

NADZORNI ODBOR

Občine Trzin
Mengeška cesta 22, 1236 Trzin

Številka zadeve: 9001-0001/2019-76

Datum: 17. 2. 2020

Na podlagi Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/06 – uradno prečiščeno besedilo in 8/06) in 26. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 4/19) je Nadzorni odbor Občine Trzin na 10. redni seji, dne 17. februarja 2020, sprejel

Končno poročilo o opravljenem izrednem nadzoru nad porabo občinskih sredstev pri sporazumni prekinitvi najemne pogodbe in plačila odškodnine med Občino Trzin in najemnikom igrišč TAUBI Marjan Golob s.p.

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Trzin

1. Nadzorni odbor v sestavi:

- Marcel Koprol, predsednik
- Sabina Zupan, članica
- Blanka Jankovič, članica
- Tomaž Urbančič, član
- Miro Markič, član

2. Ime nadzorovanega organa:

Občina Trzin
Mengeška cesta 22
1236 Trzin
info@trzin.si

Odgovorna oseba nadzorovanega organa:

Peter LOŽAR - župan

I. Splošni del:

Zaradi upravičenih dvomov v cenitveno poročilo in v želji zagotovitve transparentnosti postopka sporazumne prekinitve najemne pogodbe in plačila odškodnine med Občino Trzin in najemnikom teniških igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p." ter preprečitvi morebitnega oškodovanja občinskega proračuna je Nadzorni odbor Občine Trzin o omenjeni zadevi razpravljal na svojih petih rednih sejah, prvič dne 10.4.2019 še pred sklenitvijo sporazuma in nato 8.5.2019, 3.7.2019, 11.9.2019 ter 4.12.2019. V zvezi s tem je Nadzorni odbor opravil preglede predložene dokumentacije in sprejel sklepe ter priporočila, ki so navedeni v nadaljevanju.

Namen in cilj izrednega nadzora:

- preveriti skladnost porabo proračunskih sredstev pri sporazumni prekinitvi najemne pogodbe in plačila odškodnine med Oblino Trzin in najemnikom igrišč TAUBI Marjan Golob s.p.
- poročati o morebitnih ugotovljenih nepravilnostih občinskim organom in Računskemu sodišču Republike Slovenije;
- podati priporočila za ureditev ugotovljenih nepravilnosti.

II. Ugotovitveni del:

Na 3. redni seji dne 10.4.2019 je Nadzorni odbor Občine Trzin sprejel naslednji sklep:

Sklep št. 15: Nadzorni odbor je sklenil, da od Občine Trzin zahteva podatke o načrtih glede Športnega teniškega centra in morebitnih opravljenih cenitvah vložka najemnika tega objekta.

Po pregledu predložene dokumentacije je Nadzorni odbor Občine Trzin na 4. redni seji 8.5.2019 pod točko 4/, na kateri se je seznanil z odgovorom Občinske uprave Občine Trzin, ki ga je ocenil kot pomanjkljivega, v nadaljevanju sprejel naslednje sklepe, s katerimi je seznanil Občinsko upravo Občine Trzin:

SKLEP št. 4: NO od OT zahteva, da predloži veljavno Pogodbo o najemu zemljišč z najemnikom Taubi Marjan Golob s.p.

SKLEP št 5: NO od OT zahteva pojasnilo, zakaj je bil pri ugotavljanju vrednosti preostalih vlaganj uporabljen način hipotetičnih vlaganj in ne dejanskih vlaganj, ki jih je najemnik opravil v času svojega najema zemljišč.

SKLEP št. 6: NO ugotavlja, da bi nadaljevanje sedanjega postopka prekinitve najemne pogodbe s sedanjim najemnikom pripeljalo do nesmotrne porabe proračunskih sredstev, kar bi bilo v nasprotju s temeljnimi principi delovanja občinske uprave OT. Zato NO priporoča, da OT z nadaljevanjem postopka prekinitve najemne pogodbe začasno prekine."

Na 5. redni seji Nadzornega odbora občine Trzin, ki je potekala 3.7.2019, je Nadzorni odbor pregledal zahtevano predloženo dokumentacijo Občine Trzin in ugotovil, da Občina Trzin postopka ni prekinila in je mnenja Nadzornega odbora Občine Trzin zavrnila z zagotovilom, da sta postopek in višina odškodnine, ki jo je določil neodvisni cenilec, korektno izvedeni. Občinska uprava Občine svetnikov Občinskega sveta Občine Trzin ob sprejemanju rebalansa proračuna za leto 2019 tudi ni obvestila o zadržkih, ki jih je v svojih sklepih v omenjeni zadevi navedel Nadzorni odbor Občine Trzin in je sklenila Sporazum o prekinitvi najemne pogodbe in plačila odškodnine med Občino Trzin in najemnikom igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p. v višini 65.200,00 EUR.

Po izčrpnih razpravi je Nadzorni odbor Občine Trzin sprejel naslednji sklep:

SKLEP št. 3: Nadzorni odbor je sklenil, da zaradi zavrnitve predloga Nadzornega odbora o prekinitvi postopka sporazumne prekinitve najemne pogodbe in plačila odškodnine, ki

izhaja iz cenitvenega poročila, z dne 22. 2. 2019, zahteva od Občine Trzin predložitev pogodbe o plačilu odškodnine ter podatke o tem, kdaj je bila najemniku Taubi Marjan Golob s. p. odpovedana pogodba. Iz pogodbe izhaja, da se objekti ob igriščih, po poteku amortizacijske dobe, neodplačno prenesejo v last najemodajalca. To seveda pomeni, da je potrebno izračunati dejansko preostalo vrednost vlaganj, ne pa vrednost objektov na dan cenitvenega poročila. Iz cenitve tako celo izhaja, da je vrednost igrišč že v celoti amortizirana, medtem ko je za amortizacijsko dobo objektov upoštevana bistveno previsoka amortizacijska doba. Pri tem je pomembno, da najemnik cenilecu ni predložil nobenih podatkov o vloženih vlaganjih in višini sredstev, zato cenilec ocene vrednosti, na podlagi dejanskih finančnih vlaganj, sploh ni mogel opraviti, čeprav se to v pogodbi izrecno zahteva.

Po prejemu zahtevane dokumentacije, bo Nadzorni odbor v celotni sestavi opravil izredni nadzor, ker meni, da gre za nesmotrno porabo občinskih sredstev."

Nadzorni odbor Občine Trzin je izredni nadzor zaključil na 8. redni seji 4.12.2019 in sprejel sklep, da pošlje dokumentacijo o prekinitvi najemne pogodbe in plačilu odškodnine med Občino Trzin in najemnikom igrišč TAUBI MARJAN GOLOB s.p. v pregled Računskemu sodišču Republike Slovenije.

V svojih odzivih je, ob predložitvi zahtevanih dokumentov, Občina Trzin mnenja Nadzornega odbora Občine Trzin zavrnila z zagotovilom, da sta postopek in višina odškodnine, ki jo je določil neodvisni cenilec, korektno izvedeni. Občinska uprava Občine svetnikov Občinskega sveta Občine Trzin ob sprejemanju rebalansa proračuna za leto 2019 tudi ni obvestila o zadržkih, ki jih je v svojih sklepih v omenjeni zadevi navedel Nadzorni odbor Občine Trzin in je sklenila Sporazum o prekinitvi najemne pogodbe in plačila odškodnine med Občino Trzin in najemnikom igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p. v višini 65.200,00 EUR.

Nadzorni odbor je na svoji redni 6 seji dne 11.9.2019 pri skrbnem pregledu posredovane dokumentacije ugotovil, da je Občina Trzin s TAUBI MARJAN GOLOB s.p. sklenila dogovor o prenehanju najemnega razmerja, skladno z najemno pogodbo z dne 12.03.2003. Po citirani najemni pogodbi je najemnik v primeru prenehanja najemne pogodbe pred potekom amortizacijske dobe upravičen do povrnitve neamortiziranega dela vlaganj. Iz uvodnih ugotovitev sporazuma o prenehanju najemnega razmerja z dne 26. 06.2018 izhaja, da naj bi bila dogovorjena amortizacijska doba 40 let, kar pa ne drži in kaj takega iz najemne pogodbe z dne 12.03.2003 ne izhaja. Najemna pogodba z dne 12.03.2003 je v celoti nadomestila staro najemno pogodbo, ki je s sklenitvijo nove pogodbe prenehala veljati in nima nobenih določb o trajanju amortizacijske dobe zgrajenih objektov, kar seveda pomeni da je potrebno upoštevati predpisano amortizacijsko stopnjo, ki za nepremičnine znaša 3% letno in torej v letu 2018 znaša 84%, teniška igrišča pa so tudi po ugotovitvi izvedenca efektivno že v celoti amortizirana, kar seveda pomeni, da so po poteku amortizacijske dobe že neodplačno prešla v last najemodajalca.

V nadaljevanju je Nadzorni odbor tudi menil, da iz izvedenskega mnenja in pojasnil jasno izhaja, da izvedenec sploh ni ocenjeval preostale višine neamortiziranega dela vlaganj, temveč sedanjo vrednost objektov, kar je v popolnem nasprotju s sklenjeno pogodbo. Omenjeno najbolj nazorno pokaže pojasnilo izvedenca, kjer "po domače" pojasni, da ima predmet tudi po poteku življenjske dobe še vedno določeno vrednost. Temu dejstvu sicer ni mogoče oporekati, vendar naloga

izvedenca ni bila ocenjevanje sedanje vrednosti objektov, temveč preostalo, torej neamortizirano vrednost vlaganj v objekt.

To pomeni, da bi bilo potrebno ugotoviti dejansko (in ne hipotetično) vrednost vlaganj, od te vrednosti pa odšteti vrednost amortizacije. Smisel in namen določbe 2. odst. 4. člena najemne pogodbe z dne 12. 03. 2003 je namreč v tem, da se Občina zaradi morebitne predčasne odpovedi pogodbe z vlaganji ne bi okoristila, po poteku dobe v kateri se investicija amortizira, pa igrišča in objekt preidejo v last Občine. To pomeni, da igrišče in objekt v njeno last Občine preidejo že z iztekom amortizacijske dobe in to tudi v času trajanja same najemne pogodbe. Cenitev bi torej morala biti izdelana tako, da bi bilo iz nje moč razbrati višino preostalega neamortiziranega dela dejanskih vlaganj, če preostale vrednosti ni pa ugotovitev, da so vlaganja v celoti amortizirana. V obravnavanem primeru najemnik neodvisnemu cenilcu ni predložil prav nobenih podatkov o višini izvedenih vlaganj, ocena vrednosti hipotetične novogradnje na mesec februar 2019 pa seveda pomeni, da je najemnik prejel preostalo vrednost nepremičnine ne pa preostali vrednost. Pri tem (kljub drugačni oceni) iz samega cenitvenega poročila izhaja, da so vsaj teniška igrišča že v celoti amortizirana, kar po mnenju Nadzornega odbora Občine Trzin pomeni, da je Občina Trzin najemniku igrišč TAUBI MARJAN GOLOB s.p. odškodnino preplačala najmanj za znesek 34.021,26 EUR.

III. Končne ugotovitve.

1/ Nadzorni odbor ugotavlja, da način cenitve ni bil izveden skladno z določbami pogodbe, ki izrecno zahteva ugotovitev preostale vrednosti dejansko (ne hipotetično) izvedenih vlaganj, ne pa preostale vrednosti objekta po poteku amortizacijske dobe. Na podlagi cenitve, kot je bila izvedena v obravnavanem primeru igrišča in objekti nikoli ne bi prešli v last Občine, kar potrjuje tudi dodatno pojasnilo z dne 8. 8. 2019, da ima objekt preostalo vrednost praktično do popolnega uničenja.

2./ Ne glede na višino izračunane prestale vrednosti nepremičnine, že iz samega cenitvenega poročila izhaja, da so vsaj teniška igrišča že v celoti amortizirana. Občina Trzin je tako plačala odškodnino za objekt, ki je skladno z najemno pogodbo z dne 12.03.2003 že prešel v njeno last, kar predstavlja oškodovanje sredstev občinskega proračuna najmanj za znesek 34.021,26 EUR.

3/ Nadzorni odbor tudi ugotavlja, da je cenitev izvedena na dan 22.02.2019, torej več kot eno leto pred dogovorjenim prenehanjem najemnega razmerja, kar seveda pomeni, da je najemnik še dodatno obogaten za znesek enoletne amortizacije. Najemnik je namreč do povračila neamortizirane vrednosti vlaganj lahko upravičen šele z iztekom odpovednega roka, torej s trenutkom, ko je poslovni prostor dolžan izprazniti.

4/ Nadzorni odbor je izredni nadzor zaključil na 8. redni seji dne 4.12.2019 in sklenil, da bo zaradi ocenjevanja učinkovitosti in gospodarnosti porabe občinskih proračunskih sredstev, v skladu s 1. odstavkom 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora v 15 dneh po sprejetju omenjenega sklepa poslal Računskemu sodišču v pregled dokumentacijo o prekinitvi najemne pogodbe in plačilu odškodnine med Občino Trzin in najemnikom teniških igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p.

Nadzorni odbor je od Občinske uprave Občine Trzin tudi pisno zahteval, da razširi 10. točko 10. redne seje Občinskega sveta, ki je potekala 18.12.2019, da bi s tem sklepom seznanil svetnike Občine Trzin, vendar je bila njegova zahteva s strani župana Občine Trzin zavrnjena.

IV: PRIPOROČILA.

1/ Na podlagi sklepa Nadzornega odbora Občine Trzin št. 6, sprejetega na 4. redni seji 8.5.2019, je Nadzorni odbor Občine Trzin Občini Trzin priporočil, da »bi nadaljevanje sedanjega postopka prekinitve najemne pogodbe s sedanjim najemnikom pripeljalo do nesmotrne porabe proračunskih sredstev, kar bi bilo v nasprotju s temeljnimi principi delovanja občinske uprave OT. Zato NO priporoča, da Občina Trzin z nadaljevanjem postopka prekinitve najemne pogodbe začasno prekine." Vendar je Občina Trzin to priporočilo zavrnila, postopka ni prekinila in ob sprejemanju rebalansa proračuna za leto 2019 občinskih svetnikov tudi ni obvestila o zadržkih, ki jih je v svojih sklepih v omenjeni zadevi navedel Nadzorni odbor Občine Trzin.

Zato Nadzorni odbor Občine Trzin priporoča, da Občina Trzin od podpisane pogodbe in plačila odškodnine med Občino Trzin in najemnikom teniških igrišč »TAUBI« Marjan Golob s.p.« takoj odstopi ter izvede cenitev na podlagi zapisanih pripomb Nadzornega odbora Občine Trzin, ki so del končnih ugotovitev izvedenega izrednega nadzora ter tako prepreči morebitno oškodovanje občinskega proračuna.

2/ Nadzorni odbor Občine Trzin priporoča, da Občina Trzin po ponovni izvedeni cenitvi pripravi novo pogodbo o plačilu odškodnine med Občino Trzin in najemnikom teniških igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p." ter jo uvrsti kot samostojno točko na eno od svojih svojo rednih sej Občinskega sveta, kjer bodo svetniki imeli možnost o njej razpravljati in odločati.

ODZIV NADZOROVANE OSEBE.

V 1. točki prvega odstavka odziva na ugotovitve nadzorovana oseba zapiše, citiramo, "da se ne more strinjati z navedbami NO, da način ni bil izveden skladno z določbami pogodbe. V najemni pogodbi z dne 12.3.2003 je bilo določeno, da neamortizirano vrednost vlaganj najemnika določi cenilec gradbene stroke, ki ga sporazumno določita obe pogodbeni stranki". Nato nadaljuje, citiramo, "Z nadomestilom iz cenitvenega poročila se je strinjal tako najemnik kot tudi **občinski svetniki**. Ki so se udeležili kolegija župana dne 27.3.2019, na katerem je bilo predstavljeno cenitveno poročilo ter tudi sam način izračuna. V pravilnost in strokovnost cenitvenega izračuna ne dvomimo", konec citata.

V 2. točki odziva na ugotovitve nadzorovana oseba zapiše, citiramo, "da ponovno poudarjamo, da da je bilo s pogodbo iz decembra 1990 in najemne pogodbe z dne 12.3.2003 določena oz. predvidena amortizacijska doba, in sicer 40 let, kar velja tako za objekt kot tudi za igrišča. V cenitvenem poročilu je višina nadomestila določena nedvoumno", konec citata.

V odzivu na priporočila Nadzornega odbora nadzorovana oseba zavrača ugotovitve Nadzornega odbora in zatrjuje, da ni prišlo do nesmotrne porabe proračunskih sredstev, citiramo, "saj so bila sredstva predvidena v proračunu, torej načrtno, prav tako so bila porabljena namensko", konec citata.

Nadzorovana oseba v tem delu tudi zapiše, citiramo, "da občina Trzin ne bo upoštevala priporočila Nadzornega odbora, da naj takoj odstopi od že sklenjen pogodbe ter izvede cenitev na podlagi pripomb Nadzornega odbora, saj menimo, da za odstop od sporazuma ni pravne podlage", konec citata.

STALIŠČE NADZORNEGA ODBORA OBČINE TRZIN.

V zvezi z zavrnitvijo ugotovitev in priporočil Nadzornega odbora Občine Trzin s strani nadzorovane osebe, ki so podane v njenem odzivu, ostaja stališče Nadzornega odbora Občine Trzin nespremenjeno. Nadzorni odbor Občine Trzin ponovno potrjuje ugotovitve iz III. točke izrednega nadzora – Končne ugotovitve –, kot tudi v IV. točki – Priporočila - zapisana in predlagana Priporočila nadzorovani osebi in pričakuje, da jih bo Občina Trzin upoštevala.

Nadzorni odbor Občine Trzin tudi ugotavlja, da je bila odločitev, sprejeta na 8. redni seji Nadzornega odbora Občine Trzin, dne 4.12.2019, o seznanitvi Računskega sodišča v petnajstdnevem roku od sprejetja omenjenega sklepa, z dokumentacijo o prekinitvi najemne pogodbe in plačilu odškodnine med Občino Trzin in najemnikom teniških igrišč "TAUBI MARJAN GOLOB s.p., zaradi ocenjevanja učinkovitosti in gospodarnosti porabe občinskih proračunskih sredstev, utemeljena in nujna.

Predsednik Nadzornega odbora:
Marcel Koproj

Člani nadzornega odbora:
Marcel Koproj, predsednik
Sabina Zupan,
Blanka Jankovič,
Tomaž Urbančič,
Miro Markič.