seveda obračunati tudi DDV, pri čemer se kot davčna osnova upošteva del komunalnega prispevka, ki ga investitorju v zameno za izgradnjo in prenos komunalne opreme ni treba plačati. Občina mora tako plačati znesek DDV, ne pa tudi zneska, ki predstavlja davčno osnovo, saj je le-ta pokrit s plačilom komunalnega prispevka v naravi, kar mora biti tudi razvidno iz izdanega računa investitorja. Znesek DDV je torej strošek občine (v tem primeru strošek, na katerega občina ni pomislila, ko je sklepa pogodbo o opremljanju).

Župan in zaposleni na občini sicer zatrjujejo, da račun s strani investitorja ne rabi biti izdan, zato so naročili izvedensko mnenje (ki je v tem poročilu že navedeno), v katerem pa jih tudi izvedenec gradbene stroke napotuje na plačilo DDV.

Pri vsem navedenem se nadzornemu odboru nehote zastavlja vprašanje: Kdo in s katerimi sredstvi bo zgradil preostalo komunalno opremo na območju EUP BE 15? Po zakonodaji, jo je dolžna občina. Pa ima občina za to finančna sredstva?

11. Ob vsem navedenem, pa nadzorni odbor še ugotavlja, da občina ne zaračunava prispevka za komunalno opremo vsem občanom enako. Navedeno je razvidno iz Tabele 1, odgovora 6, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka.

Občina namreč ne zaračunava vsem komunalnega prispevka za vodovod, cesto, ne zaračunava komunalnega prispevka za legalizacije objektov, nadzidave objektov, nadomestne gradnje... Pri tem pa ne gre prezreti dejstva, da tudi vseh občanov ne obravnava enako: nekateri npr. plačajo za nadomestno gradnjo, drugi ne,...

Občina v nadzoru za to ni podala pojasnil, ki bi upravičevala način obračunavanja komunalnega prispevka, dejali so le, da so prepričani, da ravnaajo prav.

Z navedenim dejanjem je prišlo do finančnega oškodovanja občine, saj občina ni pobrala vsega komunalnega prispevka, ki ga je bila dolžna.

23

7 UGOTOVLJENE NEPRAVILNOSTI

1. Občina Benedikt ni v roku 6-mesecev po sprejetju Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15, sprejela Programa opremljanja, ampak je občanom zaračunavala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999, ki ni bil več v veljavi.
2. Občina Benedikt bi lahko gradila komunalno opremo v letih 2015, 2016 le v višini 5% sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014) vložila v komunalno opremo, ne pa v višini 257.000,00 EUR, kot je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem. Z navedenim dejanjem obstaja sum, da je župan prekoračil pooblastila, saj je sklenil pogodbo z zasebnim investitorjem v višini 257.000,00 EUR, za kar ni imel zakonske podlage.
3. Ne da bi imela Občina Benedikt sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, je župan sklenil pogodbo o opremljanju po 78. čl. ZPNačrt, z zasebnim investitorjem. Zaradi navedenega obstaja sum, da je župan tudi v tem primeru prekoračil svoja pooblastila, saj je sklenil pogodbo o opremljanju, ne da bi imel za to zakonsko podlago.
4. Župan občine je z zasebnim investitorjem sklenil pogodbo o opremljanju po določilih 78. čl. ZPNačrt, ki ni vsebovala pomembnih določil, ki jih taka pogodba mora vsebovati, in sicer:
 - ni opredeljen nadzorni organ,
 - ni zagotovila, da se bo gradilo v skladu po predpisih o graditvi objektov, s katerim soglaša občina,
 - ni navedena obstoječa komunalna oprema,
 - ni naveden znesek plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
 - niso opredeljene pravice in dolžnosti investitorja, niso bile dogovorjene bančne garancije).

Glede na navedeno, obstaja sum, da je župan s tem, ko je sklenil tako pogodbo, omogočil pridobitev protipravne premoženjske koristi tretji osebi.

5. Občina Benedikt je za območje EUP BE 15 izdajala odločbe o komunalnem prispevku, v katerih je navajala, da investitorji niso dolžni plačati komunalnega prispevka. Pri tem občina ni upoštevala komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo in je tako posledično oškodovala občino vsaj za 56.796,09 EUR.

Prav tako pa občina tudi ni ugotavljala višine nove zgrajene komunalne opreme, višina plačila komunalnega prispevka, ki bi se nanašal na to novo zgrajeno komunalno opremo in morebitne razlike za doplačilo komunalnega prispevka za to novo zgrajeno komunalno opremo, ampak je preprosto že pred to zgrajeno komunalno opremo izdala odločbe o neplačilu komunalnega prispevka, tudi še po času, ko jo je o tem že opozoril nadzorni odbor.

Vse te odločbe so pravnomočne, kar pomeni, da se nepravilnost v tem primeru s strani občine, ne da več odpraviti.



6. Župan je sklenil pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, ne da bi očitno občinska uprava vedela, da pogodba ni bila sklenjena za celotno območje. Navedeno izhaja iz tega, da je pogodbeni vrednost v pogodbi določena enaka kot je določena v Projektantski oceni za izgradnjo I. faze občinske komunalne opreme, in sicer za celotno območje EUP BE 15. Šele, ko jo je na to opozoril nadzorni odbor, je občina z zasebnim investitorjem sprejela k pogodbi aneks in spremenila obseg del, ki bi jih po pogodbi moral opraviti zasebni investitor.

Nadzorni odbor je mnenja, da si župan ne bi smel jemati absolutne pravice odločanja v tako pomembnih zadevah in pogodbe spreminjati na način, da ščiti zasebnega izvajalca, saj vsa dela, ki niso narejena, bo morala narediti nekega dne občina.

Nadzorni odbor še razume, da so se dela nekoliko zavlekla, ne more pa sprejeti in akceptirati, da se je spreminjal obseg del, ki bi jih naj izvedel zasebni investitor, ne da bi za to obstajali objektivni argumenti.

ŽUPAN JE DOLŽAN DELATI V DOBRO OBČINE IN ŠČITITI TUDI NJENE INTERESE.
V primeru sklenite pogodbe o opremljanju, župan, žal, tega ni izkazal.

7. Kljub temu, da sta vodovodno omrežje in kanalizacija že bili končani v mesecu marcu oz. aprilu 2016, občina do danes še ni prenesla te komunalne opreme v upravljanje.
8. Občina ni vsem občanom zaračunavala komunalnega prispevka po enakih kriterijih. Prav tako pa tudi ni obračunala celotnega prispevka, ki ga je bila v skladu z zakonodajo dolžna.

8 PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA

- Občina naj nemudoma sprejme program opremljanja in s tem zagotovi enakomerno obravnavo vseh občanov pri obračunavanju komunalnega prispevka.
- Prav tako naj občina nemudoma začne obračunavat komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju EUP BE 15.
- Občina naj poskuša z zasebnim investitorjem dogovoriti druge oblike zavarovanja del na območju EUP BE 15; predlagamo izvršnico.
- Prav tako naj občina prenese končano komunalno opremo v svojo upravljanje.
- Občinski svet Občine Benedikt naj presodi, ali se strinja, da takšne pogodbe oz. pogodb višjih vrednost, sklepa župan samostojno ali pa razmisli o tem, da se v takih primerih zahteva, da si župan pridobi soglasje občinskega sveta. Pri tem pripominjamo, da je v pripravi že novi prostorski načrt, za katerega je župan že v mesecu maju 2016 sprejel sklep, ne da bi o tem obvestil občinski svet, kar mu sicer zakon ne nalaga, vendar ker ne gre za majhne zneske, bi navedeno bilo več kot primerno in prav.

9 ODZIVNO POROČILO ŽUPANA OBČINE BENEDIKT

Župan Občine Benedikt, je dne 16.02.2017, podal »Odzivno poročilo na osnutek Poročila o opravljenem nadzoru Prihodki iz naslova komunalnega prispevka«, št. zadeve: 01003-001/2016-18.

V odzivnem poročilu župan navaja:

25

- a) Nadzorni odbor v poglavju 6. točka 1 in 2 navaja: »Občina Benedikt oz. občinski svet je, dne 04.06.2014, na izredni seji, sprejela Odlok o občinskem podrobnem načrtu za območje EUP BE 15. Na podlagi tega odloka, bi morala Občina Benedikt, v roku 6 mesecev, tj. do 04.12.2014, sprejeti Program opremljanja, na podlagi katerega bi obračunavala komunalni prispevek občanom. Program opremljanja, bi moral zajemati tako obstoječo kot na novo zgrajeno komunalno opremo.

V obdobju teh 6 mesecev (ali manj, odvisno, kdaj bi občina sprejela program opremljanja) bi občina obračunavala komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka. Občina Benedikt pa je komunalni prispevek za vsa ostala območja, razen EUP BE 15, za katerega ni obračunavala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, obračunavala na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999.

Program opremljanja občina do sprejema osnutka tega poročila še ni sprejela, čeprav jo je nadzorni odbor na to že opozoril v mesecu marcu 2016.«

Pojasnilo:

Skladno z 11. odstavkom 79. člena ZPNačrt občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister, pristojen za prostor. Ta pravilnik je Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, ŠT. 95/2007).

Program opremljanja se torej res lahko pripravi za območje OPN ali OPPN (74. člen, 2. odstavek ZPNačrt) in pravni red predvideva pripravo programa opremljanja, vendar rok ni nikjer določen.

Občina Benedikt pa je v mesecu marcu 2016 pričela z aktivnostmi za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč s podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka za območje občine Benedikt, vendar ga Občinski svet Občine Benedikt ni sprejel. Kljub temu Občina nadaljuje z aktivnostmi za sprejetje programa opremljanja.

- b) Nadzorni odbor v poglavju 6, točka 3 navaja: »Glede na to, da torej občina ni imela sprejetega Programa opremljanja, bi lahko občina gradila komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja, če po vrednosti letno ne bi ta presegala pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo in za to komunalno opremo občina ne bi mogla zaračunati komunalnega prispevka občanom.

Občina Benedikt bi tako lahko, v letih 2015 in 2016, glede na to, da ni imela sprejetega programa opremljanja, gradila komunalno opremo v višini pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014 – 3.780,80 EUR oz. v letu 2015 – 12.528,43 EUR, zneski izračunani na podlagi zaključnega računa Občine Benedikt za leti 2014 in 2015) vložila v komunalno opremo. In ker občina ni sprejela programa opremljanja, torej tudi ni smela graditi komunalne opreme v EUP BE 15. S tem, ko je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, je še vedno ostala kot končni investitor te komunalne opreme, občina. Z navedenim je občina oz. župan prekoračil zakonska pooblastila, ki jih kot župan ima, saj je občina gradila

26

komunalno opremo na območju EUP BE 15, v višji vrednosti kot to določa zakon (5 %).»

Pojasnilo:

Občina Benedikt ni gradila komunalne opreme na območju EUP BE 15, torej ni (bila) investitor v komunalno opremo na tem območju. Investitor po ZGO-1 je »pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objektov, ali ki jo sam izvaja«. Pojma »končni investitor« zakonodaja ne pozna. 78. člen ZPNačrt izrecno govori o sklepanju pogodbe med občino in investitorjem, iz česar je jasno razvidno, da sta to dva ločena subjekta.

- c) Nadzorni odbor v poglavju 6, točka 4 navaja: *»Šele ko bil občina imela sprejet Program opremljanja, bi lahko sklenila z zasebnim investitorjem pogodbo o opremljanju, v skladu z določili 78. čl. Člena ZPNačrt. ...«*

Pojasnilo:

Sklenitev pogodbe o opremljanju je z vidika občine bil najboljši možen način izgradnje komunalne opreme, saj s tem ni obremenjevala občinskega proračuna. Ima pa za posledico izgradnjo nove komunalne opreme ter s tem možnost nove pozidava in vse pozitivne posledice, ki izhajajo iz tega. Investitor pa je lahko aktivno določil časovni načrt in mu z realizacijo projekta ni bilo treba čakati občine. Občina je imela za izvedbo projekta tudi finančni interes, saj je gradnja komunalne opreme skoraj vedno mnogo dražja od pobranega komunalnega prispevka.

- d) Nadzorni odbor je v poglavju 6, točka 5 navaja: *»3. odst. 78. čl. ZPNačrt podrobno predpisuje kaj mora taka pogodba vsebovati, da je zakonita. Taka pogodba mora vsebovati (kar je sicer že v tem poročilu navedeno pod zakonsko podlago, vendar zaradi pomembnosti teh določil, jih na tem mestu navajamo še enkrat):*

1. *opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremil,*
2. *pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,*
3. *pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,*
4. *navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,*
5. *del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,*
6. *zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,*
7. *zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,*
8. *rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,*
9. *opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,*
10. *pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,*
11. *bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,*

27
DT

12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Nadzorni odbor je zakonitost oz. sestavine pogodbe o opremljanju, ki jo je župan sklenil z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., podrobneje pogledal in ugotavlja, da v pogodbi ni določeno:

- na katero obstoječo komunalno opremo, bo investitor priključil komunalno opremo, ki jo bo zgradil,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati za priključitev na obstoječo komunalno opremo,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz 5. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz 6. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru in
- bančna garancija, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Občina je nadzornemu odboru podala pojasnila, ki so v tem poročilu že navedena (poglavje Odgovori na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt). Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina zelo na kratko odgovarjala na vprašanja, z odgovori: ni bilo dogovorjeno v pogodbi, torej tega tudi ni; nismo imeli sprejetega programa opremljanja, torej za nas sestavine pogodbe po 78. čl. ZPNačrt niso obvezne,...

Na vprašanje nadzornega odbora, zakaj občina ni vsaj dogovorila z zasebnim investitorjem bančnih garancij, s katerimi bi si zagotovila kvalitetno izvedbo del v dogovorjenem roku, je bil odgovor, da tega pač niso naredili, da župan »stoji« za tem, da je delo dobro narejeno; so pa zaposleni na občinski upravi, ko župan ni bil prisoten, povedali, da podjetje Juven d.o.o ni imelo finančnih sredstev za predložitev bančnih garancij.

Nadzorni odbor ugotavlja, da tako sklenjena pogodba lahko predstavlja visoke stroške za občino, saj občina ni zahtevala bančnih garancij, s katerimi bi zavarovala riziko slabe izvedbe del oz. nedokončanja del. Navedeno pomeni, da bo v primeru, da bodo dela slabo opravljena in se bodo pojavljale napake na novo zgrajeni komunalni opremi, morala občina plačati z lastnih sredstev. Nadzorni odbor je mnenja, da glede na to, v kako slabem finančnem položaju se občina nahaja, si župan ne bi smel privoščiti in skleniti takšne pogodbe, ki pomeni dodatno obremenitev za občinski proračun. Naloga, zakonska obveza in dolžnost župana je, da dela v skladu s predpisano zakonodajo in v dobro občine.«

Pojasnilo:

Sklenjena Pogodba resnično nima vseh elementov, ki naj bi jih imela po 78. členu ZPNačrt, zato navedba nadzornega organa, da se je Občina z opustitvijo zavarovanja izpostavila tveganju, drži. Občina pa zaradi opustitve nekaterih elementov v pogodbi


28

ni utrpela stroškov. Splošno velja, da je garancijski rok sicer 5 let, za vgrajeno opremo pa 3 leta od datuma prevzema naprej.

- e) Nadzorni odbor v poglavju 6, točka 7 navaja: »In podjetje Juven d.o.o. je sočasno z izgradnjo komunalne opreme, začelo tudi z gradnjo stanovanjskih hiš. Tako je pri pristojnem upravnem organu (Upravni enoti Lenart) vložilo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (tako tudi predvideva Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 20/11, 57/12, 110/13 in 19/15). Po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je pristojni upravni organ o tem obvestil občino in le-ta je začela izdajati odločbe o plačilu komunalnega prispevka. V odločbah je navedla: »Zavezancu Juven d.o.o., Nasipna ulica 2, 2234 Benedikt, se za gradnjo stanovanjskega objekta, na zemljišču parc. št., k.o. Trije Kralji, ne odmeri komunalnega prispevka.«

Pri tem nadzorni odbor pojasnjuje: Občina Benedikt ni imela zakonske podlage za izdajo takih odločb, saj:

- bi morala občina v prvi fazi obračunati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se je ta nova komunalna oprema priključila (4. odst. 78. čl. ZPNačrt) in ga z odločbo o plačilu komunalnega prispevka naložiti v plačilu investitorju stanovanjske hiše.
Iz preglednice v odgovoru št. 3, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka v Občini Benedikt, izhaja, da Občina Benedikt na območju EUP BE 15, ni obračunala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vsaj v višini 56.796,09 EUR (v navedeni tabeli je komunalni prispevek občina obračunala na podlagi Pravilnika, za potrebe nadzornega odbora oz. ugotavljanja približne vrednosti neobračunanega komunalnega prispevka);
- za novo zgrajeno komunalno opremo, pa bi morala občina po dokončanju del ugotoviti vrednost novo zgrajene opreme, pri čemer bi se ugotavljalo ali je podjetje Juven d.o.o. še dolžno doplačati komunalni prispevek in naslova novo zgrajene komunalne opreme. Šele takrat bi se štelo, da je investitor (torej podjetje Juven d.o.o.) plačal komunalni prispevek v naravi za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Na osnov navedenega pa je občina vnaprej izdala odločbe o neplačilu komunalne opreme, ne da bi ugotavljala njeno vrednost, vrednost plačila komunalnega prispevka in morebitne razlike, ki bi jo podjetje Juven d.o.o. še moralo plačati.

Poudarjamo, zasebni investitor bi z izgradnjo nove komunalne opreme lahko poravnal le tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na novo zgrajeno komunalno opremo, ne pa tudi na že obstoječo, na katero se je nova komunalna oprema priključila.«

Pojasnilo:

Občina Benedikt v trenutku izdaje odločb ni imela pravne podlage, na kateri bi lahko odmerjala komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999 pa operira s pavšalnimi vrednostmi in ponderji, ki so bili določeno na podlagi odločitve občinskega sveta in na njegovi osnovi ni mogoče določiti preostali del komunalnega prispevka, ki bi ga moral investitor doplačati za obremenitev že zgrajene komunalne opreme.

Niti z ZPNačrt, niti v Zakonu o splošnem upravnem postopku ni določen rok, v katerem bi občina morala ob izgradnji nove komunalne opreme izdati odločbe o

29

odmeri komunalnega prispevka. Hkrati pa ni čisto jasno, kaj storiti v primeru, ko občina v trenutku vloge nima pravne podlage, pa jo pridobi kasneje, saj velja pravno načelo, po katerem naj bi bila obveznost zavezanca v trenutku oddaje vloge znana in je ni moč določiti za nazaj. Pričakovati je, da bi se zavezanec, ki bi mu občina v taki situaciji odmerila komunalni prispevek za obremenjevanje obstoječe komunalne opreme na tako odločbo pritožil in skoraj zanesljivo s svojo pritožbo tudi uspel. Iz tega vidika je očitano občini negospodarnost ali celo oškodovanje proračuna (če bi izdala odločbe, bi dobila v proračun 56.796 EUR⁹, nedopustno.

Občina je s tem, ko je podpisala Pogodbo o opremljanju na način, kot je to izvedla, kvečjemu ravnala nespretno, ne pa tudi negospodarno, saj bi v primeru, če občina pogodbe o opremljanju ne bi podpisala, to pomenilo, da se projekt ne izvede.

Dejstvo je, da so danes na tem območju nove stanovanjske hiše, Občina je dobila nove občane (po zadnjem podatku CRP na dan 1.1.2016 je število vseh občanov 2515, medtem ko je bilo po podatkih na dan 1.1.2014 število vseh občanov 2479), pobira delež od vsakega zaposlenega, NUSZ, vodarino, kanalščino, omrežnino, glavarino ter ima od izvedbe projekta vidne koristi.

- f) Nadzorni odbor v poglavju 5.1, pod točko 3 navaja: *»Občinska uprava je pripravila preglednico, iz katere je razviden obračun obstoječega komunalnega prispevka za hiše, ki se gradijo na območju EUP BE 15, v zneskih, ki bi jih občina morala obračunati v skladu s Pravilnikom, občina pa je izdala podjetju Juven d.o.o. odločbe, v katerih je navedla, da niso dolžni plačati komunalnega prispevka.*

Občina je tako izdala, do 11.07.2016, odločbe o neplačilu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, v višini 56.796,09 EUR. Občina je izdajala takšne odločbe tudi po tem času, vendar jih v nadzoru ni predložila. Iz navedenega izhaja, da je občina na podlagi takega početja, bila oškodovana za najmanj 56.796,09 EUR.«

Pojasnilo:

Občina je nadzornemu odboru predložila vse odločbe, ki jih je nadzorni odbor v času nadzora zahteval, tudi tiste, ki so bile izdane po 11.7.2016. Zadnja odločba o odmeri komunalnega prispevka za gradnjo na območju EUP BE 15 je bila izdana dne 22.9.2016 in je navedena v osnutku poročila nadzornega odbora v tabeli na str. 13, pod številko zadeve 42306-0106/2016, kar dokazuje, da je nadzor bil seznanjen tudi o odločbah, izdanih po 11.7.2016. Zato odločno zavračamo očitke, da občina ni predložila s strani nadzornega odbora zahtevane dokumentacije.

- g) Nadzorni odbor v poglavje 6, točka 11 navaja: *»Ob vsem navedenem, pa nadzorni odbor še ugotavlja, da občina ne zaračunava prispevka za komunalno opremo vsem občanom enako. Navedeno je razvidno iz Tabele 1, odgovora 6, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka.*

Občina namreč ne zaračunava vsem komunalnega prispevka za vodovod, cesto, ne zaračunava komunalnega prispevka za legalizacije objektov, nadzidave objektov, nadomestne gradnje... Pri tem pa ne gre prezreti dejstva, da tudi vseh občanov ne obravnava enako: nekateri npr. plačajo za nadomestno gradnjo, drugi ne,...

Občina v nadzoru za to ni podala pojasnil, ki bi upravičevala način obračunavanja komunalnega prispevka, dejali so le, da so prepričani, da ravnajo prav.

Z navedenim dejanjem je prišlo do finančnega oškodovanja občine, saj občina ni pobrala vsega komunalnega prispevka, ki ga je bila dolžna. Za kakšen znesek pri tem gre, nadzorni odbor ne more določiti, predlaga pa občini s tem osnutkom poročila, da ga izračuna in predloži nadzornemu odboru do izdaje končnega poročila tega nadzora.

Pojasnilo:

Podlaga za obračun komunalnega prispevka je bil Odlok o komunalnem prispevku v občini Benedikt ter kasneje Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme. Na podlagi slednjega občina odmerja komunalni prispevek investitorjem do sprejetja novega Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka.

V primerih, ko je občina odmerjala komunalni prispevek na podlagi Odloka, je komunalni prispevek bil obračunan glede na to, ali je bilo stavbno zemljišče opremljeno. Za opremljeno stavbno zemljišče pa je veljalo stavbno zemljišče, kadar je na njem obstajala komunalna oprema oziroma so bili zagotovljeni priključki na najmanj naslednjo javno infrastrukturo: javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje in dovoz na javno cesto.

Občina ni obračunala komunalnega prispevka lastnikom obstoječega, zgrajenega objekta, kateri je bil priključen na komunalno infrastrukturo in je bil namenjen rušenju ter nadomestni gradnji, če zaradi posega niso bili potrebni novi ali razširjeni priključki na javno infrastrukturo. Obračunala pa je delež pripadajočega komunalnega prispevka v primeru, da je lastnik novemu – nadomestnemu objektu povečal neto tlorisno površino ali je povečal oz. uredil novi priključek na javno infrastrukturo.

Pri tem poudarjamo, da je vsak primer potrebno obravnavati zase, glede na predloženo projektno dokumentacijo in predpise. Navedeno pomeni, da so občani ob istih predpostavkah (možnost priključitve na javni vodovod, javno kanalizacijo, javno cesto), bili obravnavani enako.

Na podlagi zgornjih utemeljitev, očitke nadzornega odbora v zvezi z neenakomernim obravnavanjem občanov za plačilo komunalnega prispevka, premalo obračunavanja komunalnega prispevka in nelogičnosti, zavračamo.

- h) Nadzorni odbor v poglavju 5.1, pod točko 6 navaja: *»Prav tako nadzorni odbor ugotavlja, da je občina obračunavala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999, čeprav je v letu 2014 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 in bi tako morala največ 6 mesecev obračunavati komunalni prispevek v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka, nato pa sprejeti Program opremljanja.«*

Pojasnilo:

Skladno z 11. odstavkom 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta (datum uveljavitve OPN je 5.7.2014, datum uveljavitve OPPN je 12.7.2014), ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister, pristojen za prostor. Ta pravilnik je Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na

osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme. Rok za sprejem programa opremljanja zakonsko ni določen.

Občina Benedikt pa je v mesecu marcu 2016 pričela z aktivnostmi za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč s podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka za območje občine Benedikt, vendar ga je Občinski svet Občine Benedikt ni sprejel. Kljub temu Občina nadaljuje z aktivnostmi za sprejetje programa opremljanja.

- i) Nadzorni odbor v poglavju 5.1, pod točko 7 navaja: »Z vpogledom v Odgovore na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt, nadzorni odbor ugotavlja, da je občina zelo na kratko odgovarjala na vprašanja, z odgovori: ni bilo dogovorjeno v pogodbi, torej tega tudi ni; nismo imeli sprejetega programa opremljanja, torej za nas sestavine pogodbe po 78. čl. ZPNačrt niso obvezne, ... Nadzorni odbor je mnenja, da taki odgovori kažejo ali na nepoznavanje zakonskih podlag ali pa na ignoranco nadzornega odbora.«

Pojasnilo:

Občina na vprašanje nadzornega odbora odgovarjala kratko in jedrnatno z dejstvi, z vsem spoštovanjem do nadzornega odbora, zato je očitek o ignoranci neumesten in ga zavračamo.

- j) Poglavje 7 – Ugotovljene nepravilnosti

1. Nadzorni odbor v točki 1 ugotavlja: »Občina Benedikt ni v roku 6-mesecev po sprejetju Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na območje EUP BE 15, sprejela Programa opremljanja, ampak je občanom zaračunavala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999, ki ni bil več v veljavi.«

Pojasnilo:

Zakonska zahteva, na podlagi katere bi morala Občina Benedikt sprejeti program opremljanja za OPPN EUP BE 15 v šestih mesecih po sprejetju prostorskega akta, ne obstaja. Skladno z 11. odstavkom 79. člena ZPNačrt občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister, pristojen za prostor. Ta pravilnik je Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/2007). Res pa je, da je občina odmerjala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku še do 01.01.2016, čeprav bi morala odmerjati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika od 05.01.2015, ker do takrat ni sprejela programa opremljanja. V navedenem obdobju je bilo na podlagi Odloka odmerjenega komunalnega prispevka kumulativno za 1.857,44 EUR manj, kot bi ga bilo, če bi ga tudi v tem obdobju odmerjala po Pravilniku.

Občina Benedikt pa je v mesecu marcu 2016 pričela s aktivnostmi za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč s podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka za območje občine Benedikt, vendar ga Občinski svet



Občine Benedikt ni sprejel. Kljub temu Občina nadaljuje z aktivnostmi za sprejetje programa opremljanja.

2. Nadzorni odbor v točki 2. ugotavlja: »Občina Benedikt bi lahko gradila komunalno opremo v letih 2015, 2016 le v višini 5% sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014) vložila v komunalno opremo, ne pa v višini 257.000,00 EUR, kot je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem. Z navedenim dejanjem obstaja sum, da je župan prekoračil pooblastila, saj je sklenil pogodbo z zasebnim investitorjem v višini 257.000,00 EUR, za kar ni imel zakonske podlage.«

Pojasnilo:

Občina ni gradila komunalne opreme na območju, za katerega je podpisala Pogodbo o opremljanju. Dejstvo, da je to izvajalo zasebno podjetje na podlagi te Pogodbe Občine še ne opredeljuje kot (so) investitorja.

3. Nadzorni odbor v točki 3. ugotavlja: »Ne da bi imela Občina Benedikt sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, je župan sklenil pogodbo o opremljanju po 78. čl. ZPNačrt, z zasebnim investitorjem. Zaradi navedenega obstaja sum, da je župan tudi v tem primeru: prekoračil svoja pooblastila, saj je sklenil pogodbo o opremljanju, ne da bi imel za to zakonsko podlago.«

Pojasnilo:

Občina ob podpisu Pogodbe o opremljanju res ni imela sprejetega programa opremljanja. Občina je zato kvečjemu ravnala nespretno, ne pa tudi negospodarno, saj bi alternativa nepodpisa Pogodbe bila neizvedba projekta.

4. Nadzorni odbor v točki 4. ugotavlja: »Župan občine je z zasebnim investitorjem sklenil pogodbo o opremljanju po določilih 78. čl. ZPNačrt, ki ni vsebovala pomembnih določil, ki jih taka pogodba mora vsebovati, in sicer:
- ni opredeljen nadzorni organ,
 - ni zagotovila, da se bo gradilo v skladu po predpisih o graditvi objektov, s katerim soglašava občina,
 - ni navedena obstoječa komunalna oprema,
 - ni naveden znesek plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
 - niso opredeljene pravice in dolžnosti investitorja, niso bile dogovorjene bančne garancije).

Glede na navedeno omogočil pridobitev protipravne premoženjske koristi tretji osebi.«

Pojasnilo:

Strinjamo se, da pogodba ni vsebovala vseh zakonsko obveznih sestavin in je v tem obziru pomanjkljiva. Zavračamo pa obtožbe o pridobitvi protipravne premoženjske koristi, saj je investitor komunalno opremo zgradil, občina pa ni namesto njega nosila nobenih stroškov. Investitor je območje opremil s komunalno opremo v dogovorjenem obsegu, manjka le še asfaltna prevleka vozišča in pločnika. Po informacijah investitorja je za asfaltiranje je za investitorja vozišča in pločnika že sklenjena pogodba z izvajalcem del. Dela so se že začela izvajati,

vendar so bila zaradi zimskih razmer prekinjena in se bodo nadaljevala v spomladanskem času.

5. Nadzorni odbor v točki 5. ugotavlja: »Občina Benedikt je za območje EUP BE 15 izdajala odločbe o komunalnem prispevku, v katerih je navajala, da investitorji niso dolžni plačati komunalnega prispevka. Pri tem občina ni upoštevala komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo in je tako posledično oškodovala občino vsaj za 56.796,09 EUR.

Prav tako pa občina tudi ni ugotavljala višine nove zgrajene komunalne opreme, višina plačila komunalnega prispevka, ki bi se nanašal na to novo zgrajeno komunalno opremo in morebitne razlike za doplačilo komunalnega prispevka za to novo zgrajeno komunalno opremo, ampak je preprosto že pred to zgrajeno komunalno opremo izdala odločbe o neplačilu komunalnega prispevka, tudi še po času, ko jo je o tem že opozoril nadzorni odbor.

Vse te odločbe so pravnomočne, kar pomeni, da se nepravilnost v tem primeru s strani občine, ne da več odpraviti.«

Pojasnilo:

Pojasnilo občina glede neplačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je že navedeno v točki d).

Razlike med višino pogodbene vrednosti za izgradnjo komunalne opreme in dejansko vrednostjo izvedenih del se ne ugotavlja, saj na koncu ni nobenega poročila. Investitor z izvedbo del v naravi poravnava komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

6. Nadzorni odbor v točki 6. ugotavlja: »Župan je sklenil pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, ne da bi očitno občinska uprava vedela, da pogodba ni bila sklenjena za celotno območje. Navedeno izhaja iz tega, da je pogodbena vrednost v pogodbi določena enaka kot je določena v Projektantski oceni za izgradnjo I. faze občinske komunalne opreme, in sicer za celotno območje EUP BE 15. Šele, ko jo je na to opozoril nadzorni odbor, je občina z zasebnim investitorjem sprejela k pogodbi aneks in spremenila obseg del, ki bi jih po pogodbi moral opraviti zasebni investitor.

Nadzorni odbor je mnenja, da si župan ne bi smel jemati absolutne pravice odločanja v tako pomembnih zadevah in pogodbe spreminjati na način, da ščiti zasebnega izvajalca, saj vsa dela, ki niso narejena, bo morala narediti nekega dne občina.

Nadzorni odbor še razume, da so se dela nekoliko zavlekla, ne more pa sprejeti in akceptirati, da se je spreminjal obseg del, ki bi jih naj izvedel zasebni investitor, ne da bi za to obstajali objektivni argumenti.

ŽUPAN JE DOLŽAN DELATI V DOBRO OBČINE IN ŠČITITI TUDI NJENE INTERESE. V primeru sklenite pogodbe o opremljanju, župan, žal, tega ni izkazal.«

Pojasnilo:

Župan je ob sklepanju Pogodbe o komunalnem opremljanju ravnal v dobro občine ter v skladu z določili 28. člena Statuta Občine Benedikt.

34

7. Nadzorni odbor v točki 7. ugotavlja: »Kljub temu, da sta vodovodno omrežje in kanalizacija že bili končani v mesecu marcu oz. aprilu 2016, občina do danes še ni prenesla te komunalne opreme v upravljanje.«

Pojasnilo:

Občina bo prevzela komunalno opremo, zgrajeno skladno s Pogodbo o opremljanju, v roku enega meseca po izdaji gradbenega dovoljenja. O tem bo sklenjena posebna pogodba.

8. Nadzorni odbor v točki 8. ugotavlja: »Občina ni vsem občanom zaračunavala komunalnega prispevka po enakih kriterijih. Prav tako pa tudi ni obračunala celotnega prispevka, ki ga je bila v skladu z zakonodajo dolžna.«

Pojasnilo:

Pojasnilo občine glede zaračunavanja komunalnega prispevka občanom po enakih kriterijih je podano v točki g).

- k) Priporočila nadzornega odbora

Nadzorni odbor je podal naslednja priporočila:

- *Občina naj nemudoma sprejme program opremljanja in s tem zagotovi enakomerno obravnavo vseh občanov pri obračunavanju komunalnega prispevka. Prav tako naj občina nemudoma začne obračunavat komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju EUP BE 15.*
- *Občina naj poskuša z zasebnim investitorjem dogovoriti druge oblike zavarovanja del na območju EUP BE 15; predlagamo izvršnico.*
- *Prav tako naj občina prenese končano komunalno opremo v svojo upravljanje.*
- *Občinski svet Občine Benedikt naj presodi, ali se strinja, da takšne pogodbe oz. pogodb višjih vrednost, sklepa župan samostojno ali pa razmisli o tem, da se v takih primerih zahteva, da si župan pridobi soglasje občinskega sveta. Pri tem pripominjamo, da je v pripravi že novi prostorski načrt, za katerega je župan že v mesecu maju 2016 sprejel sklep, ne da bi o tem obvestil občinski svet, kar mu sicer zakon ne nalaga, vendar ker ne gre za majhne zneske, bi navedeno bilo več kot primerno in prav.*

Strinjamo se s prvimi štirimi priporočili in jih bomo izvedli čimprej. Glede pete točke – soglasje občinskega sveta za podpis pogodb – pa prepuščamo občinskemu svetu, da presodi o primernosti takšnega ravnanja, vendar bo takšno rešitev potrebno urediti v statutu.

ZAKLJUČEK:

Ob podpisu Pogodbe o opremljanju in odločitve, da investitor sam gradi komunalno opremo, je bilo stališče oz. predpostavka, da s tem omogočimo nadaljnji razvoj gradnje, posredno pa s tem zagotovimo tudi posameznim našim obrtnikom delo in ohranjanje delovnih mest, ki so bila takrat ob gospodarski krizi še kako potrebna. Ko bo naselje do konca zgrajeno, bo na tem območju živelo 30 ali več novih družin, kar bo predstavljalo za občino nov vir dohodka in dolgoročno zagotovilo zadostnega števila otrok v vrtcu, kakor tudi v šoli. Razvoj in obstanek tako inštitucije kot občine brez občanov ne pomeni nič in če razvoj občine ne pomenijo ljudje in priseljevanje, je pravzaprav kraj mrtev. Zato smatram, da je bila odločitev ob podpisu pogodbe pravilna in tudi neškodljiva, še najmanj

pa s tem ni bila nikomur omogočena protipravna premoženjska korist ali finančna škoda občine.«

10 POJASNILA NADZORNEGA ODBORA NA ODZIVNO POROČILO ŽUPANA

Nadzorni odbor v nadaljevanju poročila navaja svoja pojasnila po točkah kot je navedeno v odzivnem poročilu:

Pod a), h), j)1,

V 11. odstavku 79. člena ZPNačrt je določeno, da občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s Pravilnikom določi minister, pristojen za prostor. Iz navedenega izhaja, da drži navedba župana, da zakon taksativno ne določa v kakšnem roku mora biti sprejet program opremljanja, vendar pa se ob tem ne sme zanemariti dejstvo, da je občina sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15, dne 04.06.2014, nato pa še tudi po obdobju 6 mesecev, tj. od 05.12.2014 pa vse do sredine leta 2016 odmerjala komunalni prispevek na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999 in ne na podlagi Pravilnika.

Župan oz. občinska uprava v nadzoru nista pojasnila, zakaj so odmerjali komunalni prispevek na podlagi Odloka iz leta 1999, če so torej vedeli, da bi morali odmerjati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

Kot je že navedeno, je torej Občina Benedikt, od leta 2014 do sredine leta 2016 komunalni prispevek obračunavala na podlagi Odloka iz leta 1999, čeprav bi morala od 05.12.2014 naprej na podlagi Pravilnika. Na to jo je nadzorni odbor, kot je v tem poročilu že navedeno, opozoril že v mesecu marcu 2016, župan pa je prvo obravnavo Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Benedikt, uvrstil na občinsko sejo šele 23.11.2016. Drugo obravnavo tega odloka je župan uvrstil na 16. redno sejo občinskega sveta, dne 21.12.2016, vendar je to točko župan sam umaknil iz dnevnega reda. Ponovno je župan ta odlok uvrstil v drugo obravnavo na 17. redni seji občinskega sveta, dne 25.01.2017, kjer pa občinski svet odloka ni potrdil, z navedbo (na občinski seji je bila prisotna predsednica nadzornega odbora), da ni bila k odloku priložena vsa dokumentacija, ki je v odloku navedena in je podlaga za sprejem tega odloka, da odlok dopušča samostojno odločanje občinske uprave in da se iz njega ne da nedvoumno razbrati, koliko bi moral posameznik plačati komunalnega prispevka oz. omogoča različno obravnavanje identičnih primerov.

Nadzorni odbor ni pristojen, da daje svoje mnenje o odloku pred njegovim sprejetjem, za to tega v tem poročilu, tudi ne bo storil. Je pa mnenja, da je skrajno neprimerno, da župan kar nekajkrat v odzivnem poročilu navede, da občina nima sprejetega programa opremljanja, ker ga občinski svet ni sprejel. Res je, ni ga sprejel, vendar je to bilo šele konec januarja 2017. Nesprejetje odloka, če se z njim ne strinja, je pač zakonska pravica občinskega sveta. Ne more pa občinski svet nositi odgovornosti, da je poteklo že leto dni od izpostavitve problema, pa še do danes ni rešen, čeprav bi župan to moral vedeti že prej, ne šele, ko ga je na to opozoril nadzorni odbor.

36

Ob vsem pa župan v odzivnem poročilu (kljub kar nekajkratnem navajanju v odzivnem poročilu), da ni časovne zakonske podlage za sprejem programa opremljanja, ne pojasni, zakaj je bilo potrebnih več kot 8 mesecev, da je program opremljanja sploh uvrstil na sejo občinskega sveta in zakaj tega ni storil že pred sklenitvijo pogodbe po 78. čl. ZPNačrt z zasebnim investitorjem.

Župan v poročilu navaja, da je zaradi tega, ker je občina obračunavala komunalni prispevek, le-ta bila oškodovana za 1.857,44 EUR, pri tem pa ne pojasni, na kakšen način je ta znesek občina izračunala.

Po navedbah župana, bi namreč občina morala, komunalni prispevek na podlagi Pravilnika obračunavati od 05.01.2015 naprej. Iz Tabele 1 (ki je v tem poročilu že navedena in jo je nadzornemu odboru predložila občina), je razvidno, da je Občina Benedikt v letu 2015 izdala 12 odločb o odmeri komunalnega prispevka. Na osnovi Odloka iz leta 1999, ki je bil občini v letu 2015 podlaga za obračun komunalnega prispevka, je občina tako obračunala komunalni prispevek v višini 15.204,29 EUR, če bi ga obračunala po Pravilniku, kar bi morala, bi znašal obračunani komunalni prispevek za leto 2015, 26.762,76 EUR.

Iz navedenega izhaja, da je občinska uprava oz. župan Občine Benedikt, v letu 2015, obračunala za 11.558,47 EUR premalo komunalnega prispevka in za ta znesek posledično tudi oškodovala občinski proračun.

Pod b), j)2

Pri navedbi »končni investitor« ni šlo za navedbo v smislu končnega investitorja po slovenski zakonodaji, ampak je šlo za plastično predstavitev zadeve, ki jo pojasnjujemo še enkrat (in tudi tokrat uporabljamo izraze, ki niso taksativno naštetih v zakonu, z namenom boljšega in lažjega razumevanja). Občina je dolžna skrbeti za komunalno opremljenost. Ker Občina Benedikt ni imela denarnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme, je sklenila pogodbo o izgradnji komunalne opreme z zasebnim investitorjem. Če bi občina sama zgradila to opremo, bi s tem imela stroške, zasebni investitor pa bi v proračun občine plačal komunalni prispevek. S tem, bi občina imela v proračunu stanje 0 (ob stanju: stroški : prihodki = 0). Ker pa je zasebni investitor torej sam zgradil komunalno opremo, ni bil dolžan plačati komunalnega prispevka občini, ampak si vložek v komunalno opremo poračuna z vrednostjo komunalnega prispevka, ki bi ga moral plačati, če bi le-tega gradila občina. Za zasebnega investitorja je tudi tu stanje 0 (stroški : prihodki = 0). Navedeno pomeni v optimalnih pogojih (odhodek=prihodek).

Torej strošek koga je pravzaprav izgradnja komunalne opreme? Občine ali zasebnega investitorja?

Strošek izgradnje komunalne opreme je strošek občine, saj le-ta ni dobila v proračun plačanega komunalnega prispevka, res pa je da tudi ni imela stroškov z izgradnjo komunalne opreme. Če občina ne bi bila »končni investitor«, bi na svoji prihodkovni strani izkazovala prihodke iz naslova komunalnega prispevka, tudi če bi komunalno opremo zgradil investitor. Torej investitor bi lahko imel v tem primeru stroške celo dva-krat, prvič z izgradnjo komunalne opreme in drugič s plačilom komunalnega prispevka. In ker investitor ni plačal komunalnega prispevka, ampak ga je poračunal, je »končni« strošek izgradnje komunalne opreme občinski. In ker je zasebni investitor opremo le zgradil, ni pa tudi njen lastnik, jo mora po pridobitvi uporabnega dovoljenja prenesti na občino, saj oprema ni njegova.

37

Pri tem še enkrat navajamo zakonsko podlago, ki to opredeljuje natančneje: četrti odstavek 78. člena ZPNačrt-a določa, da stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor, ter da se šteje, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil, in da je investitor dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke tretjega odstavka citiranega člena.

Pri tem nadzorni odbor poudarja, da je zadevo v zvezi z izgradnjo in obračunavanjem komunalne opreme obravnaval celostno, kar je pri obravnavani problematiki tudi nujno in zakonsko potrebno in ne, kot izhaja iz odzivnega poročila, po posameznem členu.

Pod c), d), j)5, zaključek

Sklenitev pogodbe o opremljanju je z vidika občine, bila edina možnost, ki bi jo občina lahko izvedla za izgradnjo komunalne opreme. Kljub temu, pa je bila občina dolžna upoštevati predmetno zakonodajo in če za to ni bilo zakonskih pogojev, ne bi smela skleniti take pogodbe. Ali je to najcenejša varianta, pravzaprav danes župan ne ve in ne more trditi, saj se je treba zavedati, da župan v pogodbi po 78. členu ni predvidel nobenih garancij, kar lahko prinese občini velike nepredvidene stroške. Garancije z zasebnim investitorjem, po navedbah občinske uprave, niso bile sklenjene, saj zasebni investitor za to ni imel sredstev. So pa v tem primeru navedbe župana, kolikšen je splošni garancijski rok, neumestne, saj je bil in je dolžan upoštevati slovensko zakonodajo, če bi namreč to bilo tako preprosto, kot navaja župan, pogodba z zasebnim investitorjem, tega določila sploh ne bi vsebovala. Pri tem še dodajamo, da če bi stroški zaradi nepopolne pogodbe nastali (ne moremo zagotovo trditi, da ne bodo oz. da niso že nastali, kajti še vedno obstaja možnost oz. tveganje, da bo prišlo do napak, ki jih bo potrebno popraviti) in jih investitor ne bo odpravil, bo morala občina iz lastnih sredstev napake odpraviti, za kar pa ne bo imela garancijskih sredstev.

Župan navaja, da je sklenitev te pogodbe, bil interes občine, pri tem pa ne navede, kdo v občini so bili tisti, ki so bili za sklenitev take pogodbe. Iz dokumentacije občine namreč ne izhaja, da bi župan o sklenitvi take pogodbe kogarkoli seznanil, povprašal za mnenje, občinski svet sprejel o tem sklep,... Tudi če je sklenitev take pogodbe v domeni župana, ne more avtomatično župan trditi, da je bil to interes občine, saj niti delavke občinske uprave, nadzornemu odboru niso znale pojasniti, kdo je sestavil to pogodbo, kdaj in kje je bila podpisana,...

Nadzorni odbor je v svojem osnutku poročila nepravilno navedel:

»Prav tako pa občina tudi ni ugotavljala višine nove zgrajene komunalne opreme, višina plačila komunalnega prispevka, ki bi se nanašal na to novo zgrajeno komunalno opremo in morebitne razlike za doplačilo komunalnega prispevka za to novo zgrajeno komunalno opremo, ampak je preprosto že pred to zgrajeno komunalno opremo izdala odločbe o neplačilu komunalnega prispevka, tudi še po času, ko jo je o tem že opozoril nadzorni odbor.«

Pravilno se navedeno glasi:

Prav tako pa občina tudi ni ugotavljala višine nove zgrajene komunalne opreme, višine plačila komunalnega prispevka, ki bi se nanašal na to novo zgrajeno komunalno opremo in morebitne razlike za doplačilo komunalnega prispevka za to novo zgrajeno komunalno

opremo (če bi namreč stroški, ki so zasebnemu investitorju nastali pri izgradnji komunalne opreme, bili nižji od obračunanega komunalnega prispevka za novo zgrajeno komunalno opremo), ampak je preprosto že pred to zgrajeno komunalno opremo izdala odločbe o neplačilu komunalnega prispevka, tudi še po času, ko jo je o tem že opozoril nadzorni odbor

Pod e), j)3

Ponovno in še enkrat poudarjamo zakonsko določilo drugega odstavka 78. člena ZPNačrt-a, ki določa, da lahko občina sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. IN KER GA NI IMELA, NI SMELA Z ZASEBNIM INVESTITORJEM SKLENITI POGODBE PO 78. ČLENU ZPNAČRT. Torej so tudi v tem delu navedbe župana neumestne in neprimerne.

Če občina te pogodbe, za katero ni imela zakonske podlage, ne bi sklenila, ne bi prišlo do težav, ki jih župan navaja. To odzivno poročilo župana in to poročilo nadzornega odbora, nista prostor in ne čas, ko bi župan oz. občinska uprava, ugotavljala, kako in na kak način v občini obračunavati komunalni prispevek. Skrajno neodgovorno je namreč od župana, da si šele sedaj postavlja vprašanja, kako v določenih primerih obračunati komunalni prispevek.

Pri tem dodajamo še, da pa se je vsem ostalim v Občini Benedikt obračunaval komunalni prispevek po Odloku iz leta 1999, za katerega župan sam navaja, da ni bil več aktualen. Ponovno pa ne navede, zakaj občina ni sprejela novega odloka od leta 1999 naprej, kljub temu, da so od takrat že bili sprejeti tudi drugi prostorski načrti (obravnavan prostorski načrt namreč ni edini sprejeti prostorski načrt v Občini Benedikt od leta 1999 naprej). Navedba župana, da je ta odlok sprejel občinski svet v letu 1999, je nerelevantna, saj je on tisti, ki je odgovoren za zakonsko poslovanje občine.

Dejstvo, da se zaradi tega hitreje širi občina, ni in ne sme biti razlog, da je občina poslovala nezakonito. Če pogoji niso bili izpolnjeni, občina ne bi smela skleniti take pogodbe, pa tudi če se ta projekt ne bi izvedel.

Pod f)

Pripomba župana je upravičena, zato smo sporni stavek odstranili iz končnih ugotovitev. Ostale navedbe iz poglavja 5.1, točka 3, ostajajo v končnih ugotovitvah.

Pri tem pa je prišlo tudi do pravopisne napake, saj bi moralo biti navedeno, da se znesek 56.796,09 EUR neplačanega komunalnega prispevka nanaša na obdobje do 22.09.2016 in ne do 11.07.2016, kot navaja nadzorni odbor.

Na podlagi odzivnega poročila se črta tudi stavek: »Občina je izdajala takšne odločbe tudi po tem času, vendar jih v nadzoru ni predložila.«

Pod g), j)8

Zakonska podlaga za obračunavanje komunalnega prispevka je že podrobneje opisana v samem poročilu in v odgovoru nadzornega odbora na odzivno poročila župana v točki Pod a), zato zaradi ponavljanja, tega pod to točko ne navajamo ponovno.



Glede navedbe župana, da se ne strinja z navedbo nazornega odbora, da se pri obračunavanju komunalnega prispevka niso enako obravnavali vsi občani, pa pojasnjujemo: iz Tabele 1: pregled izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka za leti 2014 in 2015 (ki je v tem poročilu že navedena), je razvidno, da občina ni vsem obračunavala komunalnega prispevka v primeru legalizacije in nadzidave po enakem postopku:

- pod št. zadeve: 42306-005/2014 (legalizacija in nadzidava) je obračunan komunalni prispevek za vodovod in cesto, vendar ni obračunana kanalizacija, čeprav se nahaja v območju, kjer je možen priključek na kanalizacijo in meteorno kanalizacijo;
- pod št. zadeve: 42306-008/2014 (legalizacija nadomestne gradnje) ni obračunan komunalni prispevek;
- pod št. zadeve: 42306-004/2015 (legalizacija) je obračunan komunalni prispevek za cesto in vodovod ... kar je pravilno;

v primeru legalizacije bi moral biti obračunan komunalni prispevek v vseh primerih, saj če objekt ni imel gradbenega dovoljenja, občina za tak objekt še ni dobila plačanega komunalnega prispevka in se ne bi smelo pojavljati, da komunalni prispevek ni bil obračunan;

- pod št. zadeve: 42306-001/2014 (nadomestna gradnja), komunalni prispevek ni obračunan, čeprav je v naravi skorajda nemogoče izgraditi popolnoma enako tlorisno površino hiše kot je bila stara;
- pod št. zadeve: 42306-001/2015 (nova gradnja), obračunan je komunalni prispevek za vodovod, ne pa tudi za cesto.

Občina k odzivnemu poročilo ni predložila dokumentacije, s katero bi podkrepila svoje navedbe.

Iz navedenega izhaja, da občina torej kljub navedbam župana, ni vsem občanom komunalnega prispevka obračunavala pod enakimi pogoji.

Pod i)

Župan v tem delu le pojasnjuje oz. zavrača očitke nadzornega odbora, zato komentar nadzornega odbora v tem delu ni potreben.

Pod j)4

Kot je v tem poročilu že zapisano (zato se nadzorni odbor v tem delu ne bo ponavljal), ne da ni samo narejena na cesti asfaltna prevleka, ampak se del ceste še sploh ni začel izvajati.

Tudi glede protipravne premoženjske koristi je treba na zadevo gledati kompleksneje: npr.: občina bi morala pri pogodbi o opremljanju poskrbeti za garancije, vendar tega ni storila, saj po navedbah občinske uprave, zasebni investitor za to ni imel denarja. In če bi se občina držala slovenske zakonodaje do podpisa te pogodbe sploh ne bi prišlo, ker zanjo niso bili izpolnjeni pogoji (tudi ni bilo sprejetega programa opremljanja).

Še več, nadzorni odbor sumi, da bančne garancije zasebni investitor, sploh ni mogel dobiti, saj bi znašali stroški bančne garancije nekaj tisoč evrov, sočasno pa bi morale podjetje Juven d.o.o. za izdajo takšne garancije, banki izkazati možnost kritja bančne garancije oz.

40

izkazati sredstva s katerimi bi se izdana bančna garancija poplačala. Tega pa po navedbah občinske uprave, podjetje Juven d.o.o. ni imelo.

Če zadevo poenostavimo in jo še predstavimo »plastično«: zasebni investitor zgradi stanovanjsko hišo, ki jo proda. V višino cene hiše prodajalec (v tem primeru zasebni investitor) vključi vse stroške gradnje + dobiček, ki ga želi s prodajo take hiše doseči in za tako ceno hišo na trgu proda. Prav dobiček je tisti, zaradi katerega zasebni investitor sploh gradi hiše za prodajo na trgu. In pri tem pride do omogočanja oz. ustvarjanja pogojev za protipravno premoženjsko korist, saj če ta pogodba ne bi bila podpisana v nasprotju z zakonodajo, zasebni investitor ne bi mogel na tem območju graditi stanovanjskih hiš za prodajo na trgu in s tem dosegati dobička.

Pod j)6

Župan v pojasnilu le navaja, da je deloval v skladu z določili 28. člena Statuta Občine Benedikt, ki pa taksativno ne določa, da je sklepanje takšnih pogodb v popolni in absolutni pristojnosti župana.

Žal pa župan ne pojasni, zakaj je bila občinska uprava (z njim na čelu), prepričana, da je bila pogodba o opremljanju sklenjena za celotno območje EUP BE 15, kar pa je bistvenega pomena za občino.

Pod j)7

Nadzorni odbor je v tem delu le podal pojasnilo, da kljub temu, da v tej soseski živijo ljudje že več kot pol leta, uporabljajo vodovod in kanalizacijo, še vedno ni prišlo do izdaje uporabnega dovoljenja (vsaj tako trdi občina), zato dodatno pojasnilo ni pomembno. Po določilih 5.odst. ZPNačrt pa je občina dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje.

Pod k)

Kot odgovor v tej točki naj navajamo le, da je seveda absolutno pravilno, da to presodi občinski svet, saj je tudi on edini za to pristojni, kar pa je tako ali tako že navedel v priporočilu tudi nadzorni odbor, zato je pripomba župana v tem delu bila nepotrebna.

Pod Zaključek)

Župan na koncu odzivnega poročila navaja: »Zato smatram, da je bila odločitev ob podpisu pogodbe pravilna in tudi neškodljiva, še najmanj pa s tem ni bila nikomur omogočena protipravna premoženjska korist ali finančna škoda občine.«

Nadzorniki so v postopku nadzora ugotovili tako sum omogočanja protipravne premoženjske koristi kot tudi finančnega oškodovanja občine, zato navedbe župana v tem delu zavračamo. Nadzorni odbor bo v zvezi s tem ukrepal v skladu s svojimi pristojnostmi.



Kot povzetek odgovorov na odzivno poročilo župana, nadzorni odbor navaja:

V odzivnem poročilu so pripombe oz. pojasnila župana navedena pavšalno, saj na pomembna vprašanja, ne poda konkretnih odgovorov, npr. :

- zakaj je občina obračunavala komunalni prispevek po Odloku in ne po Pravilniku, ko so za to bili izpolnjeni zakonski pogoji,
- zakaj je župan podpisal pogodbo po 78. čl. ZPNačrt, kljub temu, da za to niso bili izpolnjeni zakonski pogoji,
- zakaj v tej pogodbi ni dorekel vseh sestavin, ki so za tako pogodbo nujne,
- zakaj se vsem občanom komunalni prispevek ni obračunaval na enak način,
- zakaj se na območju na EUP BE 15 ni obračunaval komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo
- in kdo so bili organi oz. posamezniki v občini, ki so imeli interes za sklenitev pogodbe po 78. členu, ki ne vsebuje vseh potrebnih sestavin pogodbe,
- kom je bil interes, da se je pogodba z zasebnim investitorjem, sklenila v nasprotju z zakonskimi predpisi.

Prav tako pa župan k pojasnilom tudi ni predložil nobenih dokazil za svoje trditve oz. navedbe.

Nadzorni odbor je pripombe oz. navedbe župana upošteval, v delu, kot izhaja iz tega odgovora na odzivno poročilo.

11 KONČNE UGOTOVITVE NADZORNEGA ODBORA

Na podlagi ugotovitev nadzora in odzivnega poročila nadzorovane osebe, nadzorniki ugotavljajo naslednje:

1. Občina Benedikt oz. občinski svet je, dne 04.06.2014, na izredni seji, sprejela Odlok o občinskem podrobnem načrtu za območje EUP BE 15.
2. Po sprejemu tega odloka, bi morala občina po obdobju 6 mesecev, tj. od 05.12.2014 naprej obračunavati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/2007).

Občina Benedikt pa je komunalni prispevek za vsa ostala območja, razen EUP BE 15, za katerega ni obračunavala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, obračunavala na podlagi Odloka o komunalnem prispevku iz leta 1999, vse do leta 2016.

Program opremljanja občina do sprejema osnutka tega poročila še ni sprejela, čeprav jo je nadzorni odbor na to že opozoril v mesecu marcu 2016.

3. Glede na to, da je občinska uprava oz. župan, v letu 2015, komunalni prispevek obračunavala na podlagi Odloka iz leta 1999, ne pa v skladu s Pravilnikom, je oškodovala občinski proračun za 11.558,47 EUR.
4. In glede na to, da torej občina ni imela sprejetega Programa opremljanja, bi lahko občina gradila komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa

42

opremljanja, če po vrednosti letno ne bi ta presegala pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo in za to komunalno opremo občina ne bi mogla zaračunati komunalnega prispevka občanom.

Občina Benedikt bi tako lahko, v letih 2015 in 2016, glede na to, da ni imela sprejetega programa opremljanja, gradila komunalno opremo v višini pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014 – 3.780,80 EUR oz. v letu 2015 – 12.528,43 EUR, zneski izračunani na podlagi zaključnega računa Občine Benedikt za leti 2014 in 2015) vložila v komunalno opremo. In ker občina ni sprejela programa opremljanja, torej tudi ni smela graditi komunalne opreme v EUP BE 15. S tem, ko je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, je še vedno ostala kot končni investitor te komunalne opreme, občina. Z navedenim je občina oz. župan prekoračil zakonska pooblastila, ki jih kot župan ima, saj je občina gradila komunalno opremo na območju EUP BE 15, v višji vrednosti kot to določa zakon (5 %).

5. Šele, ko bi občina imela sprejet Program opremljanja, bi lahko sklenila z zasebnim investitorjem pogodbo o opremljanju, v skladu z določili 78. člena ZPNačrt.

Občina Benedikt pa je, ne da bi imela sprejet Program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, sklenila pogodbo o opremljanju po določilih 78. člena ZPNačrt, z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., v vrednosti del 257.000,00 EUR.

Pri pogodbi o opremljanju gre v bistvo za to, da zasebni investitor zgradi komunalno opremo, ki bi jo morala zgraditi občina, saj je sprejela prostorski načrt, ki jo zavezuje zgraditi komunalno opremo. Do pogodbe o opremljanju praviloma pride, ker občina nima za izgradnjo te komunalne opreme svojih finančnih sredstev.

Občina Benedikt je v svojem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15 zapisala, da se lahko izgradnja komunalne opreme izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Izgradnja rondoja predstavlja končno etapo.

Iz navedenega izhaja, da je občina torej sklenila pogodbo o opremljanju po določilih 78. čl. ZPNačrt, ne da bi imela sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, kar striktno določa 2. odst. 78. čl. ZPNačrt.

6. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt podrobno predpisuje kaj mora taka pogodba vsebovati, da je zakonita. Taka pogodba mora vsebovati (kar je sicer že v tem poročilu navedeno pod zakonsko podlago, vendar zaradi pomembnosti teh določil, jih na tem mestu navajamo še enkrat):

13. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremiljal,

14. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,

15. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,

16. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,

17. del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,

18. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,

43

19. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
20. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
21. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
22. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
23. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
24. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Nadzorni odbor je zakonitost oz. sestavine pogodbe o opremljanju, ki jo je župan sklenil z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., podrobneje pogledal in ugotavlja, da v pogodbi ni določeno:

- na katero obstoječo komunalno opremo, bo investitor priključil komunalno opremo, ki jo bo zgradil,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati za priključitev na obstoječo komunalno opremo,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz 5. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz 6. tč. 3. odst. 78. čl. ZPNačrt,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru in
- bančna garancija, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Občina je nadzornemu odboru podala pojasnila, ki so v tem poročilu že navedena (poglavje Odgovori na sklep nadzornega odbora Občine Benedikt). Nadzorni odbor ugotavlja, da je občina zelo na kratko odgovarjala na vprašanja, z odgovori: ni bilo dogovorjeno v pogodbi, torej tega tudi ni; nismo imeli sprejetega programa opremljanja, torej za nas sestavine pogodbe po 78. čl. ZPNačrt niso obvezne,...

Na vprašanje nadzornega odbora, zakaj občina ni vsaj dogovorila z zasebnim investitorjem bančnih garancij, s katerimi bi si zagotovila kvalitetno izvedbo del v dogovorjenem roku, je bil odgovor, da tega pač niso naredili, da župan »stoji« za tem, da je delo dobro narejeno; so pa zaposleni na občinski upravi, ko župan ni bil prisoten, povedali, da podjetje Juven d.o.o ni imelo finančnih sredstev za predložitev bančnih garancij.

44

Nadzorni odbor ugotavlja, da tako sklenjena pogodba lahko predstavlja visoke stroške za občino, saj občina ni zahtevala bančnih garancij, s katerimi bi zavarovala riziko slabe izvedbe del oz. nedokončanja del. Navedeno pomeni, da bo v primeru, da bodo dela slabo opravljena in se bodo pojavljale napake na novo zgrajeni komunalni opremi, morala občina plačati z lastnih sredstev. Nadzorni odbor je mnenja, da glede na to, v kako slabem finančnem položaju se občina nahaja, si župan ne bi smel privoščiti in skleniti takšne pogodbe, ki pomeni dodatno obremenitev za občinski proračun. Naloga, zakonska obveza in dolžnost župana je, da dela v skladu s predpisano zakonodajo in v dobro občine.

7. Kot vrednost oz. višino komunalne opreme 257.000,00 EUR, ki jo bo zgradilo podjetje Juven d.o.o., je občina v pogodbi o opremljanju določila na podlagi Projektne dokumentacije: Komunalna ureditev za del območja EUP BE 15 – nova stanovanjska soseska Befana. Na osnovi te dokumentacije bi naj bila zgrajena komunalna oprema, v vrednosti: električna – 39.000,00 EUR, strojne instalacije – 53.000,00 EUR, cesta – 85.000,00 EUR, meteorna kanalizacija – 45.000,00 EUR in fekalna kanalizacija – 35.000,00 EUR, kar skupaj znaša 257.000,00 EUR.
8. In podjetje Juven d.o.o. je sočasno z izgradnjo komunalne opreme, začelo tudi z gradnjo stanovanjskih hiš. Tako je pri pristojnem upravnem organu (Upravni enoti Lenart) vložilo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (tako tudi predvideva Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 20/11, 57/12, 110/13 in 19/15). Po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je pristojni upravni organ o tem obvestil občino in le-ta je začela izdajati odločbe o plačilu komunalnega prispevka. V odločbah je navedla: »Zavezancu Juven d.o.o., Nasipna ulica 2, 2234 Benedikt, se za gradnjo stanovanjskega objekta, na zemljišču parc. št., k.o. Trije Kralji, ne odmeri komunalnega prispevka.«

Pri tem nadzorni odbor pojasnjuje: Občina Benedikt ni imela zakonske podlage za izdajo takih odločb, saj:

- bi morala občina v prvi fazi obračunati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se je ta nova komunalna oprema priključila (4. odst. 78. čl. ZPNačrt) in ga z odločbo o plačilu komunalnega prispevka naložiti v plačilu investitorju stanovanjske hiše.
Iz preglednice v odgovoru št. 3, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka v Občini Benedikt, izhaja, da Občina Benedikt na območju EUP BE 15, ni obračunala komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vsaj v višini 56.796,09 EUR (v navedeni tabeli je komunalni prispevek občina obračunala na podlagi Pravilnika, za potrebe nadzornega odbora oz. ugotavljanja približne vrednosti neobračunanega komunalnega prispevka);
- za novo zgrajeno komunalno opremo, pa bi morala občina po dokončanju del ugotoviti vrednost novo zgrajene opreme, pri čemer bi se ugotavljalo ali je podjetje Juven d.o.o. še dolžno doplačati komunalni prispevek in naslova novo zgrajene komunalne opreme. Šele takrat bi se štelo, da je investitor (torej podjetje Juven d.o.o.) plačal komunalni prispevek v naravi za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Na osnov navedenega pa je občina vnaprej izdala odločbe o neplačilu komunalne opreme, ne da bi ugotavljala njeno vrednost, vrednost plačila komunalnega prispevka in morebitne razlike, ki bi jo podjetje Juven d.o.o. še moralo plačati.

45

Poudarjamo, zasebni investitor bi z izgradnjo nove komunalne opreme lahko poravnal le tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na novo zgrajeno komunalno opremo, ne pa tudi na že obstoječo, na katero se je nova komunalna oprema priključila.

9. OBMOČJE EUP BE 15 obsega naslednje številke parcel, k.o. Trije Kralji: 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/23, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/36, 63/37, 66/2, 70/2 in parcelne številke k.o. Benedikt: 53/35, 494/1, 492/2 in 493.

Pogodba o opremljanju območja, ki ga je Občina Benedikt sklenila z zasebnim investitorjem Juven d.o.o., v višini 257.000,00 EUR, pa obsega le parcelne številke, k.o. Trije Kralji: 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/23, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33. Pri tem še naj povemo, da parcele št. 63/36, 70/2 in 66/2 še niso razparcelirane in predstavljajo velik delež tega območja (priloga k poročilu: PISO karta območja EUP BE 15).

Glede na to, da sta župan in občinska uprava ves čas nadzora komunalnega prispevka pojasnjevala, da gre za celotno opremljanje komunalne opreme na območju s strani EUP BE 15, s strani podjetja Juven d.o.o., je nadzorni odbor želel opraviti z županom, dne 08.11.2016, na svoji 15. redni seji, ogled tega območja. Župan se vabilu ni odzval (tudi se za odsotnost s seje ni opravičil). Ker župan na seji, ni bil prisoten, se ogled tega območja s strani nadzornega odbora, ni opravil, ampak je nadzorni odbor navedene zadeve pregledal z direktorico občinske uprave le na papirju (prostorski načrt, projektna dokumentacija, pogodba o opremljanju, PISO karta območja EUP BE 15).

Pri tem je nadzorni odbor direktorico seznanil s tem, da se pogodba o opremljanju s podjetjem Juven d.o.o. ni sklenila za celotno območje EUP BE 15, kot so v nadzoru zadrževali, ampak le za del območja, saj še celotno območje sploh ni razparcelirano.

Prav tako je nadzorni odbor navedel, da iz te pogodbe izhaja, da je sklenjena med drugim tudi za izgradnjo glavnega voda meteorne kanalizacije – v dolžini 915,85 m, izgradnjo glavnega voda fekalne kanalizacije – v dolžini 632,01 in javne razsvetljave – v dolžini 1000 m, vendar je dejanska dolžina opremljenega območja le cca 350 m (meritev je okvirno opravil član nadzornega odbora). Prav tako je nadzorni odbor opomnil, da javna razsvetljava ni del obračuna komunalnega prispevka. Direktorica občinske uprave na to ni dala pojasnil.

10. Zadnja seja nadzornega odbora v okviru nadzora komunalnega prispevka je bila 13.12.2016, katere se je udeležil tudi župan.

Župan je pojasnil, da dela na območju EUP BE 15, ki jih izvaja podjetje Juven d.o.o., niso v celoti končana (po osnovni pogodbi bi morala biti končana 03.12.2016), in sicer še asfaltirana še ni cesta ter postavljena razsvetljava. Zaradi tega, je župan sklenil aneks k pogodbi o opremljanju za območje EUP BE 15, s katerim se je zmanjšal obseg del (parcele, ki niso več predmet opremljanja: 63/30, 63/31, 63/32, 63/33), ki bi jih moral izvesti zasebni investitor, zmanjšala se je vrednost pogodbe in pa čas dokončanja del.

46

Pogodbeni stranki sta v tem aneksu, predvideli tudi zavarovanje za dokončanje del (do 31.01.2018), v višini 15.560,00 EUR, bianco menico, plačljivo na prvi poziv in ob primopredaji komunalne opreme bianco menico za izvedbo dobrih del v višini 5 % izvedenih del.

Župan in direktorica občinske uprave, sta na vprašanje nadzornega odbora, ali je občina preverila finančno stanje podjetja Juven d.o.o., saj je bianco menico težko vnovčljiva in ni zanesljiv način zavarovanja (si pridobila bonitetno poročilo, preverila blokade TRR,...), odgovorila, da občina tega ni preverjala. Zakaj se niso odločili za bančno garancijo (ki bi jo morali zahtevati od podjetja Juven d.o.o. že pred sklenitvijo), na občini niso pojasnili.

11. Nadzorni odbor ugotavlja, da torej do 03.12.2016, ni bila dokončana cesta, manjkal je asfalt. Javna razsvetljava ni predmet komunalnega prispevka.

Bilo pa je na tem območju (EUP BE 15) končano vodovodno omrežje – zapisnik kvalitetnega pregleda vodovodnega omrežja soseske Sv. Trije Kralji – Benedikt, dne 16.03.2016 in kanalizacija, dne 02.04.2016. Občina ni pojasnila, zakaj ta dokončana dela niso že prenesena na občino, prav tako pa je direktorica občinske uprave povedala, da uporabna dovoljenja za elektriko in kanalizacijo še niso bila izdana oz. na občini, ne vedo, da bi bila izdana.

Nadzorni odbor pri tem še pojasnjuje: ob končanju del, je občina dolžna prevzeti komunalno opremo v upravljanje. Komunalna oprema postane last občine. Zasebni izvajalec pa mora za višino opravljenega dela, izdati občini račun in seveda obračunati tudi DDV, pri čemer se kot davčna osnova upošteva del komunalnega prispevka, ki ga investitorju v zameno za izgradnjo in prenos komunalne opreme ni treba plačati. Občina mora tako plačati znesek DDV, ne pa tudi zneska, ki predstavlja davčno osnovo, saj je le-ta pokrit s plačilom komunalnega prispevka v naravi, kar mora biti tudi razvidno iz izdanega računa investitorja. Znesek DDV je torej strošek občine (v tem primeru strošek, na katerega občina ni pomislila, ko je sklepa pogodbo o opremljanju).

Župan in zaposleni na občini sicer zatrjujejo, da račun s strani investitorja ne rabi biti izdan, zato so naročili izvedensko mnenje (ki je v tem poročilu že navedeno), v katerem pa jih tudi izvedenec gradbene stroke napotuje na plačilo DDV.

Pri vsem navedenem se nadzornemu odboru nehote zastavlja vprašanje: Kdo in s katerimi sredstvi bo zgradil preostalo komunalno opremo na območju EUP BE 15? Po zakonodaji, jo je dolžna občina. Pa ima občina za to finančna sredstva?

12. Ob vsem navedenem, pa nadzorni odbor še ugotavlja, da občina ne zaračunava prispevka za komunalno opremo vsem občanom enako. Navedeno je razvidno iz Tabele 1, odgovora 6, Pojasnil Občine Benedikt v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka.

Občina namreč ne zaračunava vsem komunalnega prispevka za vodovod, cesto, ne zaračunava komunalnega prispevka za legalizacije objektov, nadzidave objektov, nadomestne gradnje... Pri tem pa ne gre prezreti dejstva, da tudi vseh občanov ne obravnava enako: nekateri npr. plačajo za nadomestno gradnjo, drugi ne,...



Občina v nadzoru za to ni podala pojasnil, ki bi upravičevala način obračunavanja komunalnega prispevka, dejali so le, da so prepričani, da ravnajo prav.

Z navedenim dejanjem je prišlo do finančnega oškodovanja občine, saj občina ni pobrala vsega komunalnega prispevka, ki ga je bila dolžna. Za kakšen znesek pri tem gre, nadzorni odbor ne more določiti, predlaga pa občini s tem osnutkom poročila, da ga izračuna in predloži nadzornemu odboru do izdaje končnega poročila tega nadzora.

12 UGOTOVLJENE NEPRAVILNOSTI

1. Občina Benedikt ni po obdobju 6 mesecev po sprejetju Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP BE 15, obračunaval komunalnega prispevka na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme, ampak na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999 in posledično oškodovala občinski proračun za 11.558,47 EUR.
2. Občina Benedikt bi lahko gradila komunalno opremo v letih 2015, 2016 le v višini 5% sredstev, ki jih je občina v preteklem letu (torej v letu 2014) vložila v komunalno opremo, ne pa v višini 257.000,00 EUR, kot je sklenila pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem. Z navedenim dejanjem obstaja sum, da je župan prekoračil pooblastila, saj je sklenil pogodbo z zasebnim investitorjem v višini 257.000,00 EUR, za kar ni imel zakonske podlage.
3. Ne da bi imela Občina Benedikt sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, je župan sklenil pogodbo o opremljanju po 78. čl. ZPNačrt, z zasebnim investitorjem. Zaradi navedenega obstaja sum, da je župan tudi v tem primeru prekoračil svoja pooblastila, saj je sklenil pogodbo o opremljanju, ne da bi imel za to zakonsko podlago.
4. Župan občine je z zasebnim investitorjem sklenil pogodbo o opremljanju po določilih 78. čl. ZPNačrt, ki ni vsebovala pomembnih določil, ki jih taka pogodba mora vsebovati, in sicer:
 - ni opredeljen nadzorni organ,
 - ni zagotovila, da se bo gradilo v skladu po predpisih o graditvi objektov, s katerim soglaša občina,
 - ni navedena obstoječa komunalna oprema,
 - ni naveden znesek plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
 - niso opredeljene pravice in dolžnosti investitorja, niso bile dogovorjene bančne garancije).

Glede na navedeno, obstaja sum, da je župan s tem, ko je sklenil tako pogodbo, omogočil pridobitev protipravne premoženjske koristi tretji osebi.

48

5. Občina Benedikt je za območje EUP BE 15 izdajala odločbe o komunalnem prispevku, v katerih je navajala, da investitorji niso dolžni plačati komunalnega prispevka. Pri tem občina ni upoštevala komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo in je tako posledično oškodovala občino vsaj za 56.796,09 EUR.

Prav tako pa občina tudi ni ugotavljala višine nove zgrajene komunalne opreme, višina plačila komunalnega prispevka, ki bi se nanašal na to novo zgrajeno komunalno opremo in morebitne razlike za doplačilo komunalnega prispevka za to novo zgrajeno komunalno opremo, ampak je preprosto že pred to zgrajeno komunalno opremo izdala odločbe o neplačilu komunalnega prispevka, tudi še po času, ko jo je o tem že opozoril nadzorni odbor.

Vse te odločbe so pravnomočne, kar pomeni, da se nepravilnost v tem primeru s strani občine, ne da več odpraviti.

6. Župan je sklenil pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem, ne da bi očitno občinska uprava vedela, da pogodba ni bila sklenjena za celotno območje. Navedeno izhaja iz tega, da je pogodbena vrednost v pogodbi določena enaka kot je določena v Projektantski oceni za izgradnjo I. faze občinske komunalne opreme, in sicer za celotno območje EUP BE 15. Šele, ko jo je na to opozoril nadzorni odbor, je občina z zasebnim investitorjem sprejela k pogodbi aneks in spremenila obseg del, ki bi jih po pogodbi moral opraviti zasebni investitor.

Nadzorni odbor je mnenja, da si župan ne bi smel jemati absolutne pravice odločanja v tako pomembnih zadevah in pogodbe spreminjati na način, da ščiti zasebnega izvajalca, saj vsa dela, ki niso narejena, bo morala narediti nekega dne občina.

Nadzorni odbor še razume, da so se dela nekoliko zavlekla, ne more pa sprejeti in akceptirati, da se je spreminjal obseg del, ki bi jih naj izvedel zasebni investitor, ne da bi za to obstajali objektivni argumenti.

ŽUPAN JE DOLŽAN DELATI V DOBRO OBČINE IN ŠČITITI TUDI NJENE INTERESE.
V primeru sklenite pogodbe o opremljanju, župan, žal, tega ni izkazal.

7. Kljub temu, da sta vodovodno omrežje in kanalizacija že bili končani v mesecu marcu oz. aprilu 2016, občina do danes še ni prenesla te komunalne opreme v upravljanje.
8. Občina ni vsem občanom zaračunavala komunalnega prispevka po enakih kriterijih. Prav tako pa tudi ni obračunala celotnega prispevka, ki ga je bila v skladu z zakonodajo dolžna.

9. PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA

- Občina naj nemudoma sprejme program opremljanja in s tem zagotovi enakomerno obravnavo vseh občanov pri obračunavanju komunalnega prispevka.
- Prav tako naj občina nemudoma začne obračunavat komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju EUP BE 15.

49

- Občina naj poskuša z zasebnim investitorjem dogovoriti druge oblike zavarovanja del na območju EUP BE 15; predlagamo izvršnico.
- Prav tako naj občina prenese končano komunalno opremo v svojo upravljanje.
- Občinski svet Občine Benedikt naj presodi, ali se strinja, da takšne pogodbe oz. pogodb višjih vrednost, sklepa župan samostojno ali pa razmisli o tem, da se v takih primerih zahteva, da si župan pridobi soglasje občinskega sveta. Pri tem pripominjamo, da je v pripravi že novi prostorski načrt, za katerega je župan že v mesecu maju 2016 sprejel sklep, ne da bi o tem obvestil občinski svet, kar mu sicer zakon ne nalaga, vendar ker ne gre za majhne zneske, bi navedeno bilo več kot primerno in prav.

Nadzor opravili:

 Simona Zorko Repič, univ. dipl. ekon.

Mag. Jožica Šauperl Fridau

Borut Dretar, univ. dipl.ekon.


Simona Zorko Repič, univ. dipl. ekon.
Predsednica NO Občine Benedikt

Vročiti:

- Županu Občine Benedikt
- Občini Benedikt
- Občinskemu svetu Občine Benedikt
- Arhiv, tu 2X

01103-1/2016-17

31.1.2017

