



OBČINA ROGATEC

POT K RIBNIKU 4  
3252 ROGATEC, SLOVENIJA

T: ++386 (0) 3 812-10-00, F: ++386 (0) 3 812-10-12, E: [obcina@rogatec.si](mailto:obcina@rogatec.si), <http://obcina.rogatec.si/>

## NADZORNI ODBOR OBČINE ROGATEC

Številka: 060-0003/2025-5

Datum: 14. 8. 2025

Na podlagi 35. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Rogatec (Uradni list RS, št. 35/19) je Nadzorni odbor Občine Rogatec, na 9. redni seji, dne 14. 8. 2025, sprejel

### POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU PORABE SREDSTEV ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ V OBČINI ROGATEC V LETU 2024

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Rogatec

1. Nadzorni odbor v sestavi:
  - Dolores Pušaver, predsednica
  - Sabina Colnarič, članica
  - Lucija Koražija, članica
  - Angelca Šket, članica
2. Poročevalka: Dolores Pušaver
3. Ime nadzorovanega organa: Občina Rogatec, Pot k ribniku 4, 3252 Rogatec
4. Predmet nadzora: PORABA SREDSTEV ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ V OBČINI ROGATEC V LETU 2024

#### UVOD

Občina Rogatec je pravna oseba javnega prava s pravico pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Občina kot samoupravna lokalna skupnost samostojno opravlja zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine oziroma so določene z zakonom. Naloge občine so podrobneje opredeljene v Statutu Občine Rogatec, Zakonu o lokalni samoupravi in vseh zakonih, ki urejajo posamezna področja javne porabe.

Sklep o izvedbi predmetnega nadzora je bil sprejet na 7. redni seji Nadzornega odbora Občine Rogatec, dne 17. 10. 2024.

Namen in cilj pregleda je bil preveriti porabo sredstev za investicijsko vzdrževanje stanovanj v Občini Rogatec v letu 2024.

#### UGOTOVITVENI DEL

Pri opravljanju nadzora je bila uporabljena naslednja zakonska podlaga:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) in
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631).

Z izvedbo proračunske postavke stanovanjska dejavnost – investicijsko vzdrževanje in investicije se vzdržuje in obnavlja obstoječi fond stanovanj. Glede na njegovo starost so vlaganja v stanovanja nujno potrebna. Občina Rogatec ima oblikovan svoj rezervni sklad za stanovanja, ki so v lasti Občine Rogatec in Vetropack Straže d.d., ki jih ima Občina Rogatec v upravljanju. Sredstva se porabljajo za investicijsko vzdrževanje, ki je predvideno v sprejetem načrtu vzdrževanja ter za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, nujna vzdrževalna dela, za plačilo izboljšav, za odplačevanje v te namene najetih posojil ter za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad stavbe. Znotraj te postavke so zajeti tudi obroki kreditov, ki so bili najeti na podlagi sprejetih sklepov etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb za odplačilo dogovorjene izvedbe investicijskega vzdrževanja stavbe (zamenjava strešne kritine, izvedba fasade, izolacija podstrešja,...).

## **1. STANOVANJA V LASTI OBČINE ROGATEC**

Za stanovanja, ki so v lasti Občine Rogatec, ima občina sklenjeno pogodbo s Staninvest d.o.o. za upravljanje in vzdrževanje le-teh. Tako podjetje Staninvest d.o.o. mesečne račune oziroma razdelilnike stroškov izstavlja občini, kjer so zajeta tudi vzdrževalna dela, v kolikor so bila opravljena v obdobju. Zraven razdelilnikov so priloženi računi za opravljena dela.

V sklopu nadzora je bil podrobneje pregledan razdelilnik številka 9990010526094 za april 2024. Na razdelilniku je vidnih več vzdrževalnih del, za kar so dodani tudi računi podjetnikov, ki so dela opravili. Robert Strašek s.p. je zamenjal tuš kad v vrednosti 569,40 EUR z DDV – račun številka 33/2024 ter obnovil stanovanje v vrednosti 9.298,00 EUR z DDV – 40/2024. Žan Hadžagić Bojičić s.p. pa je opravil popravilo keramike v kopalnici v znesku 118,00 EUR – račun številka 2024-00028. Tako na razdelilniku kot na priloženih računih je vidno, na katerem naslovu in v katerem stanovanju so bila opravljena dela. Skupno je bilo ta mesec opravljenega za 9.985,40 EUR investicijskega vzdrževanja, kar je vidno na povzetku razdelilnika v rubriki dela v stanovanju. Razdelilnik in računi se ujemajo.

Nadzorni odbor je pregledal tudi nekaj ostalih naključno izbranih razdelilnikov in pripadajočih računov ter pri tem ni odkril nobenih nepravilnosti.

## **2. STANOVANJA V LASTI VETROPACK STRAŽE D.D.**

Občina Rogatec ima v upravljanju 6 stanovanj, ki so sicer v lasti Vetropack Straže d.d., kar pomeni, da zanje skrbi, jih vzdržuje in tudi zaračunava najemnino. Za ta stanovanja ima občina s podjetjem Staninvest d.o.o. sklenjeno Pogodbo o izvajanju stanovanjskih storitev št. 352-0011/2023-10 z dne 29. 3. 2023.

Nadzor je bil opravljen na Pogodbo o oddaji del št. 260/2024-AV, z dne 15. 11. 2024. Pogodbo sta sklenila Staninvest d.o.o. in Robert Strašek s.p. s pogodbeno ceno 5.338,44 EUR + 507,15 EUR DDV, torej je bila skupna pogodbeno cena 5.845,59 EUR. S pogodbo je bil dogovorjen tudi avans v višini 4.850,00 EUR z DDV. Na razdelilniku stroškov št. 1912024103014 podjetja Staninvest d.o.o. je bil zaračunan avans v višini 4.850,85 EUR s priloženo ponudbo št. 48/2024 podjetnika, ki je zajemala zamenjavo vrat, popravilo estriha, brušenje parketa, menjavo tal in dela, ki sodijo zraven. Na ponudbi je znesek, ki je dogovorjen s pogodbo, priložen je pa tudi račun št. 76/2024 za avans v višini 4.850,85 EUR. Dela, dogovorjena s pogodbo in ponudbo, so bila izvedena tekom leta in zaračunana podjetju Staninvest d.o.o., ta jih je pa zaračunal naprej Občini Rogatec s priloženimi računi za opravljena dela. V rezervni sklad teh stanovanj se mesečno vplačuje 38,25 EUR.

Nadzorni odbor pri tem ni odkril nobenih nepravilnosti.

## PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Občina Rogatec je pri nadzorovanih porabljenih sredstvih za investicijsko vzdrževanje ravnala pravilno, glede na sklenjene pogodbe z upravnikom. Dela izvajalcev so zaračunana, kot je dogovorjeno v podpisanih pogodbah in priloženih ponudbah, računih. Glede na navedeno Nadzorni odbor Občine Rogatec nima nobenih priporočil in predlogov.



Predsednica Nadzornega odbora Občine Rogatec  
Dolores Pušaver

*Pušaver*