



OBČINA ŽIROVNICA

Breznica 3, 4274 Žirovnica
tel.: 04 5809 100, fax: 04 5809 109
e-mail: obcina@zirovnica.si
NADZORNI ODBOR

Številka: 011-0001/2023-163

Datum: 05.11.2025

Na podlagi 39. člena Statuta občine Žirovnica (Ur. list RS 66/18-UPB2) in 38. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 57/2018) je Nadzorni odbor občine Žirovnica dne 05. 11. 2025 sprejel

KONČNO POROČILO o opravljenem nadzoru na proračunski postavki PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)

- 1. Nadzorni odbor v sestavi:**
 1. Urška Zoya Vidmar, predsednica odbora in vodja nadzora
 2. Franc Zupan, član,
 3. Simo Narič, član
- 2. Poročevalec:** vodja nadzora
- 3. Izvedenci:** v postopku nadzora niso sodelovali
- 4. Ime nadzorovanega organa:** Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica, odgovorna oseba je Leopold Pogačar, župan
- 5. Predmet nadzora:** PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)
- 6. Čas nadzora:** Nadzor je bil opravljen v času od 28. 02. 2025 do 13. 10. 2025

Kazalo vsebine

II. KRATEK POVZETEK POROČILA O OPRAVLJENEM NADZORU.....	1
III. PODATKI O NADZORU	1
IV. UVOD	1
IV. UGOTOVITVENI DEL	10
V. PRIPOROČILA IN PREDLOGI.....	33
VI. ZAKLJUČEK	34

Kazalo tabel

Tabela 1 Podatki za PP 1641, 1651 iz Proračuna, Rebalansa in Zaključnega proračuna računa občine Žirovnica za leto 2020.....	25
Tabela 2 Podatki za PP 1641, 1651 iz Proračuna, Rebalansa in Zaključnega proračuna občine Žirovnica za leto 2021	26
Tabela 3 Podatki za PP 1641, 1651 iz Proračuna, Rebalansa in Zaključnega proračuna občine Žirovnica za leto 2022	Napaka! Zaznamek ni definiran.
Tabela 4 Podatki za PP 1641, 1651 iz Proračuna, Rebalansa in Zaključnega proračuna občine Žirovnica za leto 2023.	28
Tabela 5 Podatki o prevzetih obveznostih na dan 31.12.2024na PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2024.....	30
Tabela 6 Podatki za PP 1641 in 1651 iz Proračuna, Rebalansa in Zaključnega proračuna občine Žirovnica za leto 2024	31

II. KRATEK POVZETEK POROČILA O OPRAVLJENEM NADZORU

V okviru ciljev, namena in obsega opravljenega nadzora in na podlagi 33. člena Statuta občine Žirovnica, 6. člena Poslovnika Nadzornega odbora občine Žirovnica ter na podlagi Sklepa o uvedbi nadzora št. 011-0001/2023-125 z dne 17. 2. 2025, je Nadzorni odbor Občine Žirovnica (v nadaljevanju: NO) izvedel nadzor nad investicijskimi odhodki in tekočimi odhodki na proračunski postavki **PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)**.

Cilj nadzora je bil preveriti skladnost izvajanja posameznih dejanj, skladno s predpisi, navodili, zakoni; pregled izplačil iz proračuna, pregled stroškov vezanih na gospodarjenje z stanovanjskim fondom v lasti občine in ostalih pripadajočih dokumentov (naročilnice, pogodbe, prejeti računi) in preverjanje Cenitvenih poročil ter najemnih pogodb ter dodelitev občinskih stanovanj.

Podrobno smo izvedli pregled izplačil iz proračuna za obdobje 2020-2024, namenjena za investicijsko vzdrževanje, porabo sredstev za investicijski nadzor ter porabo za načrte in ostalo dokumentacijo. Prav tako je nadzor potekal tudi v povezavi z pregledi pogodb, naročilnic, proračunov in zaključnih računov za obdobje od leta 2020 do 2024.

V okviru izvajanja nadzora na proračunski postavki PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024) smo člani NO, zadolženi za nadzor, ugotovili določene pomanjkljivosti in nejasnosti ter nepravilnosti.

III. PODATKI O NADZORU

1. Člani NO, ki so opravili nadzor:

Franc Zupan, Simo Narić in Urška Zoya Vidmar

2. Poročevalci:

Urška Zoya Vidmar

3. Izvedenec /izvedenci/:

Niso bili vključeni v nadzor.

4. Ime nadzorovanih organov:

Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

5. Obdobje nadzora

Obdobje maj – oktober 2025

IV. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu

1.1. Organi in organiziranost ter število zaposlenih

Občina Žirovnica (v nadaljevanju: Nadzorovana oseba) je ena od 212 občin v Republiki Sloveniji, samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom, vpisana pri registrskem organu 26. 12. 1994. Občina v okviru ustave in zakonov samostojno ureja in opravlja javne zadeve lokalnega pomena, ki

zadevajo prebivalce občine, pa tudi naloge iz državne pristojnosti, ki so po predhodnem soglasju občinskega sveta nanjo prenesene z zakonom, v kolikor država za to zagotovi potrebna sredstva.

Naselja na območju občine Žirovnica so: Breg, Breznica, Doslovče, Moste, Rodine, Selo pri Žirovnici, Smokuč, Vrba, Zabreznica in Žirovnica.

Organi občine so:

- Občinski svet (14 članov)
- Župan
- Podžupan
- Nadzorni odbor (3 člani)
- Komisije
- Odbori

Predstojnik občinske uprave je župan.

Delo občinske uprave vodi direktor občinske uprave, ki ga imenuje in razrešuje župan. Župan lahko pooblasti direktorja občinske uprave za podpisovanje določenih aktov poslovanja.

Naloge občinske uprave predeljujejo 59. do 71. člen statuta Občine Žirovnica.

Občinska uprava je organizirana kot enovit upravni organ, ki je ustanovljen za opravljanje upravnih nalog. Število zaposlenih v občini je 7.

Delo občinske uprave neposredno vodi direktor občinske uprave in je opredeljeno Odloku o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Žirovnica iz leta 2009.

V občini deluje deset vaških odborov, ki so posvetovalna telesa občinskega sveta in so bila ustanovljena na podlagi 31. člena Statuta občine Žirovnica. S tem je omogočeno, da so vsa naselja zastopana in vključena v delovanje občine.

1.2. Kratek opis področij dela, pristojnosti z navedbo odgovorne osebe med opravljanjem nadzora in odgovorne osebe v času, na katerega se nadzor nanaša

Odgovorna oseba med opravljanjem nadzora je župan Leopold Pogačar. Področje nadzora sodi v okviru delovnega mesta višje svetovalke za varstvo okolja, urbanizem in gospodarske javne službe, ki nudi informacije (vir: spletna stran Občine Žirovnica) : informacije s področij urejanja prostora, varstva okolja, stanovanjskega gospodarstva, gospodarskih javnih služb in infrastrukture, upravljanje s stavbnimi zemljišči in druge informacije s področja dela.

Občinska uprava izvršuje odloke, odredbe, pravilnike in navodila ter sklepe, ki jih izdajata Občinski svet in župan ter zakone in druge predpise države, kadar občinska uprava v skladu z zakonom odloča o upravnih stvareh iz državne pristojnosti.

Zaposleni v občinski upravi odločajo o pravicah in dolžnostih ter pravnih koristih fizičnih in pravnih oseb v upravnih zadevah v upravnem postopku.

Organi občinske uprave odločajo s posamičnimi akti (odločbami in sklepi) v upravnih stvareh iz pristojnosti občine in prenesene državne pristojnosti.

1.3. Sodelovanje med NO in nadzorovanim organom med izvajanjem nadzora

Člani nadzornega odbora smo dokumentacijo s strani višje svetovalke za varstvo okolja, urbanizem in gospodarske javne službe prejeli dne 20.03. 2025. Po pregledu slednje ter pripravi prvega osnutka

poročila, smo pripravili dodatna vprašanja in zaprosili nadzorovani organ (nadzorovana oseba) za pojasnila ter za manjkajočo dokumentacijo. Vprašanja in zaprosila za manjkajočo dokumentacijo so bila poslana prvič dne 26. 9. 2025 ter nato v obdobju med 2. 10. 2025 in 7.10.2025. Odgovore s pojasnili ter manjkajočo dokumentacijo smo prejeli med 2.10.2025 in 10.10.2025. Več o tem bo pojasnjeno v nadaljevanju tega poročila.

2. Pravne podlage za izvedbo nadzorov:

Uporabljene pravne podlage za izvedbo nadzora, dokumenti in informacije:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE, 133/20 in 174/20 – ZIPRS2122)
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21, 206/21 – ZDUPŠOP, 129/22, 140/22 – ZSDH-1A in 150/22 – ZIPRS2324)
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I, 97/23 in 123/23 – ZIPRS2324)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE in 189/20 – ZFRO, 207/21, 44/22 – ZVO-2 in 17/25)
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami in dopolnitvami)
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)
- Zakon o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 77/16 in 47/19)
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22 – NŠPP, 149/22, 106/23 in 88/24)
- Uredba o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22, 77/23 in 24/24)
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21, 133/2023, 81/2024 in 51/2025)
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, s spremembami in dopolnitvami)
- Statut občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/18)
- Poslovnik občinskega sveta občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 14/2019)
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09)
- Poslovnik Nadzornega odbora občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 57/18)
- Pravilnik o računovodstvu v občini Žirovnica številka 410-0054/2007-7 z dne 21.12.2021
- Proračun občine Žirovnica za leto 2020, 2021, 2022, 2023 in 2024
- Zaključni račun občine Žirovnica za leto 2020, 2021, 2022, 2023 in 2024
- Načrt razvojnih programov občine Žirovnica 2020 – 2024
- Uredba o upravnem poslovanju
- Zakon o davku na dodano vrednost
- ODLOK o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Žirovnica (Uradni vestnik Gorenjske, št. 35/2003 z dne 25.11.2003, Uradni list RS, št. 89/2009 z dne 06.11.2009)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21 in 57/25 – SZ-1G)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G)

- 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25

Cilj nadzora je bil preveriti gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (investicijsko vzdrževanje, upravljanje, pregled izplačil iz proračuna (namenska poraba občinskega denarja) na proračunski postavki PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024), in sicer:

- skladnost finančnega poslovanja s proračunom občine za leta 2020, 2021, 2022, 2023 in 2024
- popolnost in zakonitost izdatkov ter transparentnost poslovanja
- skladnost, pravilnost poslovanja in namenskost porabe na izbranih kontih

Nadzor je obsegal tudi pregled javnega naročila male vrednosti, prejetih ponudb, sklenjenih pogodb in aneksov,... dokumentacija se je nanašala na leta od 2020 do 2024.

3. Številka sklepa o izvedbi nadzora:

011-0001/2023-125, z dne 17.02.2025

4. Namen in cilj nadzora:

Namen nadzora je pregled izvedenih tekočih in investicijskih vzdrževalnih del, vezanih na gospodarjenje s stanovanjskim fondom v obdobju od leta 2020 do leta 2025 s poudarkom na pregledu najemnih pogodb, cenitvenih poročil, pogodb in naročilnic vezanih na tekoče in investicijsko vzdrževanje, prejetih računov, pregled izplačil iz proračuna (namenska poraba občinskega denarja) ter izvajanja postopka javnega naročanja oziroma naročila male vrednosti za izbiro izvajalcev, urejenostjo nadzora nad izvajanjem vzdrževalnih del in skladnostjo finančnega poslovanja s proračunom občine.

Cilj nadzora je preveriti zakonitost in pravilnost ter učinkovitost in gospodarnost porabe proračunskih sredstev.

5. Način dela:

Uporabljena je bila metoda skupnega sestanka, pregled naročene dokumentacije in razgovor z odgovorno osebo.

Člani nadzornega organa smo poleg prejete dokumentacije z dne 20.03.2025 s strani Občine Žirovnica pregledali zakone in podzakonske akte. Poleg tega smo pregledali na Portalu javnih naročil objavljena naročila male vrednosti za OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5.

Člani nadzornega organa smo nadzorovano osebo prosili tudi za dodatna pojasnila in manjkajočo dokumentacijo, ki nam je bilo posredovana po elektronski pošti:

- dne 26.09.2025;
- dne 02. 10. 2025;
- dne 06.10.2025;
- dne 08.10.2025;
- dne 10.10.2025;

V postopku nadzora se je pregledala naslednja dokumentacija:

1. Za stavbo na naslovu **Selo 15:**

- Najemno pogodbo, interna številka pogodbe PGN-0129/2016, sklenjeno dne 04.03.2016 za stanovanje številka 4

- Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 4 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o.
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
 - Poročilo o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 4 z dne 19.8.2024 s strani HT PLUS nepremičnine in telekomunikacije d.o.o.
 - Dopis z dne 06.03.2025 poslan najemnici, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžna plačati tržno najemnino
 - Najemno pogodbo, sklenjeno dne 26.02.2019 za stanovanje številka 2
 - Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 2 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o.
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
 - Najemno pogodbo številka interna številka pogodbe PGN-0311/2015, sklenjeno dne 02.12.2015 za stanovanje številka 1
 - Aneks št. 1 k Najemni pogodbi, interna številka pogodbe PGN-0062/2016, sklenjeno dne 03.02.2016 za stanovanje številka 1 zaradi napačno določene začetne višine najemnine
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemniku za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
 - Dopis z dne 06.03.2025 poslan najemniku, da še vedno ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja
 - Najemno pogodbo, interna številka pogodbe PGN-0312/2015, sklenjeno dne 14.12.2015 za stanovanje številka 3
 - Aneks št. 1 k Najemni pogodbi, interna številka pogodbe PGN-0063/2016, sklenjeno dne 03.02.2016 za stanovanje številka 3 zaradi napačno določene začetne višine najemnine
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
 - Poročilo o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 3 z dne 19.8.2024 s strani HT PLUS nepremičnine in telekomunikacije d.o.o.
 - Dopis z dne 06.03.2025 poslan najemnici, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžan tržno najemnino
 - Najemno pogodbo, interna številka pogodbe PGN-0314/2015, sklenjeno dne 14.12.2015 za stanovanje številka 5
 - Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 5 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. z dne 14.12.2015
 - Aneks št. 1 k Najemni pogodbi, interna številka pogodbe PGN-0065/2016, sklenjeno dne 03.02.2016 za stanovanje številka 3 zaradi napačno določene začetne višine najemnine in napačno navedeno število sob.
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
2. Za stavbo na **naslovu Zabreznica 5:**
- Najemno pogodbo, številka PGN-0152/2020, sklenjeno dne 01.07.2020 za stanovanje številka 1
 - Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 2 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. z dne 09.06.2020
 - Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemniku za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
 - Poročilo o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 7 z dne 19.8.2024 s strani HT PLUS nepremičnine in telekomunikacije d.o.o.
 - Dopis najemnika glede menjave stanovanja za večje stanovanje z dne 04.10.2023
 - Dopis z dne 01.10.2024 poslan najemniku, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžan tržno najemnino ter odgovor o menjavi manjšega stanovanja za večje stanovanje
 - Odgovor najemnika, da soglaša z predlagano menjavo za večje stanovanje in novo višino najemnine z dne 02.10.2024

- Najemno pogodbo za najem stanovanja na naslovu Zabreznica 5, Žirovnica, interna številka pogodbe PGN-0271/2024, sklenjeno dne 27.11.2024 za stanovanje številka 4
- Najemno pogodbo, številka PGN-0144/2020, sklenjeno dne 30.06.2020 za stanovanje številka 2
- Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 2 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. z dne 09.06.2020
- Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
- Dopis glede Obnova elektroinstalacij v večstanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5 z dne 01.10.2024
- Odpoved Najemne pogodbe številka PGD-0144/2020 za stanovanje številka 2 z dnem 30.10.2024
- Obvestilo s strani Občina Žirovnica glede odpovedi Najemne pogodbe za stanovanje številka 2
- Najemno pogodbo, interna številka pogodbe PGN-0137/2016, sklenjeno dne 22.03.2016 za stanovanje številka 3
- Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 3 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. z dne 22.06.2016
- Aneks št. 1 k Najemni pogodbi, interna številka pogodbe PGN-0154/2020, sklenjeno dne 29.06.2020, številka aneksa PGN-0154/2020 za stanovanje številka 3 zaradi napačno navedenega števila točk stanovanja, ker se pri zapisu ni upoštevalo število točk za opremo, ki bi se morale pretvoriti v gradbene.
- Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
- Dopis z dne 01.10.2024 poslan najemnici, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžna plačati tržno najemnino
- Poročilo o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 3 z dne 19.8.2024 s strani HT PLUS nepremičnine in telekomunikacije d.o.o.
- Odgovor najemnice da soglaša z predlagano novo višino najemnine z dne 07.10.2024
- Najemno pogodbo za najem stanovanja na naslovu Zabreznica 5, Žirovnica, interna številka pogodbe PGN-0025/2025, sklenjeno dne 31.01.2025 za stanovanje številka 3
- Najemno pogodbo, številka PGN-0126/2020, sklenjeno dne 24.06.2020 za stanovanje številka 6
- Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 2 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. z dne 09.06.2020
- Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
- Dopis z dne 01.10.2024 poslan najemniku, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžan tržno najemnino
- Odgovor najemnika, da soglaša z novo višino najemnine z dne 01.10.2024
- Najemno pogodbo, številka PGN-0151/2020, sklenjeno dne 01.07.2020 za stanovanje številka 4
- Dopis z dne 26.01.2024 poslan najemnici za Preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje z rokom do 6.2.2024
- Dopis z dne 01.10.2024 poslan najemniku, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžan tržno najemnino ter odgovor o menjavi manjšega stanovanja za večje stanovanje
- Odgovor najemnika, da soglaša z predlagano menjavo za večje stanovanje in novo višino najemnine z dne 02.10.2024
- Ažuriran seznam občinskih stanovanj
- Tabel končna razpis (seznam po prijaviteljih)
- Prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem – stanovanja na naslovu Zabreznica 5, številka 3523-0004/2023-73 z dne 21.11.2024

3. Pogodbo o opravljanju strokovnih nalog, vezanih na stanovanja v lastni občine Žirovnica, številka PGN-0002/2025 z dne 9.1.2025, sklenjeno med Občino Bled in podjetjem Domplan d.d.
4. PREJETE RAČUNE (navedena interna številka dokumenta, evidentirana v računovodskem programu), vezane na občinska stanovanja (NO prejel dne 02.10.2025)
 - prejete račune za konte skupine 40:
 - 241891.pdf
 - 200367.pdf
 - 200757.pdf
 - 200940.pdf
 - 201137.pdf
 - 201665.pdf
 - 210718.pdf
 - 211065.pdf
 - 211072.pdf
 - 211241.pdf
 - 211444.pdf
 - 211771.pdf
 - 211796.pdf
 - 220511.pdf
 - 220874.pdf
 - 221070.pdf
 - 230026.pdf
 - 230362.pdf
 - 230541.pdf
 - 230743.pdf
 - 230958.pdf
 - 230959.pdf
 - 231171.pdf
 - 231510.pdf
 - 231729.pdf
 - 231743.pdf
 - 231976.pdf
 - 231995.pdf
 - 232241.pdf
 - 240017.pdf
 - 240175.pdf
 - 240558.pdf
 - 240900.pdf
 - 241374.pdf
5. Prejete račune (navedena interna številka dokumenta, evidentirana v računovodskem programu) za konte skupine 42 (NO prejel dne 02.10.2025):
 - 42_241507.pdf
 - 42_241728.pdf
 - pogodbenodelo.pdf
 - 42_211065.pdf
 - 42_211621.pdf
 - 42_220284.pdf
 - 42_230180.pdf
 - 42_241482.pdf
 - 42_241482-1.pdf
6. Naročilnico številka 0018/22 z dne 17.01.2022 za Elektro Meritve Marko Lukas s.p. za izdelavo načrta el. inštalacij v fazi PZI, za objekt Zabreznica 5 (kletni prostori, hodnik) po ponudbi 02/2022 z dne 13.01.2022 v višini 1.000,00 € z DDV (NO prejel 06.10.2025)

7. Naročilnico številka 0284/22 z dne 22.12.2022 za Elektro Meritve Marko Lukas s.p. za izdelavo načrta el. inštalacij v fazi PZI, za objekt Zabreznica 5 (7 prostorov) po ponudbi 50/2022 z dne 18.12.2022 v višini 1.400,00 € z DDV (NO prejel 06.10.2025)
8. Naročilnico številka 0069/24 z dne 13.03.2024 za INTELEKTUM, zavod za izobraževanje, raziskovanje in svetovanje Maribor, za izvedbo javnega naročila za obnovo elektroinstalacij v objektu Zabreznica 5 po ponudbi 2024-020 z dne 26.01.2024 v višini 1.525,00 € z DDV (NO prejel 06.10.2025)
9. Naročilnico številka 0179/24 z dne 26.08.2024 za HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o. za izdelavo cenitvenih poročil za Selo 15 in Zabreznica 5 po ponudbi 312/2024HT z dne 17.6.2024 v višini 1.708,00 € z DDV (NO prejel 06.10.2025)
10. Pogodbo med Občino Žirovnica in Stanovanjskim podjetjem d.o.o., sklenjeno dne 17.12.2008 za 9 stanovanj in sicer 7 stanovanj na naslovu Zabreznica 5 in 2 stanovanju na naslovu Moste 78 (NO prejel 06.10.2025)
11. Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi Projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5«, številka PGN-0049/2024 z dne 06.03.2024 v višini 1.600 € brez DDV (NO prejel 06.10.2025), sklenjeno med Občino Žirovnica in Atelje Prizma d.o.o. Jesenice (NO prejel 06.10.2025)
12. Pogodbo za gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, številka _____ (ni številke pogodbe) z dne 22.01.2024 v višini 51.726,89 € brez DDV, sklenjeno med Občino Žirovnica in Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. (NO prejel 06.10.2025)
13. Aneks št. 1 k Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, z dne 26.04.2024 v višini 15.417,35 € brez DDV, sklenjen med Občino Žirovnica in Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. za podaljšanje roka do 12.07.2024 in dodatna dela (NO prejel 06.10.2025)
14. Ponudbo s strani HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o., številka 32/2024HT z dne 17.06.2024, kjer je navedeno, da je predmet ponudbe izdelava cenitvenih poročil o oceni vrednosti tržne najemnine za skupno 9 stanovanj in sicer:
 - 2 stanovanji na naslovu Selo pri Žirovnici 15 (cena 350 € brez DDV)
 - 7 stanovanj na naslovu Zabreznica 5 (cena 1.050 € brez DDV) (NO prejel 06.10.2025)
15. Ponudbo s strani Elektro meritve Marko Luks s.p., številka 02/2022 z dne 13.01.2022 z vrsto storitve: Izdelava načrta el. inštalacij v fazi PZI, za objekt Zabreznica 5 – kletni prostori, hodnik v višini 600 € in izris obstoječega stanja objekta – kletni prostori v višini 400 €, skupni znesek naročilnice znaša 1.000 € (NO prejel 06.10.2025)
16. Ponudbo s strani Elektro meritve Marko Luks s.p., številka 50/2022 z dne 18.12.2022 z vrsto storitve: Izdelava načrta el. inštalacij v fazi PZI, za posamezno stanovanjsko enoto (objekt Zabreznica 5) v višini 1.400 €. (NO prejel 06.10.2025)
17. Skupno rekapitulacijo za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5 s strani podjetja Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. v višini 67.144,24 € (NO prejel 06.10.2025)
18. Ponudbo s strani INTELEKTUM, zavod za izobraževanje, raziskovanje in svetovanje Maribor, za svetovanje in celotno izvedbo javnega naročila male vrednosti gradnje po veljavni zakonodaji, številka 2024-020 z dne 26.01.2024 z veljavnostjo 15 dni (NO prejel 06.10.2025)
19. Primopredajni zapisnik za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5, številka 3511-0009/2024 z dne 9.8.2024 (NO prejel 06.10.2025)
20. Prošnjo s strani podjetja Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. za podaljšanja roka z dne 24.04.2024 na podlagi sklenjene ponudbe št. PGN-0077/2024 za gradbene storitve na stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5 do 30.7.2024 (NO prejel 07.10.2025)
21. Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom št. 28/2024 z dne 10.1.2024 v excelu v višini 51.726,89 € brez DDV za stanovanjski objekt na naslovu Zabreznica 5 (NO prejel 07.10.2025)
22. Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom št. 28a/2024 z dne 15.4.2024 v excelu v višini 6.354,80 € brez DDV za stanovanjski objekt na naslovu Zabreznica 5 (NO prejel 07.10.2025)

23. Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom številka 46/2024 z dne 5.6.2024 v excelu v višini 9.063,80 € brez DDV (NO prejel 07.10.2025)
24. Pogodbo za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, številka 100-0010/2010 z dne 25.03.2010, sklenjeno med Občino Žirovnica in Asno Stošič (NO prejel 31.07.2025)
25. Dodatek št. 1 h Pogodbi za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, številka 100-0010/2010 z dne 02.07.2010, sklenjeno med Občino Žirovnica in Asno Stošič (NO prejel 31.07.2025)
26. Dodatek št. 2 h Pogodbi za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, številka 100-0010/2010 z dne 01.02.2012, sklenjeno med Občino Žirovnica in Asno Stošič (NO prejel 31.07.2025)
27. Dodatek št. 3 h Pogodbi za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, številka 100-0010/2010 z dne 31.03.2015, sklenjeno med Občino Žirovnica in Asno Stošič (NO prejel 31.07.2025)
28. Kartica finančnega knjigovodstva za PRORAČUNSKO POSTAVKO 1641 – STANOVANJA (INVESTICIJE) (NO prejel 28.01.2025)
29. Kartica finančnega knjigovodstva za PRORAČUNSKO POSTAVKO 1651 – STANOVANJA (VZDRŽEVANJE) (NO prejel 28.01.2025)
30. Naročilnica številka 0227/21 z dne 9.11.2021 v višini 143,20 € za montažo merilne opreme - objekt Moste 78 (NO prejel 10.10.2025)
31. Naročilnica številka 0114/24 z dne 31.05.2024 v višini 250,99 € za črpanje greznice na objektu Moste 78 - stanovanje Sjeran Lili (NO prejel 08.10.2025)
32. Dokumentacijo v zvezi z javnim naročilom gradnje po postopku male vrednosti, številka objave na PJN: **JN002290/2023-W01**, datum objave: **20.04.2023 za »OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5«** na Portalu javnih naročil (pregled NO na Portalu zaradi informacije s strani občine, da za ta dela ni bilo javnega naročila dne 8.10.2025)
33. Dokumentacijo v zvezi z javnim naročilom gradnje po postopku male vrednosti, številka objave na PJN: **JN002769/2023-W01**, datum objave: **10.05.2023 za »OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5«** na Portalu javnih naročil (pregled NO na Portalu zaradi informacije s strani občine, da za ta dela ni bilo javnega naročila dne 8.10.2025)
34. Pogodba o priključitvi na distribucijski sistem št.642120/Pog za lokacijo Moste 78, podpisana med Občino Žirovnica in podjetjem Elektro Gorenjska d.d. dne 14.07.2021 (NO prejel 07.10.2024)
35. Pogodbo za »Obnovo elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5« z dne 06.11.2024 v višini 204.370,25 € brez DDV oziroma 223.785,42 € z DDV, sklenjeno med Občino Žirovnica in podjetjem Euro Grad d.o.o. (NO prejel 10.10.2025)
36. Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5« številka PGN-0258/2024 z dne 29.10.2024 v višini 5.200 € brez DDV oziroma 6.344,00 € z DDV, sklenjeno med Občino Žirovnica in podjetjem Atelje PRIZMA d.o.o. (NO prejel 10.10.2025)
37. Končno poročilo o oddaji naročila, številka 430-0001/2023-14 z dne 31.7.2023 za projekt: Obnova elektroinštalacij na večstanovanjskem objektu Zabreznica 5 (NO prejel 28.10.2025)
38. Aneks št. 1 k Pogodbi o izvajanju storitev gospodarjenja z lastniškimi nepremičninami, številka 430-0032/2008 z dne 26.01.2012, sklenjen med Občino Žirovnica in podjetjem Stanovanjsko podjetje d.o.o. (NO prejel 28.10.2025)
39. Aneks št. 2 k Pogodbi o izvajanju storitev gospodarjenja z lastniškimi nepremičninami, številka (ni številke) z dne 01.10.2015, sklenjen med Občino Žirovnica in podjetjem Stanovanjsko podjetje d.o.o.– enostransko podpisano (NO prejel 28.10.2025)
40. Sklep o začetku postopa oddaje javnega naročila, številka 430-0006/2024-1 z dne 02.09.2024 za projekt: Obnova elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5 (NO prejel 28.10.2025)
41. Odločitev o oddaji javnega naročila, številka 430-0006/2024 z dne 01.10.2024 za projekt: Obnova elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5 (NO prejel 28.10.2025)
42. Zahtevek za spremembo Odločitve o oddaji javnega naročila št. 430-0006/2024 z dne 01.10.2024 s strani podjetja Akaving d.o.o. (NO prejel 28.10.2025)

Na podlagi ugotovitev in odzivnega poročila nadzorovane osebe na osnutek poročila o nadzoru z dne 28.10.2025, smo člani Nadzornega odbora Občine Žirovnica pripravili končno poročilo o opravljenem nadzoru za obravnavo na seji NO.

IV. UGOTOVITVENI DEL

V okviru nadzora nad izvedbo investicijskega vzdrževanja stanovanja smo člani, zadolženi za nadzor ugotovili, da sta bila objavljena dva t.i. postopka javnega naročila male vrednosti. Gre za poenostavljen nacionalni postopek javnega naročanja, v katerem mora naročnik na portalu javnih naročil objaviti obvestilo o naročilu male vrednosti, izvesti javno odpiranje ponudb, objaviti odločitev o oddaji in kasneje objaviti obvestilo o oddaji naročila male vrednosti. Gre za enofazni postopek javnega naročanja, v katerem je lahko (vnaprej) predvidenih tudi več krogov pogajanj v zvezi s predloženimi ponudbami. Slednjega ureja Zakon o javnih naročilih (ZJN-3) v 47. členu.

1. Javno naročilo gradnje po postopku male vrednosti v letu 2023

Na Portalu javnih naročil je bilo dne **20.04.2023** objavljeno JN002290/2023-W01 Obvestilo o naročilu male vrednosti (NMV1) z naslovom naročila **OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5**, številka objave na PJN: **JN002290/2023-W01** z rokom za NO prejel ponudb ali prijav za sodelovanje 8.5.2023 do 12.ure ter da v postopek niso vključena pogajanja.

Dne 09.05.2023 je bilo na Portalu javnih naročil objavljen Rezultat objavljenega naročila **OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5** z navedbo na polju obrazca V.1. Informacija o neodaji poročila: »Prejete ni bilo nobene ponudbe ali prijave za sodelovanje ali pa so bile vse zavrnjene«.

Na Portalu javnih naročil je bilo dne **10.05.2023** objavljeno JN002769/2023-W01 Obvestilo o naročilu male vrednosti (NMV1) z naslovom naročila **OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5**, številka objave na PJN: **JN002769/2023-W01** z rokom za NO prejel ponudb ali prijav za sodelovanje 25.5.2023 do 12.ure ter da v postopek niso vključena pogajanja.

Dne 12.07.2023 je bilo na Portalu javnih naročil objavljen Rezultat objavljenega naročila **OBNOVA ELEKTROINŠTALACIJ NA VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZABREZNICA 5** z navedbo na polju obrazca V.1. Informacija o neodaji poročila: »Prejete ni bilo nobene ponudbe ali prijave za sodelovanje ali pa so bile vse zavrnjene«.

Vezano na obrazložitev Zaključnega računa Občine Žirovnica za leto 2023 je razvidno, da je Občina Žirovnica je načrtovala izvedbo obnove elektroinštalacij v večstanovanjskem objektu izvesti za vsa stanovanja in skupne prostore naenkrat. Izvedli so javni razpis gradnje po postopku naročila male vrednosti. Ker se na razpis nihče ni prijavil, so razpis ponovili in prejeli ponudbo nekega podjetja, ki so jo zaradi previsoke ponudbene vrednosti zavrnil kot nedopustno, saj je presegala planirana sredstva za ta namen. V mesecu maju so k oddaji ponudbe povabili tudi manjša podjetja, a se vabilu prav tako ni odzvalo nobeno podjetje. Zaradi navedene situacije in nujne sanacije elektroinštalacij so se odločili, da pristopijo k obnovi vsaj dveh stanovanj in našli zainteresiranega izvajalca.

Na podlagi Sklenjene Pogodbo za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, številka 100-0010/2010 z dne 25.03.2010 in dodatki št. 1-3, sklenjenimi med Občino Žirovnica in Asno Stošič je za izvedbo javnega naročila male vrednost Občina Žirovnica dne 18.08.2023 nakazala sredstva za opravljeno delo v višini 1.662,88€.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 1 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za posredovanje končnega poročila o postopku oddaje javnega naročila.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

V prilogi tega dopisa prilagamo končno poročilo o postopku oddaje javnega naročila (Priloga 1).

Ugotovitev NO

Člani NO predlagajo, da bi v primerih kot je bil v letu 2023, predlaga Občini Žirovnica da lahko tudi postopa tudi po 46. členu (postopek s pogajanjem brez predhodne objave Zakona o javnem naročanju (ZJN-3), v katerem v prvem odstavku določeno, da naročnik lahko uporabi postopek s pogajanjem brez predhodne objave za javno naročilo gradenj, blaga ali storitev v primeru, če za javno naročilo na splošnem področju v odprtem, omejenem ali postopku naročila male vrednosti, za javno naročilo na infrastrukturnem področju pa v predhodno izvedenem postopku, v katerem je naročnik objavil povabilo k sodelovanju, ni oddana nobena ponudba ali prijava za sodelovanje ali nobena ustrezna ponudba ali prijava za sodelovanje.

2. Najemne pogodbe in ostala dokumentacija povezana s stanovanji v lastni občine Žirovnica

Člani NO smo na podlagi predložene dokumentacije pregledali :

- za stanovanja na naslovu Selo pri Žirovnici 15 smo pregledali 5 najemnih pogodb, dopise za preveritev pogojev, cenitvena poročila in seznanitve v zadevi preveritve pogojev
- za stanovanja na naslovu Zabreznica 5 smo pregledali 5 najemnih pogodb, dopise za preveritev pogojev, cenitvena poročila in seznanitve v zadevi preveritve pogojev

Ugotovitve pregleda dokumentacije za stanovanja v stavbi na naslovu Selo 15:

Stanovanje številka 1:

- Ni priloženega Zapisnika o točkovanju stanovanja številka 1

Stanovanje številka 2:

- Na obrazcu Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 2 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. manjka datum izdelave točkovnika in naziv najemnika stanovanja.
- na Najemni pogodbi za stanovanje številka 2 manjka številka pogodbe.

Stanovanje številka 3:

- ni priloženega Zapisnika o točkovanju stanovanja številka 3
- na najemni pogodbi razhajanje v kvadraturi v 1. členu = 71,01 m² in 2. členu = 71,13 m²
- ni obrazložitve zakaj je prišlo do napačno določene začetne višine najemnine (iz 264,53 € na 228,15 €)
- na podlagi Poročila o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 3 z dne 19.8.2024 bi se morala najemnina povišati na 457,33 € v naslednjem mesecu v letu 2024, vendar je iz dokumentov, posredovanih s strani občine razvidno, da je občina na podlagi občinske Komisije za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem poslala dopis najemnici šele 6.3.2025 v katerem jo obvešča o novi višini najemnine in da ni več upravičena do neprofitne najemnine.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 2 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj so strokovne službe čakale več kot pol leta da so poslale ta dopis najemnici, saj gre za veliko mesečno razliko v najemnini (229,18 €/mesec oziroma 2.750,16 €/leto). Poleg tega pa člane NO zanima, ali je bil v letu

2024 poslan prvi dopis najemnici zaradi preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Preden podamo konkreten odgovor na vprašanje št. 2, podajamo pregled ključnih aktivnosti, ki so potekale v povezavi z obnovo stanovanjskega objekta na naslovu Zabreznica 5, istočasne izvedbe javnega razpisa za namen oddaje neprofitnega stanovanja v najem ter preveritve pogojev obstoječih stanovalcem.

Občina Žirovnica je v letu 2023 pristopila k celovitemu pregledu stanovanj v objektu na naslovu Zabreznica 5, kjer je bila predvidena obnova elektroinštalacij. Načrtovana je bila enotna izvedba del za vsa stanovanja in skupne prostore. V ta namen je bil izveden javni razpis po postopku naročila male vrednosti, ki pa ni pritegnil nobenega ponudnika. Po ponovitvi razpisa je bila prejeta ponudba podjetja Elprima group d.o.o., ki je bila zaradi preseganja razpoložljivih sredstev zavrnjena kot nedopustna.

V mesecu maju so bila k oddaji ponudbe povabljeni tudi manjša lokalna podjetja (EMS TECH d.o.o., Elektro Jazbec d.o.o., Elektro Špendal d.o.o.), vendar se nobeno od njih ni odzvalo. Poleg tega je bilo izvedeno telefonsko povpraševanje pri podjetju Norma d.o.o., s katerim je bil opravljen ogled objekta. Podjetje je opozorilo na splošno dotrajanost objekta in potrebo po dodatnih obnovitvenih delih ob sočasni prenovi elektroinštalacij (talne obloge, stene, stropi, radiatorji, okna, vrata ipd.). Prejeta ponudba v višini 318.086,41 € je bila zaradi preseganja načrtovanih sredstev prav tako zavrnjena kot nedopustna.

Zaradi nujnosti ukrepanja po incidentu, ko je eno od stanovalk v kopalni kadi stresla elektrika, je občina nemudoma pristopila k pridobitvi nove ponudbe, skladno z razpoložljivimi sredstvi. Po ogledu nadzornika gradbenih del ter na podlagi popisa del in prejete ponudbe je bila podpisana pogodba za obnovo dveh stanovanj. Obenem sta v času priprav na obnovo nastopili dve spremembi v strukturi najemnikov: eden od najemnikov se je preselil v dom starejših občanov, ena najemnica pa je umrla. Ti spremembi sta vplivali na razpoložljivost stanovanj in nadaljnje postopke upravljanja z nepremičninami.

Na podlagi teh sprememb je bila sprejeta odločitev o izvedbi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. V okviru priprave razpisne dokumentacije se je izkazalo, da občina na naslovu Zabreznica 5 in Selo pri Žirovnici 15 več kot pet let ni izvedla preveritve upravičenosti obstoječih najemnikov, kot to določa 2. točka 50. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1). Z namenom uskladitve z zakonodajo in zagotovitve transparentnosti pri upravljanju stanovanjskega fonda je občina vsem obstoječim najemnikom poslala uradne dopise s pozivom k predložitvi dokumentacije za preveritev izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega najema.

Občina je bila v celotnem postopku preverjanja upravičenosti najemnikov – tako ob NO prejelu dokumentacije kot pri obravnavi prošenj za podaljšanje rokov in dopolnitev – z najemniki ves čas v rednem stiku ter jim bila na razpolago za pojasnila in odgovore na vsa vprašanja, povezana z izpolnjevanjem pogojev za neprofitni najem.

Po ugotovitvi, da nekateri najemniki ne izpolnjujejo več pogojev, so bile naročene cenoizvedbe stanovanj. Tem najemnikom so bili poslani dopisi o seznanitvi z ugotovitvami ter ponujena možnost selitve v manjše stanovanje, z namenom blažitve vpliva dviga tržne najemnine.

Na podlagi prejetih odgovorov je občina sprejela sklep o tem, katera stanovanja se lahko oddajo v najem. Zaradi poteka obnovitvenih del na naslovu Zabreznica je bilo potrebno počakati na njihovo dokončanje. Vsem upravičencem je bil nato ponujen enak časovni okvir za razmislek, da bi se izognili morebitnim finančnim stiskam.

Skladno s predhodnim pojasnilom o poteku obnove stanovanj, spremembah v strukturi najemnikov ter preverjanju upravičenosti za neprofitni najem, podajamo tudi odgovor na konkretno vprašanje št. 2:

Dopis je bil najemnici res poslan šele v letu 2024, saj je občina postopek preverjanja upravičenosti obstoječih najemnikov izvajala z največjo možno mero previdnosti, z namenom zagotovitve zakonitosti, enakopravnosti in transparentnosti obravnave vseh najemnikov.

V okviru obnove objekta in preverjanja stanovanjskih evidenc se je dodatno izkazalo, da tudi obstoječe evidence o številkah stanovanj in njihovih površinah niso bili usklajeni z dejanskim stanjem na terenu. Zaradi teh neskladij je prihajalo do podvajanja števil stanovanj med obstoječimi najemniki in kasnejšimi dodelitvami, kar je povzročalo zmedo pri upravljanju stanovanjskega fonda. Z namenom vzpostavitve natančne in enotne evidence je Občina naročila geodetsko odmero, ki bo služila kot podlaga za nadaljnje tehnične in upravne postopke ter zagotovila pravno in operativno jasnost pri dodeljevanju stanovanj.

Vprašanje NO se ni nanašalo na objekt Zabreznica 5, pač pa na Selo 15, tako da se odgovora ne more upoštevati.

Stanovanje številka 4:

- na podlagi Poročila o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 4 z dne 19.8.2024 bi se morala najemnina povišati na 389,83 € v naslednjem mesecu v letu 2024, vendar je iz dokumentov, posredovanih s strani občine razvidno, da je občina na podlagi občinske Komisije za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem poslala dopis najemnici šele 6.3.2025 v katerem jo obvešča o novi višini najemnine in da ni več upravičena do upravičena do neprofitne najemnine.
- Na obrazcu Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 4 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. manjka datum izdelave točkovnika in naziv najemnika stanovanja.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 3 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj so strokovne službe čakale več kot pol leta da so poslale ta dopis najemnici, saj gre za veliko mesečno razliko v najemnini (181,43 €/mesec oziroma 2.177,16 €/leto). Poleg tega pa NO zanima, ali je bil v letu 2024 poslan prvi dopis najemnici zaradi preveritev pogojev za izpolnjevanje splošnih pogojev za neprofitno stanovanje.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Glede na zgoraj navedeno pojasnilo pri odgovoru na vprašanje št. 2 se nanj navezuje tudi odgovor na vprašanje 3.

Vprašanje NO se ni nanašalo na objekt Zabreznica 5, pač pa na Selo 15, tako da se odgovora ne more upoštevati.

Ugotovitve pregleda dokumentacije za stanovanja v stavbi na naslovu Zabreznica 5:

Stanovanje številka 2:

- Najemnica stanovanja številka 2 je dne 30.10.2024 naslovila na Občino Žirovnica odpoved najemne pogodbe številka PGN-0144/2020, sklenjeno dne 30.06.2020, da se Najemna pogodba prekine z dnem 30.10.2020. Pripombo dajemo na to, da je bil odgovor poslan šele 20.1.2025 (skoraj 3 mesece od dneva odpovedi), da se mora upoštevati 90 dnevni odpovedni rok, kar v tem primeru pomeni, da preneha z dnem 31.01.2025.

Stanovanje številka 3:

- Vezano na prejet Aneks številka 1, se ne more ugotoviti na kakšen način so strokovne službe v roku 4 let ugotovile napako glede navedenega števila točk stanovanja in sicer da se pri zapisu ni upoštevalo število točk za opremo, ki bi se morale pretvoriti v gradbene.
- na podlagi Poročila o oceni vrednosti najemnine za stanovanje številka 3 z dne 19.8.2024, dopis z dne 01.10.2024 ki je bil poslan najemnici, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžna plačati tržno najemnino ter potrditve najemnice da soglaša z predlagano novo višino najemnine (iz 124,02 € na 240,90 €). Člani NO bi pričakovali, da bi se nova najemnina začela upoštevati že z naslednjim mesecem, torej od 1.11.2024 dalje, vendar je iz dokumentov, posredovanih s strani občine razvidno, da je občina najemnici sklenila novo najemno pogodbo šele 31.01.2025 z veljavnostjo od 1.2.2025 dalje.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 4 prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj so strokovne službe čakale več kot tri mesece, da so pripravile novo Najemno pogodbo najemnici, kljub temu da so dobili potrditev nove višine že dne 7.10.2024.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Glede na zgoraj navedeno pojasnilo pri odgovoru na vprašanje št. 2 se nanj navezuje tudi odgovor na vprašanje 4 z dodatno obrazložitvijo, da se je stanovanje še obnavljalo in je bilo vseljivo po dokončani obnovi, zato se je za novo najemno pogodbo čakalo dalj časa.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Stanovanje številka 4:

- Na obrazcu Zapisnik o točkovanju stanovanja številka 4 s strani podjetja Stanovanjsko podjetje d.o.o. manjka datum izdelave točkovnika

Stanovanje številka 6:

- na podlagi dopisa z dne 01.10.2024 ki je bil poslan najemnici, da več ne ustreza pogojem za dodelitev neprofitnega stanovanja, pač pa je dolžna plačati tržno najemnino ter potrditve najemnice z dne 01.10.2024 da soglaša z predlagano novo višino najemnine (iz 153,93 € na 309,70 €), bi pričakovali, da bi se nova najemnina začela upoštevati že z naslednjim mesecem, torej od 1.11.2024 dalje, vendar je iz dokumentov, posredovanih s strani občine razvidno, da bi občina z najemnico že sklenila novo najemno pogodbo. Postavlja se vprašanje, zakaj strokovne službe še niso pripravile za podpis nove Najemne pogodbe z najemnico, kljub temu da so dobili potrditev nove višine že dne 1.10.2024. Na dan seje 01.10.2025 znese razlika mesečno 155,77 €, kar predstavlja v 11 mesecih 1.713,47 €.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 5 prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, kdaj je bila podpisana nova Najemna pogodba z najemnico, kljub temu da so dobili potrditev nove višine že dne 1.10.2024. Na dan 01.10.2025 znese razlika mesečno 155,77 €, kar predstavlja v 11 mesecih 1.713,47 €.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Glede na zgoraj navedeno pojasnilo pri odgovoru št. 2 se nanj navezuje tudi odgovor na vprašanje 5 z dodatno obrazložitvijo, da je bilo stanovanje, na katerega se vprašanje nanaša, je bilo v času preverjanja pogojev še v fazi obnove in zato ni bilo vseljivo. Podpis nove najemne pogodbe ter posledični dvig tržne najemnine je bil možen šele po dokončanju vseh del, kar je vplivalo na časovni zamik pri izvedbi postopka.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 6 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo, vezano na zgoraj omenjene ugotovitve za informacije kdaj so bile sklenjene nove pogodbe z najemniki stanovanj.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Nove najemne pogodbe so se sklepale postopoma, skladno z dinamiko obnove posameznih stanovanj ter dejanskimi selitvami obstoječih najemnikov. Občina je pri tem upoštevala tehnično pripravljenost stanovanj za vselitev, razpoložljivost sredstev ter pravno-formalne postopke, povezane s preverjanjem upravičenosti. Takšen pristop je omogočil pregledno in zakonito upravljanje stanovanjskega fonda ter enakopravno obravnavo vseh upravičencev.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

3. Pogodba med Občino Žirovnica in Stanovanjskim podjetjem d.o.o.

Občina Žirovnica je dne 17.12.2008 s Stanovanjskim podjetjem d.o.o. na podlagi izvedenega postopka javnega naročila male vrednosti za upravljanje najemnih stanovanj (9 kom) in sicer:

- Stanovanje v izmeri 50,93 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 65,81 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 50,93 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 46,45 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 46,28 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 65,43 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 66,60 m² na naslovu Zabreznica 5
- Stanovanje v izmeri 81,41 m² na naslovu Moste 78
- Stanovanje v izmeri 65,22 m² na naslovu Moste 78

Občina Žirovnica in Stanovanjsko podjetje d.o.o. sta v drugem odstavku 1. člena tudi določila, da bo izvajalec opravljal tudi dela, ki presegajo posle rednega upravljanja stavbe in da bosta te posle dogovorila z aneksom k tej pogodbi.

Ugotovitve pregleda so predstavljene v nadaljevanju

Pri pregledu Pogodbe med Občino Žirovnica in Stanovanjskim podjetjem d.o.o. (v nadaljevanju: Pogodba), sklenjene dne 17.12.2008 za 9 stanovanj in sicer 7 stanovanj na naslovu Zabreznica 5 in 2 stanovanj na naslovu Moste 78, je bilo ugotovljeno, da pogodba ni vključevala stanovanj na naslovu Selo pri Žirovnici 15.

V 7. členu Pogodbe je določeno, da »Storitve iz točke 6 zajemajo le stroške rednega upravljanja stavbe in ne vključujejo pokrivanja stroškov v zvezi z odškodninskimi spori, plačevanja stroškov vzdrževanja in poravnavanja stroškov, ki jih je lastnik dolžan poravnati z lastnimi sredstvi ali sredstvi najemnin in tistimi, ki se pokrivajo s sredstev rezervnega sklada stavbe«.

V 11. členu Pogodbe je navedeno »Poleg storitev iz 6.točke te pogodbe se izvajalec obvezuje izvesti tudi vse druge storitve naročnika v zvezi z opravljanjem celovitega stanovanjskega servisa po naročilu ali po posebni pogodbi z naročnikom o katerih se posebej dogovorita o ceni takšne storitve«.

Glede na 7. in 11. člen Pogodbe ter zagotovitvi strokovnih služb Občine Žirovnice, da ni bilo sklenjenih aneksov, se člani Nadzornega odbora sprašujejo, na kateri podlagi so bila s strani Stanovanjskega podjetja d.o.o. izvedena dela kot so:

- Selo pri Žirovnici 15: MONTAŽA STEBROV NA PANELNI OGRAJI (razdelilnik s strani Stanovanjskega podjetja d.o.o., številka 9990000425333 z dne 10.7.2021 v višini 5.835,85 € - izvajalec Radko FAJT s.p. (na razdelilniku je navedeno, da DDV ni obračunan v skladu s 44. členom ZDDV)
- Zabreznica 5: IZDELAVA NAČRTA EL.INŠTALACIJ, IZRIS TLORISOV ETAŽ (razdelilnik s strani Stanovanjskega podjetja d.o.o., številka 9990000444699 z dne 10.10.2021 v višini 2.400,00 € - izvajalec ELEKTRO MERITVE MARKO LUKS S.P. (na razdelilniku je navedeno, da DDV ni obračunan v skladu s 44. členom ZDDV)

Poleg tega NO ugotavljajo, da je bila Pogodba sklenjena samo za stanovanja na naslovu Zabreznica 5 in Moste 78 in glede na to, da ni bilo sklenjenega nobenega Aneksa k pogodbi, na kateri podlagi je Stanovanjsko podjetje d.o.o. opravljajo storitve za stanovanja na naslovu Selo pri Žirovnici 15.

Med prejetimi razdelilniki s strani Stanovanjskega podjetja d.o.o. je tudi razdelilnik številka 0321623111029 v višini 713,47 € z dne 12.12.2023 in je bil plačan iz proračunske postavke 1651 Na računu je zaračunana dobava in montaža plinskega kotla (dobavitelj ENOS, D.D., CESTA ŽELEZARJEV 8, račun številka 640-2023 z dne 30.11.2023) na naslovu Selo 8a, Žirovnica. Glede na to, da v pogodbi niso vključene storitve za naslov Selo 8a, Žirovnica, je NO ugotavljal za koga je ta plinski kotel v višini 713,28 € (razlika do 713,47 € so stroški vodenja rezervnega sklada). Prav tako je na razdelilniku številka 0321623091036 v višini 50,26 € z dne 12.10.2023 navedeno, da gre za storitve vodenje rezervnega sklada, košnje in zamenjava ventilov za stanovanje z oznako 03216-1, velikost bruto 80,51 m², velikost neto 76,34 m² in 4 osebe v stanovanju.

Pri pregledu prejetih razdelilnikov s strani Stanovanjskega podjetja d.o.o. so člani NO razbrali, da prejeti računi za vzdrževanje in investicijsko vzdrževanje vsebujejo različne stopnje DDV in sicer:

- 9,5 % davek na dodano vrednost
- 22 % davek na dodano vrednost
- DDV ni obračunan v skladu s 44. členom ZDDV

Ter da prejeti računi za konte 40 vsebujejo postavke za naslove stanovanj Zabreznica 5, Moste 78, Selo pri Žirovnici 15 in **Selo pri Žirovnici 8a**, čeprav je Pogodba sklenjena samo za stanovanja na naslovu Zabreznica 5 in Moste 78.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 7 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo, vezano na zgoraj omenjene ugotovitve, za informacije na kateri podlagi, je Stanovanjsko podjetje d.o.o. opravljalo delo tudi za ostale objekte, ki niso bili navedeni v dne 17.12.2008 sklenjeni Pogodbi med Občino Žirovnica in Stanovanjskim podjetjem d.o.o.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Stanovanjsko podjetje d.o.o. je opravljalo delo tudi za ostale objekte na podlagi aneksa št. 1, v katerem sta zajeti dve stanovanji na naslovu Selo pri Žirovnici 15 ter stanovanja na naslovu Moste 78 in aneksa št. 2, v katerem so bila po obnovi na novo zajeta še 3 stanovanja na naslovu Selo pri Žirovnici 15. Aneksa sta priloga poročilu (Priloga 2 in Priloga 3).

Odgovor nadzorovane osebe se delno upošteva, saj so člani NO ugotovili:

- da v 5. členu Aneksa številka 2 z dne 01.10.2015 določeno, da ta Aneks začne veljati ko ga podpišeta predstavnika obeh pogodbenih stran, na predloženem Aneksu 2 pa ni podpisa s strani zakonitega zastopnika Občine Žirovnica.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 8 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo, zakaj je na tej proračunski postavki 1651 (VZDRŽEVANJE) tudi dobava in montaža plinskega kotla (dobavitelj ENOS, D.D., CESTA ŽELEZARJEV 8, račun številka 640-2023 (razdelilnik številka 0321623111029) z dne 30.11.2023) na naslovu Selo 8a, Žirovnica, glede na to, da v pogodbi niso vključene storitve za naslov Selo 8a, Žirovnica ter razdelilniku številka 0321623091036 v višini 50,26 € z dne 12.10.2023 kjer je navedeno, da gre za storitve vodenje rezervnega sklada, košnje in zamenjava ventilov za stanovanje z oznako 03216-1, velikost bruto 80,51 m², velikost neto 76,34 m² in 4 osebe v stanovanju. Prosimo za pojasnilo na koga se nanašata ta razdelilnika.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Upravnik stavbe na naslovu Selo pri Žirovnici 8a je Dominvest in ne Stanovanjsko podjetje. Stanovanjsko podjetje upravlja s stanovanji na naslovu Selo pri Žirovnici 15, Zabreznica 5 in Moste 78.

Odgovor nadzorovane osebe je pomanjkljiv saj v vprašanju 8 ni bilo navedenega niti podjetja Dominvest d.o.o. ali Stanovanjske podjetja d.o.o. Prav tako nadzorovana oseba ni odgovorila, za koga so bile opravljene storitve oziroma dobava in montaža plinskega kotla za stanovanje z oznako 03216-1, velikost bruto 80,51 m², velikost neto 76,34 m².

4. Cenitvena poročila (naročilnica in prejeti računi)

Občina Žirovnica je dne 26.08.2024 izdala naročilnico podjetju HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o. številka 0179/24 v višini 1.708,00 € z DDV za izdelavo cenitvenih poročil za Selo 15 in Zabreznica 5 po ponudbi 312/2024HT z dne 17.6.2024. (NO prejel dokumentacije dne 06.10.2025).

Ugotovitev NO

Pri pregledu Naročilnice številka 0179/24 z dne 26.08.2024 za HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o. (v nadaljevanju: HT PLUS) za izdelavo cenitvenih poročil za Selo 15 in Zabreznica 5 po ponudbi 312/2024HT z dne 17.6.2024 v višini 1.708,00 € z DDV je bilo ugotovljeno, da prihaja do različne navedbe številke ponudbe in označbe številke ponudbe na naročilnici, kjer je kot osnova za naročilo navedena številka ponudbe. Torej, ponudba s strani HT PLUS ima zaporedno številko 32/2024HT, na naročilnici številka 0179/24 je bilo pa navedeno, da gre za ponudbo številka 312/2024HT.

4. Gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5

a) Občina Žirovnica je dne 22.01.2024 z poslovnim subjektom Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. sklenila Pogodbe za gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5 v višini 51.726,89 € brez DDV oziroma 56.640,94 € z DDV z rokom dokončanja del najkasneje do 30.04.2024.

Ugotovitev NO

Pri pregledu Pogodbe za gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, z dne 22.01.2024 je bilo ugotovljeno, da na pogodbi:

- ni navedene številke na pogodbi
- ni navedenega naslova izvajalca Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p.
- je navedena pri naročniku in izvajalcu beseda davčna številka, vendar ker sta oba zavezanca za davek na dodatno vrednost, bi moralo pisati identifikacijska številka za DDV oziroma davčna številka in navedba da je pogodbeni stranka identificiran za namene DDV
- dvakrat napisana SI pred davčno številko
- 7. člen pogodbe navaja, da ima izvajalec pravico podaljšati rok iz 10. člena te pogodbe, 10. člen te pogodbe pa govori o omejitvi poslovanja z Občino Žirovnica in Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije

b) prejeta Prošnja za podaljšanje roka dokončanja del z datumom 24.04.2024, v kateri je prošeno za podaljšanje roka do 30.07.2024 zaradi nepredvidenih del (ureditev pohodnih tlakov v obeh stanovanjih) in da se je tekom sanacije izkazalo tudi, da določena načrtovana dela ne bo možno izvesti do 30.04.2024, saj so predvideni stropi bili betonski, tekom izvajanja gradbenih del se je izkazalo, da so stropi pol montažni (monta strop), tako da je to povzročilo dodatna inštalacijska dela pri samih prebojih, prav tako pri zidarskih obdelavah in slikopleskarskih delih. V prvotni ponudbi in osnovi je bilo mišljeno, da se bo ves strop spustil suhomontažno in bo pod tem vsa inštalacija. Glede na navedeno je priložil ponudbo za dodatna dela v znesku 15.417,35 € in za podaljšanje roka do 30.07.2024.

Ugotovitev NO

Pri pregledu Prošnje za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024 ni navedenega izvajalca del pred navedbo naročnika, Občine Žirovnica, pač pa je samo v žigu viden izvajalec storitve. Izvajalec je poleg podaljšanja roka do 30.7.2024 navedel tudi, da prilaga ponudbo za dodatna dela v znesku 15.417,35 (ni napisana oznaka €).

Pri pregledu priloženih dokumentov:

- Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom številka:46/2024 je bilo ugotovljeno, da ima ponudbeni predračun številka:46/2024 datum 05.06.2024, torej več kot 40 dni po oddani Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024.
- Poleg kasnejšega datuma je bilo ugotovljeno še, da seštevek obeh ponudbenih predračunov, torej številka:28a/2024 in 46/2024 znaša 15.418,60 €, v Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024 je pa navedeno, da dodatna dela znašajo 15.417,35 €, torej gre za dva različna zneska.
- Pri pregledu predračuna številka:28a/2024 z dne 15.04.2024 in 46/2024 z dne 05.06.2024 ni razvidnega žiga in podpisa izvajalca in ni naveden naslov objekta.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 9 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj ima ponudbeni predračun številka:46/2024 datum 05.06.2024, torej več kot 40 dni po oddani Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Glede na pojasnilo, podano pri odgovoru št. 2, se nanj vsebinsko navezuje tudi odgovor na vprašanje št. 9. Za namen obnove elektroinštalacij je bila sprva izdelana zgolj projektna dokumentacija za elektroinštalacije (PZI), brez vključitve drugih obnovitvenih posegov. Tekom priprave ponudb in ogledov stanovanj pa se je izkazalo, da je stanje objekta slabše od pričakovanega in da bo ob prenovi elektroinštalacij nujno potrebno izvesti tudi dodatna obnovitvena dela (talne obloge, stene, stropi, stavbno pohištvo ipd.).

Na podlagi že izvedenih del in naknadnega podrobnega ogleda je nadzorni organ Atelje Prizma d.o.o. pripravil popis potrebnih del. Popravke je sproti vnašal v ponudbo izvajalca oziroma oblikoval projektantski popis del, ki je kasneje služil kot osnova za javni razpis za izbiro izvajalca obnove preostalih petih stanovanj in skupnih prostorov.

Zaradi navedenih okoliščin so se popravki sproti vnašali v ponudbeni predračun, saj je bilo treba obseg del uskladiti z dejanskim stanjem na terenu. Namesto končne ponudbe je bil pomotoma poslan zgolj popis del, kar je povzročilo dodatno nejasnost glede datuma dokumenta. Ponudbi, ki sta služili kot podlaga za sklenitev aneksa, sta datirani na 15. 4. 2024. Ta datum odraža čas, ko je bil obseg del že usklajen z dejanskim stanjem na terenu, na podlagi predhodnih ogledov in popisa del, ki ga je pripravil nadzorni organ. Aneks je bil nato sklenjen skladno z veljavno zakonodajo in ob upoštevanju tehnične ter finančne izvedljivosti projekta.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

c) Občina Žirovnica je dne 26.04.2024 z poslovnim subjektom Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. sklenila **Aneks št. 1 k Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela**, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, s katerim se je pogodbena vrednost povečala za 15.417,35 € brez DDV in s tem skupna vrednost investicije na 67.144,24 € ter podaljšal končni rok izvedbe do 12.07.2024.

Ugotovitev NO

Pri pregledu **Aneksa št. 1 k Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela**, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, z dne 26.04.2024 v višini 15.417,35 € brez DDV oziroma 16.882,00 € (v nadaljevanju: Aneks št.1), sklenjen med Občino Žirovnica in Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p. je bilo ugotovljeno:

- da je **razhajanje med datumi podaljšanja roka**. V Aneksu št.1 je Občina Žirovnica v 1. členu navedla, da je izvajalec zaprosil za podaljšanje roka izvedbe do 12.7.2024. V Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024 pa je izvajalec navedel rok 30.7.2024;
- da je **razhajanje med zneski dodatnih del** na Aneksu 1. in Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del ter ponudbenim predračuni. Znesek (15.417,35 €) naveden v Aneksu št. 1 je enak kot ga je izvajalec navedel v Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024, ni pa enak seštevku po priloženem Projektantskem popisu del z izmerami ter ponudbenim predračunom št. 28a/2024 in Projektantskem popisu del z izmerami ter ponudbenim predračunom št. 46/2024 (15.418,60 €);
- na Aneksu številka 1 k **Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela**, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica je v 1. členu navedeno, da sta pogodbeni stranki dne 22.1.2024 sklenili pogodbo št. PGN-0077/2024 v znesku 16.882,00 € z DDV, kar pomeni, da bi moral Aneks imeti tudi številko PGN-0077/2024- __, v Zaključnem računu Občine Žirovnica za leto 2024 pa je navedena številka PGN-0195/2024 med prevzetimi obveznostmi na dan 31.12.2024 v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni računi in proračunov prihodnjih let oz. evidentirane predobremenitve v breme proračuna leta 2025, čeprav je bila obveznost plačala že 11.10.2024.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 10 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj je navedeno v sklenjenem Aneksu št. 1 k Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela, da se rok izvedbe podaljša do 12.7.2024, čeprav je v Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del z dne 24.04.2024 pa je izvajalec navedel rok 30.7.2024.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Občina je izvajalcu odobrila podaljšanje roka za izvedbo del, vendar v krajšem obsegu od zaprosenega. Podaljšanje je bilo omejeno na 14 dni manj od predlaganega roka kot ukrep za spodbuditev preprečevanje nadaljnjih zamud in učinkovitejšega izvajanja del. Takšna odločitev je bila sprejeta ob upoštevanju dosedanjega poteka del, ki je bil predmet več usklajevanj in opozoril glede časovne dinamike izvedbe.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 11 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj je razhajanje med zneski dodatnih del na Aneksu 1. in Prošnji za podaljšanje roka dokončanja del ter ponudbenim predračuni (Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom štev.:28a/2024 in Projektantski popis del z izmerami ter ponudbenim predračunom štev.:46/2024 (15.418,60 €).

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Znesek je 15.417,80 € brez DDV (v prošnji je bilo navedeno 15.417,35 € brez DDV oziroma 16.882,00 €). Pri obravnavi prošnje za podaljšanje roka ter povišanje sredstev smo izhajali iz navedenega zneska v vlogi, ki znaša 15.417,35 €. Zneska iz ponudbe nismo podrobno preverjali oziroma usklajevali, zato je ostal naveden znesek 15.417,80 €.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 12 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj pogodba in Aneks nimata številke, kot to določa Uredba o upravnem poslovanju, katera določa, da se vse vhodne in izhodne dokumente označuje z zaporednimi številkami.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

V dokumentaciji sta bili številki pogodbe in aneksa navedeni zgolj v spremnem listu, medtem ko v vsebini pogodbe oziroma aneksa posamezna številka ni bila posebej označena. Pripombo bomo v prihodnje upoštevali in poskrbeli, da bo številka jasno navedena tudi v samem besedilu dokumentov.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 13 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, glede cen opravljenih del in nas je zanimalo koliko lokalnih izvajalcev je Občina Žirovnica povabila za izvedbo gradbeno-obrtniških del, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5 in koliko ponudb je še pridobila, razen poslovnega subjekta Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Glede na navedeno pojasnilo pri odgovoru na vprašanje št. 2 se nanj navezuje tudi odgovor na vprašanje št. 13 v delu, kjer je pojasnjeno, da je Občina Žirovnica v letu 2023 pristopila k celovitemu pregledu stanovanj na naslovu Zabreznica 5 in je bila predvidena obnova elektroinštalacij. Načrtovana je bila enotna izvedba del za vsa stanovanja in skupne prostore. V ta namen je bil izveden javni razpis po postopku naročila male vrednosti, ki pa ni pritegnil nobenega ponudnika. Po ponovitvi razpisa je bila prejeta ponudba podjetja Elprima group d.o.o., ki je bila zaradi preseganja razpoložljivih sredstev zavrnjena kot nedopustna. V mesecu maju so bila k oddaji ponudbe povabljeni tudi manjša lokalna podjetja (EMS TECH d.o.o., Elektro Jazbec d.o.o., Elektro Špendal d.o.o.), vendar se nobeno od njih ni odzvalo. Poleg tega je bilo izvedeno telefonsko povpraševanje pri podjetju Norma d.o.o., s katerim je bil opravljen ogled objekta. Podjetje je opozorilo na splošno dotrajanost objekta in potrebo po dodatnih obnovitvenih delih ob sočasni prenovi elektroinštalacij (talne obloge, stene, stropi, radiatorji, okna, vrata ipd.). Prejeta ponudba je bila zaradi preseganja načrtovanih sredstev prav tako zavrnjena kot nedopustna. Zaradi nujnosti ukrepanja po incidentu, ko je eno od stanovalk v kopalni kadi stresla elektrika, je občina nemudoma pristopila k pridobitvi nove ponudbe, skladno z razpoložljivimi sredstvi. Po ogledu nadzornika gradbenih del ter na podlagi popisa del in prejete ponudbe je bila podpisana pogodba za obnovo dveh stanovanj.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 14 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, kaj je vključeno na skupni rekapitulaciji in sicer : elektroinštalacije KPL = 7.312,80 € in elektroinštalacije KPL = 6.711,60 €

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

V osnovni ponudbi Rekapitulacija vključuje celoten obseg elektroinštalacijskih del, kot je opredeljen v projektni dokumentaciji (PZI), ki je bila izdelana za vsako stanovanje posebej. Vezano na odgovor na vprašanje št. 2 se je ob ogledih za podajo ponudb izkazalo, da bodo pri obnovi elektroinštalacij potrebna še splošna obnovitvena dela, zato je izvajalec v okviru ponudbe upošteval in navedel zgolj popis obnovitvenih del, ki so se med stanovanjskimi enotami razlikovala in so bila prilagojena dejanskemu stanju.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

5) Primopredajni zapisnik za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5

Občina Žirovnica predložila Primopredajni zapisnik za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5 z dne 09.08.2024 pod številko 3511-0009/2024.

Ugotovitev NO

Pri pregledu Primopredajnega zapisnika za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5 (v nadaljevanju: Primopredajni zapisnik), številka 3511-0009/2024 z dne 9.8.2024 so člani NO ugotavljali:

- da v Primopredajnem zapisniku ni omenjenega Aneksa št. 1 k Pogodbi za gradbeno-obrtniška dela, vključno z inštalacijami v stanovanjskem objektu na naslovu Zabreznica 5, številka z dne 26.04.2024 v višini 15.417,35 € brez DDV, sklenjen med Občino Žirovnica in Gradbeništvo GOGI Zoran Vuković s.p., pač pa je omenjena samo gradbena pogodba št. PGN-0077/2024 z dne 22.1.2024;
- da je datum, naveden na Primopredajnem zapisniku, številka 3511-0009/2024 09.08.2024, opravljen pregled izvedbe obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5 pa naj bi bil že 12.7.2024, kar je malo maj kot en mesec razlike;
- da na Primopredajnem zapisniku niso podpisane vse prisotne osebe, torej ni podpisa prisotnega Domna Zalokarja – nadzor nad gradbeno obrtniški deli za investitorja in župana, Leopolda Pogačarja.
- da jih je zmotila tudi 4. točka pri navedbi »Ugotovitev, navedeno pod 4 Prisotna na primopredaji ugotavljata, da izvedena dela ustrezajo določbam pogodbe, veljavnim zakonskim predpisom in pravilom stroke«, zakaj piše Prisotna in ne Prisotni, glede na to, da so navedene štiri prisotne osebe.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 15 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj na so Primopredajnem zapisniku za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5, številka 3511-0009/2024 z dne 9.8.2024 navedene štiri prisotne osebe, podpisani sta bili pa samo dve.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Vodja projekta je zmotno menila, da je za formalno veljavnost zapisnika zadostna podpisana izjava izvajalca in vodje projekta na strani investitorja, pri čemer ni upoštevala, da je za veljavnost zapisnika potreben podpis vseh štirih oseb, navedenih v dokumentu.

Vezano na odgovora Nadzorovane osebe, člani NO menimo, da bi morali biti vsi prisotni podpisani na Primopredajnem zapisniku.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 16 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj je datum na Primopredajnem zapisniku za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5, številka 3511-0009/2024 09.08.2024, opravljen pregled izvedbe obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5 pa naj bi bil že 12.7.2024, kar je malo maj kot en mesec razlike.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Čeprav je bil pregled izvedbe opravljen že 12. 7. 2024, je bil zapisnik podpisan z zamikom, saj je v vmesnem času potekalo obdobje letnih dopustov, med katerim je bila odsotna tudi vodja projekta. Primopredaja je bila tako zaključena takoj po njeni vrnitvi in uskladitvi vseh potrebnih postopkov.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

6) Pogodba za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil

Občina Žirovnica je vezano na nadzor nad investicijskimi odhodki na proračunski postavki **PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)** predložila

- Pogodba za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil z dne 25.03.2010
- Dodatek št. 1 h Pogodba za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil z dne 02.07.2010
- Dodatek št. 2 h Pogodba za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil z dne 01.02.2012
- Dodatek št. 3 h Pogodba za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil z dne 31.05.2015

Ugotovitev NO

Pri pregledu **Dodatka št. 3 h Pogodbi za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil**, številka 100-0010/2010 z dne 31.03.2015, sklenjeno med Občino Žirovnica in Asno Stošič je bilo ugotovljeno, da prihaja do razhajanja datumov v 1. členu Dodatka št. 3 in sicer: v 1. členu je naveden datum Dodatka 2 dne 02.02.2012. Pravilni datum, razviden iz Dodatka št. 2 h Pogodbi za izvedbo strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil je 01.02.2012 in žigom vračila na Občino Žirovnica 9.2.2012.

Člani NO ugotavljajo, da je bilo po prvotni pogodbi določen neto cena za opravljeno delo za:

- Javno naročilo po odprtem postopku, postopku zbiranja ponudb po predhodni objavi = 900 € neto
- Javno naročilo male vrednosti = 300 € neto

Po pregledu Dodatka 2 in glede na to, da se je cena za izvedbo javnega naročila male vrednosti spremenilo iz 300 € neto na 900 € člani NO moti to, da ni obrazloženega povišanja cene za javno naročilo male vrednosti.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 17 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo povišanja cene za javno naročilo male vrednosti iz 300 € na 900 €.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Zaradi spremembe postopka izvedbe javnih naročil (črtanje postopka zbiranja ponudb po predhodni objavi - sprememba ZJN 2) je bil z izvajalko strokovnih opravil pri oddaji javnih naročil, sklenjen nov aneks.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

7) Pogodba med Občino Žirovnica in ATELJE PRIZMA d.o.o. z dne 06.03.2024

Občina Žirovnica je dne 06.03.2024 s podjetjem ATELJE PRIZMA d.o.o. sklenila Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5 za izvedbo strokovnega nadzora nad gradbeno-obrtniškimi deli, številka PGN-0049/2024 v višini 1.600,00 € brez DDV oziroma 1.952,00 € z DDV, ki bodo izvedeni na podlagi projekta (PZI) ŠT. 01-2023-EM do 07-2023-EM, ki ga je izdelal Elektro meritve Marko Luks s.p., Delavska ulica 28, Mojstrana.

Ugotovitev NO

Pri Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5 za izvedbo strokovnega nadzora nad gradbeno-obrtniškimi deli je bilo ugotovljeno, da je na pogodbi:

- navedena pri naročniku in izvajalcu beseda davčna številka, vendar ker sta oba zavezanca za davek na dodatno vrednost, bi moralo pisati identifikacijska številka za DDV (podlaga Zakon o davku na dodano vrednost)

8) Pogodba med Občino Žirovnica in ATELJE PRIZMA d.o.o. z dne 29.10.2024

Občina Žirovnica je dne 29.10.2024 s podjetjem ATELJE PRIZMA d.o.o. sklenila Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5 za izvedbo strokovnega nadzora nad gradbeno-obrtniškimi deli številka PGN-258/2024 v višini 5.200 € brez DDV oziroma 6.344,00 € z DDV, ki bodo izvedeni na podlagi projekta (PZI) ŠT. 01-2023-EM do 07-2023-EM, ki ga je izdelal Elektro meritve Marko Luks s.p., Delavska ulica 28, Mojstrana.

Ugotovitev NO

Pri Pogodbo o izvajanju strokovnega nadzora pri izvedbi projekta »Sanacija stanovanj na naslovu Zabreznica 5 za izvedbo strokovnega nadzora nad gradbeno-obrtniškimi deli je bilo ugotovljeno, da je na pogodbi:

- navedena pri naročniku in izvajalcu beseda davčna številka, vendar ker sta oba zavezanca za davek na dodatno vrednost, bi moralo pisati identifikacijska številka za DDV (podlaga Zakon o davku na dodano vrednost)

5. Javno naročilo gradnje po postopku male vrednosti in Pogodba med Občino Žirovnica in Euro Grad d.o.o. z dne 06.11.2024 in Javno naročilo gradnje po postopku male vrednosti v letu 2023

Na Portalu javnih naročil je bilo dne **06.09.2024** objavljeno naročilo male vrednosti JN006332/2024-SL2/01 Obvestilo o naročilu male vrednosti (NMV1) z naslovom naročila **Obnova elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5**, številka objave na PJN: **JN006332/2024-SL2/01** z rokom za NO prejel ponudb ali prijav za sodelovanje 19.09.2024 do 12.ure ter da v postopek niso vključena pogajanja.

Dne 04.11.2024 je bilo na Portalu javnih naročil objavljen Rezultat objavljenega naročila **Obnova elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5** z navedbo:

- da je izbran ponudnik podjetje EURO GRAD podjetje za gradbeništvo, inženiring in nepremičnine d.o.o. in vrednost izbrane ponudbe brez DDV pa znaša 204.370,25 €
- da je bila pogodba z izbranim ponudnikom sklenjena dne 22.10.2024.

Občina Žirovnica je dne 06.11.2024 s podjetjem Euro Grad d.o.o. podpisala Pogodbo za »Obnovo elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5« z dne 06.11.2024 v višini 204.370,25 € brez DDV oziroma 223.785,42 € z DDV.

Ugotovitev NO

Pri pregledu Pogodbe za »Obnovo elektroinštalacij in nujna gradbena dela po sanaciji v večstanovanjskem objektu Zabreznica 5« je bilo ugotovljeno, da na pogodbi:

- ni navedene številke pogodbe

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 18 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj navedena pogodba nima številke, kot to določa Uredba o upravnem poslovanju. da se vse vhodne in izhodne dokumente označuje z zaporednimi številkami.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Pogodba ima številko navedeno le v spremnem listu. V prihodnje bomo pripombo upoštevali in številko vnesli tudi v pogodbo.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 19 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo glede razhajanja v datumih, saj je na Portalu javnih naročil objavljen datum 22.10.2024, na pogodbi pa piše da je bila sklenjena 06.11.2024.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Pogodba je bila podpisana dne 22.10.2024 in objavljena na portalu javnih naročil. Naknadno je računovodkinja ugotovila, da imamo v pogodbi napačno obračunan davek, saj je pri obnovi stanovanj pravilno obračunan davek 9,5% in ne 22%. Glede na navedeno smo v pogodbo vnesli le ta popravek in podpisano pogodbo poslali zunanjemu izvajalcu javnega naročila za namen objave na portalu javnih naročil. Objavo pogodbe na portalu javnih naročil je skladno z dogovorjenimi nalogami prevzel zunanji izvajalec, zato naročnik ni neposredno preverjal, ali je bila objava dejansko izvedena.

Prilagamo pogodbo, podpisano na dan 6.11.2024 z namenom preveritve razlik v primerjavi s predhodno različico. Edina vsebinska sprememba se nanaša na obračun davka na dodano vrednost, kjer je bila pri določenih storitvah stopnja popravljena iz 22 % na 9,5 %, skladno z veljavno davčno zakonodajo.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 20 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za posredovanje končnega poročila o postopku oddaje javnega naročila in popis spisa.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Končno poročilo o postopku oddaje javnega naročila je zajeto v spisu, ki ga prilagamo na vpogled (Priloga 4).

9) Prejeti računi

Občina Žirovnica je vezano na nadzor nad investicijskimi odhodki na proračunski postavki **PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)** predložila tudi prejete račune kontov skupine 40 in 42.

Ugotovitev NO

Pri pregledu prejetega računa (konto skupine 42), številka 42_241482-1 je bilo ugotovljeno, da je datum izdaje računa 11.9.2024 in naveden datum opravljene storitve 1.9.2024 – 11.9.2024, datum na Primopredajnem zapisniku za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5, številka 3511-0009/2024 z dne 9.8.2024 je navajal, da je bila primopredaja izvedena dne 12.7.2024, torej gre za **napačno navajanje datuma opravljene storitve**. Člani NO menijo, da gre v tem primeru za nepravilno izdan račun po Zakonu o davku na dodano vrednost in napačen datum vodi do **nepravilno prikazanega davčnega obdobja** za DDV. Menijo, da gre v tem primeru lahko tudi za

- napačno **davčno obdobje za obračun DDV** (npr. račun z datumom septembra namesto julija),
- napačen **datum nastanka obveznosti za DDV**.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 21 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, zakaj ni bil zavržen račun pod zaporedno številka Občine Žirovnica številka 42_241482-1, ki je bil izdan šele 11.9.2024 in naveden datum opravljene storitve 1.9.2024 – 11.9.2024. Datum na Primopredajnem zapisniku za izvedbo obnove dveh stanovanj na naslovu Zabreznica 5, številka 3511-0009/2024 z dne 9.8.2024 je navajal, da je bila primopredaja izvedena dne 12.7.2024. Člane NO zanima zakaj strokovne službe niso reagirale na datum opravljene storitve 1.9.2024 – 11.9.2024 in račun zavrstile zaradi napačnega datuma navedene opravljene storitve.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Račun z datumom opravljene storitve med 1. 9. 2024 in 11. 9. 2024 ni bil zavržen, ker se navedeni datum nanaša na zaključna administrativna opravila, ki so sledila fizični primopredaji izvedenih del. Čeprav je bila primopredaja izvedena dne 12. 7. 2024, so se po tem datumu izvajale še aktivnosti, povezane z odpravo manjših pomanjkljivosti, usklajevanjem dokumentacije in pripravo končnega obračuna. Navedeni datum storitve na računu tako ne pomeni izvedbe gradbenih del po primopredaji, temveč zajema obdobje zaključnih storitev, ki so bile del pogodbeno dogovorjenega obsega.

Strokovne službe so presodile, da vsebina računa ustreza pogodbenim določilom in dejanskemu poteku zaključnih aktivnosti, zato račun ni bil zavržen.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

10) Proračuni in Zaključni računi proračuna Občine Žirovnica za leto 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

a) Proračun in Zaključni račun za leto 2020

Pri pregledu Proračuna Občine Žirovnica za leto 2020 na proračunski postavki 1641 – Stanovanja (investicije) so razvidna planirana v višini 42.250 €, v obrazložitvi pa je razhajanje v navedbi zneskov in sicer:

»Na postavki so načrtovana sredstva za investicijsko vzdrževanje električne instalacije v šolskem bloku in strokovni nadzor nad deli (43.750 € - ocena)»

Pri pregledu obrazložitev Proračuna Občine Žirovnica za leto 2020 na proračunski postavki 1651

- Stanovanje (vzdrževanje) so razvidna planirana v višini 7.300 € z obrazložitvijo: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem».

Pri pregledu obrazložitev Rebalansa Proračuna Občine Žirovnica za leto 2020 na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) so razvidna planirana v višini 11.800 € z enako obrazložitvijo kot pri obrazložitvah v Proračunu Občine Žirovnica za leto 2020: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem».

Pri pregledu **Zaključnega računa za leto 2020** so na proračunski postavki 1641 – Stanovanja (investicije) in 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) razvidna planirana in realizirana sredstva in sicer:

Tabela 1: Podatki za PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2020

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke	Sprejeti plan	Veljavni plan	Realizacija	% realizacije/plan
1641	Stanovanja (investicije)	42.250,00	42.250,00	0,00	0,00%
1651	Stanovanja (vzdrževanje)	11.800,00	11.800,00	8.812,00	74,68%
SKUPAJ		54.050,00	54.050,00	8.812,00	16,30%

Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)

V letu 2020 na stanovanjskem fondu ni bilo investicij, ker je Covid-19 zavrl izdelavo PZI projekta za obnovo električnih instalacij v objektu Zabreznica 5.

Obrazložitev za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje)

Sredstva so bila porabljenja za kritje stroškov manjših vzdrževalnih del (popravilo kotlovnice v objektu Selo 15 - 2.890 €), za stroške upravljanja in zavarovanja stanovanj (4.384 €). Zaradi Covid-19 je bila poplačana iz te postavke nabava razkuževalnikov in predpisana dezinfekcija skupnih prostorov (1.538 €).

Ugotovitev NO

Po primerjanju obrazložitev med Proračunom občine Žirovnice za leto 2020 in Zaključnim računom za leto 2020 je bilo ugotovljeno, da:

- Pri pregledu Pogodbe med Občino Žirovnica in Stanovanjskim podjetjem d.o.o. (v nadaljevanju: Pogodba), sklenjene dne 17.12.2008 za 9 stanovanj in sicer 7 stanovanj na naslovu Zabreznica 5 in 2 stanovanj na naslovu Moste 78 in prejetim računi, je bilo ugotovljeno, da pogodba ni vključevala stanovanj na naslovu Selo pri Žirovnici 15 in bi morali skleniti Aneks za dela na objektu na naslovu Selo pri Žirovnici 15;
- v Proračunu Občine Žirovnica za leto 2020 je različen znesek pri v navedbi planiranega zneska Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)=43.750,00 € in v primerjavi v tabeli =42.250,00 €
- je za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje) obrazložitev v Proračunu občine Žirovnica za leto 2020 na kateri so bila planirana sredstva v višini 7.300 € in obrazložitev v Rebalansu Proračunu občine Žirovnica za leto 2020, kjer so povišali sredstva 4.500 € enaka in sicer: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter

pogodbe s stanovanjskim podjetjem", kar pomeni, da niso obrazložili povišanja sredstev za 4.500 €.

b) Proračun in Zaključni račun za leto 2021

Pri pregledu obrazložitev Proračuna Občine Žirovnica za leto 2021 na proračunski postavki 1641 – Stanovanja (investicije) je pri navedbi Izhodišč *na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP* navedena napačna letnica in sicer:

»Za investicijsko-vzdrževalna dela na stanovanjskem fondu je višina teh stroškov za leto 2020 ocenjena na podlagi mnenja upravljavca.«

Pri pregledu obrazložitev Proračuna Občine Žirovnica za leto 2021 na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) je razvidno, da so planirana sredstva v višini 11.500 € z obrazložitvijo: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem».

Tabela 2: Podatki za PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2021

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke	Sprejeti plan	Veljavni plan	Realizacija	% realizacije/plan
1641	Stanovanja (investicije)	42.250,00	42.250,00	8.236,00	19,49%
1651	Stanovanja (vzdrževanje)	11.500,00	11.323,00	4.392,00	38,79%
SKUPAJ		53.750,00	53.573,00	12.628,00	23,57%

Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)

V letu 2021 je bil izdelan izdelavo PZI projekt za obnovo električnih instalacij v objektu Zabreznica 5 (2.400 €) ter prebarvani leseni deli (ograje, napušči, obloge) na objektu Selo 15 (5.836 €).

Odstopanja na postavki so, saj so bila planirana tudi sredstva za izvedbo sanacije elektroinstalacij, ki pa se v letu 2021 ni pričela. Predvidena sredstva za te namene so bila glede na predračun iz projekta za izvedbo tudi planirana v pre nizkem znesku, zato se prenesejo v leto 2022, kjer so ustrezno povečana.

Obrazložitev za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje)

Sredstva so bila porabljen za kritje stroškov manjših vzdrževalnih del, za stroške upravljanja in zavarovanja stanovanj (4.019 €) ter za ponoven priklop elektrike za eno stanovanje v objektu Moste 78 (373 €).

Ugotovitev NO

Po primerjanju obrazložitev med Proračunom občine Žirovnice za leto 2021 in Zaključnim računom za leto 2021 je bilo ugotovljeno, da:

- Je v obrazložitvi Proračuna Občine Žirovnica za leto 2021 na proračunski postavki 1641 – Stanovanja (investicije) pri navedbi Izhodišč *na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP* morala pisati letnica 2021;
- v Proračunu Občine Žirovnica za leto 2021 v obrazložitvi na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) navedeno, da je *ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem*, se člani NO s

to obrazložitev ne strinjajo, saj so bila v letih 2016-2020 povprečna planirana sredstva (2016=5.500 €, 2017=5.500€, 2018=7.300 €, 2019=7.300 €, 2020=11.800 €) v višini 7.480 € in ne 11.500 €.

c) Zaključni računi za leto 2022

Pri pregledu obrazložitve Proračuna Občine Žirovnica za leto 2022 na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) je razvidno, da so planirana sredstva v višini 11.500 € z obrazložitvijo: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem».

Tabela 3: Podatki za PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2022

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke	Sprejeti plan	Veljavni plan	Realizacija	% realizacije/plan
1641	Stanovanja (investicije)	124.600,00	124.600,00	1.000,00	0,80%
1651	Stanovanja (vzdrževanje)	11.500,00	11.500,00	4.508,00	39,20%
SKUPAJ		136.100,00	136.100,00	5.508,00	4,05%

Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)

V letu 2022 je bil izdelan le PZI projekt za obnovo električnih inštalacij skupnih prostorov v objektu Zabreznica 5 (v letu 2021 je bil izdelan projekt za posamezna stanovanja v tem objektu) (1.000 €).

Obrazložitev odstopanj:

Na postavki so bila planirana sredstva za izvedbo sanacije elektroinštalacij v objektu Zabreznica 5, a ker se v letu 2022 sanacija ni začela, se le ta in sredstva zanjo prenesejo v leto 2023.

Obrazložitev za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje)

Sredstva v 39 % so bila porabljen za kritje stroškov manjših vzdrževalnih del, za stroške upravljanja in zavarovanja stanovanj.

Obrazložitev odstopanj:

Predvidenih je bilo več sredstev kot je bilo potrebnih.

Ugotovitev NO

Po primerjanju obrazložitve med Proračunom občine Žirovnice za leto 2022 in Zaključnim računom za leto 2022 je bilo ugotovljeno, da:

- je v obrazložitvi na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) navedeno, da je ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem, se člani NO s to obrazložitvijo ne strinjajo, saj so bila v letih 2017-2021 povprečna planirana sredstva (2017=5.500€, 2018=7.300 €, 2019=7.300 €, 2020=11.800 €, 2021=11.500) v višini 8.680 € in ne 11.500 €.
- Različni znesek v Proračunu Občine Žirovnica za leto 2022 pri v navedbi planiranega zneska Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije) = 134.000€ in v primerjavi v tabeli=134.300 €.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 22 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za pojasnilo, kaj je razlika med navedenima zneska (134.000 € in 134.300 €).

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Razlika med navedenima zneskoma (134.000 € in 134.300 €) je posledica tipkarske napake. Pravilni znesek znaša 134.000 €, kot je razvidno iz potrjene dokumentacije. Napaka je bila nenamerna in nima vpliva na vsebino pogodbenih obveznosti.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

d) Zaključni računi za leto 2023

Pri pregledu Proračuna Občine Žirovnica za leto 2023 na proračunski postavki 1641 – Stanovanja (investicije) so razvidna planirana v višini **134.300 €**, v obrazložitvi pa je razhajanje v navedbi zneskov in sicer:

»Na postavki so načrtovana sredstva za investicijsko vzdrževanje električne instalacije v šolskem bloku (**131.000 €** - delno predračun + ocena), strokovni nadzor nad deli (**3.000 €** - ocena)».

Pri pregledu obrazložitev Proračuna Občine Žirovnica za leto 2023 na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) je razvidno, da so planirana sredstva v višini 11.550 € z obrazložitvijo: »Ocena potrebnih sredstev je narejena na podlagi povprečne porabe v preteklih letih ter pogodbe s stanovanjskim podjetjem. Zaradi dviga cen smo v letu 2023 upoštevali 10 % oceno rasti cen napram letu 2022.«

Tabela 4: Podatki za PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2023

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke	Sprejeti plan	Veljavni plan	Realizacija	% realizacije/plan
1641	Stanovanja (investicije)	44.063,00	44.063,00	3.063,00	6,95%
1651	Stanovanja (vzdrževanje)	11.550,00	11.550,00	8.415,00	72,86%
SKUPAJ		55.613,00	55.613,00	11.478,00	20,64%

Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)

Občina Žirovnica je načrtovala obnovo elektroinstalacij v večstanovanjskem objektu izvesti za vsa stanovanja in skupne prostore naenkrat. Izvedli smo javni razpis gradnje po postopku naročila male vrednosti. Ker se na razpis nihče ni prijavil, smo razpis ponovili in prejeli ponudbo nekega podjetja, ki smo jo zaradi previsoke ponudbene vrednosti zavrnil kot nedopustno, saj je presegala naša sredstva. V mesecu maju smo k oddaji ponudbe povabili tudi manjša podjetja, a se vabilu prav tako ni odzvalo nobeno podjetje. Zaradi navedene situacije in nujne sanacije elektroinstalacij smo se odločili, da pristopimo k obnovi vsaj dveh stanovanj in naši zainteresiranega izvajalca. Obnova inštalacij v ostalih stanovanjih in v skupnih prostorih objekta se bo nadaljevala v prihajajočem letu. V letu 2023 so bila predvidena sredstva za obnovo elektroinstalacij v dveh stanovanjih, ki sta prazna (44.063 €), a so se dela zaradi dodatnih usklajevanj za izvedbo nujnih gradbenih delih po sanaciji elektroinstalacij premaknila v začetek leta 2024. Porabljena so bila sredstva za izvedbo javnega razpisa in novelacijo cen v okviru popisa del in sicer v skupni višini 3.062 €.

Obrazložitev odstopanj:

Na postavki so bila planirana sredstva za izvedbo sanacije elektroinstalacij v objektu Zabreznica 5 v dveh praznih stanovanjih, a se je le ta začela takoj v začetku 2024 in sredstva zanj so se prenesla v leto 2024.

Obrazložitev za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje)

Sredstva v 72 % so bila porabljena za kritje stroškov vzdrževalnih del, za stroške upravljanja in zavarovanja stanovanj.

Obrazložitev odstopanj:

Predvidenih je bilo več sredstev kot je bilo potrebnih.

Ugotovitev NO

Po primerjanju obrazložitve med Proračunom občine Žirovnice za leto 2023 in Zaključnim računom za leto 2023 je bilo ugotovljeno, da:

- Različni znesek v Proračunu Občine Žirovnica za leto 2023 pri v navedbi planiranega zneska Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije) = 134.000€ in v primerjavi v tabeli=134.300 €.

e) Proračun in Zaključni račun za leto 2024

Pri pregledu obrazložitve Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 na proračunski postavki 1641 – Stanovanje (investicije) je razvidno, da so bila prvotno planirana sredstva v višini 216.000 € z obrazložitvijo: »Občina Žirovnica je načrtovala obnovo elektroinštalacij v večstanovanjskem objektu izvesti za vsa stanovanja in skupne prostore naenkrat. V letu 2023 se je izvedel javni razpis gradnje po postopku naročila male vrednosti. Ker na razpisu nismo dobili nobenega izvajalca, smo k oddaji ponudbe povabili tudi manjša podjetja, a se vabilu tudi takrat ni odzvalo nobeno podjetje. Zaradi navedene situacije in nujne sanacije elektroinštalacij smo se odločili, da najprej pristopimo k obnovi dveh praznih stanovanj, v letu 2024 pa še k obnovi ostalih stanovanj in obnovi skupnih prostorov objekta. V letu 2024 so glede na navedeno predvidena sredstva za obnovo elektroinštalacij, gradbena dela v objektu in nadzor nad deli v skupni višini 216.000 €..“.

Pri pregledu obrazložitve Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) je razvidno, da so planirana sredstva v višini 11.550 € z obrazložitvijo: »Sredstva v višini 11.550 € so predvidena za kritje stroškov upravljanja s stanovanji, zavarovanja in manjših vzdrževalnih del predvsem v skupnih prostorih večstanovanjskih objektov ali na ovoju stavbe..“.

Pri pregledu Odloka o rebalansu proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 (Objava: UL 81/2024 – 20.9.2024) in obrazložitve na proračunski postavki 1641 – Stanovanje (investicije) je razvidno, da so bila z 2. rebalansom povečana sredstva iz 216.000 € na 346.000 € z obrazložitvijo: »Občina Žirovnica je načrtovala obnovo elektroinštalacij v večstanovanjskem objektu izvesti za vsa stanovanja in skupne prostore naenkrat. V letu 2023 se je izvedel javni razpis gradnje po postopku naročila male vrednosti. Ker na razpisu nismo dobili nobenega izvajalca, smo k oddaji ponudbe povabili tudi manjša podjetja, a se vabilu tudi takrat ni odzvalo nobeno podjetje. Zaradi navedene situacije in nujne sanacije elektroinštalacij smo se odločili, da najprej pristopimo k obnovi dveh praznih stanovanj, v letu 2024 pa še k obnovi ostalih stanovanj in obnovi skupnih prostorov objekta. V letu 2024 so glede na navedeno predvidena sredstva za obnovo elektroinštalacij, gradbena dela v objektu in nadzor nad deli v skupni višini 216.000 €..“.

Pri pregledu Odloka o rebalansu proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 (Objava: UL 81/2024 – 20.9.2024) in obrazložitve na proračunski postavki 1651 – Stanovanje (vzdrževanje) je razvidno, da so bila z 2. rebalansom povečana sredstva iz 11.550,00 na 16.550,00 € z obrazložitvijo: »Sredstva v višini 16.550 € so predvidena za kritje stroškov upravljanja s stanovanji, zavarovanja in vzdrževalna dela predvsem v skupnih prostorih večstanovanjskih objektov ali na ovoju stavbe (sanacija dimnikov na

strehi).

V Zaključnem računu Občine Žirovnica za leto 2024 je na dan 31.12.2024 prevzetih obveznosti v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni račun in proračunov prihodnjih let oz. evidentirane predobremenitve v breme proračuna v višini 229.924,59 € in sicer:

Tabela5: Podatki o prevzetih obveznosti na dan 31.12.2024 na PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2024

Vrsta dokumenta	Številka pogodbe	Datum	Partner	Leto	Konto	PP	Znesek	Ostane
POG	PGN-0195/2024	30.04.2024	004637 - ZORAN VUKOVIČ S.P.	2024	420500	1641	16.882,00	16.882,00
POG	PGN-0258/2024	25.10.2024	0093 - ATELJE PRIZMA, d.o.o.	2025	420801	1641	6.344,00	6.344,00
POG	PGN-0253/2024	21.10.2024	004638 - EURO GRAD d.o.o.	2025	420500	1641	217.714,53	206.698,59
	SKUPAJ						240.940,51	229.924,59

Tabela 6: Podatki za PP 1641 in 1651 iz Zaključnega računa občine Žirovnica za leto 2024

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke	Sprejeti plan	Veljavni plan	Realizacija	% realizacije/plan
1641	Stanovanja (investicije)	346.000,00	346.000,00	77.000,00	22,25%
1651	Stanovanja (vzdrževanje)	16.550,00	16.550,00	16.169,00	97,70%
SKUPAJ		362.550,00	362.550,00	93.169,00	25,70%

Obrazložitev za PP 1641 – Stanovanja (investicije)

V letu 2024 so bili iz postavke poplačani stroški v višini 76.999,94 € in sicer za: - obnovo elektroinštalacij in gradbena dela v dveh stanovanjih in v skupnih prostorih (73.522,94 €), - nadzor nad izvajanjem del (1.952 €) ter - izvedbo javnega naročila za izbiro izvajalca za obnovo ostalih petih stanovanj (1.525,00 €).

Obrazložitev odstopanj:

Na postavki so bila planirana sredstva za izvedbo sanacije elektroinštalacij v objektu Zabreznica 5 v vseh stanovanjih in v skupnih prostorih. Dela so se izvedla v dveh praznih stanovanjih in v skupnih prostorih, ostala pa se po dogovoru s stanovalci nadaljevala konec leta 2024. Za sanacijo potrebna sredstva so se prenesla v leto 2025.

Obrazložitev za PP 1651 – Stanovanja (vzdrževanje)

Sredstva so bila porabljenjena za kritje stroškov vzdrževalnih del, za stroške upravljanja in zavarovanja stanovanj.

Ugotovitev NO

Po primerjanju obrazložitev med Proračunom občine Žirovnice za leto 2024, 2. Rebalansom Proračuna občine Žirovnice za leto 2024 in Zaključnim računom za leto 2024 je bilo ugotovljeno, da:

- so se sredstva na proračunski postavki PP 1641 – Stanovanja (investicije) z 2.Rebalansom Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 povečala za 130.000 €, torej iz 216.000 € na 346.000 €, vendar je obrazložitev v 2. Rebalansu Proračuna občine Žirovnice za leto 2024 popolnoma enaka kot pri Proračunom občine Žirovnice za leto 2024;
- da so bila z 2.Rebalansom Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 (velja od 21.9.2024 dalje) povečana za 130.000 €, v letu 2024 pa je bilo porabljenih samo 76.999,94 €. Z Zaključnim računom so se v letu 2025 prenesle odprte predobremenitve;
- da je v obrazložitvah Zaključnega proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 pod 5.3.Pregled prevzetih obveznosti v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni račun in proračunov prihodnjih let, kjer je tabela na dan 31.12.2024 z evidentirani predobremenitvami v breme proračuna tudi navedena pogodba številka PGN-0195/2024 z dne 30.4.2024, sklenjena med Občino Žirovnica in poslovnim subjektom Zoran Vukovič s.p. v višini 16.882,00 €, **katera je pa bila že plačana dne 11.10.2024** (prejeti račun številka 241482);
- da je v obrazložitvah Zaključnega proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 pod 5.3.Pregled prevzetih obveznosti v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni račun in proračunov prihodnjih let, kjer je tabela na dan 31.12.2024 z evidentirani predobremenitvami v breme proračuna tudi navedena pogodba številka PGN-0253/2024 z dne 21.10.2024, sklenjena med Občino Žirovnica in podjetjem EURO GRAD d.o.o. v višini 217.714,51 €, vendar je po podatkih iz sklenjen pogodbe in na Portalu javnih naročil razvidno, da je bila omenjena pogodba sklenjena dne 06.11.2024 v višini 204.370,25 € brez DDV oziroma 223.785,42 € z DDV. Razlika med obema podatkoma znaša 6.070,91 €.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 23 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za obrazložitev, zakaj ni bilo pojasnjeno v 2. Rebalansu Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024 zakaj so se sredstva povečala za 130.000 PP 1641 – Stanovanja (investicije), ampak je bila obrazložitev enaka kot v Proračuna Občine Žirovnica za leto 2024. Prosijo tudi za obrazložitev povečanja sredstev.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

V mesecu marcu 2023 je Občina Žirovnica pristopila k obnovi elektroinštalacij v dveh praznih stanovanjih. Med sanacijo se je izkazalo, da so stanovanja v zelo slabem stanju in bo potrebnih več gradbenih in obnovitvenih del. Kot navedeno v zgoraj podanih odgovorih, se je z izvajalcem in nadzornim organom izvedel detajlni popis del, za kar se je za ostala stanovanja predvidelo dodatna sredstva v višini 130.000 €. Po zagotovljenih sredstvih smo načrtovali izvajalca za obnovo ostalih stanovanj izbrati po zaključku javnega naročila.

Podrobna obrazložitev s povišanjem sredstev za 130.000 € je bila za 2. rebalans 2024 navedena v gradivu v uvodnih obrazložitvah na strani 11, kasneje pa se je pod obrazložitvami pojavil zapis, da se sredstva dvignejo iz 216.000 € na 346.000 €, kar predstavlja znesek 130.000 €. V Zapis v proračunu za leto 2024 in kasneje v pripravljena pregledno in v skladu z veljavnimi postopki in omogoča jasno sledljivost med načrtovanimi sredstvi, obrazložitvijo in izvedenim rebalansom.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 24 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za obrazložitev, zakaj so bila v Zaključnem računu za leto 2024 pod 5.3.Pregled prevzetih obveznosti v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni račun in proračunov prihodnjih let, kjer je tabela na dan 31.12.2024 z evidentirani predobremenitvami v breme proračuna tudi navedena pogodba številka PGN-0253/2024 z dne 21.10.2024, sklenjena med Občino Žirovnica in podjetjem EURO GRAD d.o.o. v višini 217.714,51 €, vendar je po podatkih iz sklenjen pogodbe in na Portalu javnih naročil razvidno, da je bila omenjena pogodba sklenjena dne 06.11.2024 v višini 204.370,25 € brez DDV oziroma 223.785,42 € z DDV. Razlika med obema podatkomoma znaša 6.070,91 € in člani NO prosijo za obrazložitev.

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Vezano na odgovor št. 19 podajamo pojasnilo, da je po podpisu in oddaje pogodbe v računovodstvo računovodkinja ugotovila, da je v pogodbi napačno obračunan davek, saj je pri obnovi stanovanj pravilno obračunan davek 9,5% in ne 22%. glede na navedeno je bila novo sklenjena pogodba na dan 6.11.2024 z edino vsebinsko spremembo, ki se je nanašala na obračun davka na dodano vrednost, kjer je bila pri določenih storitvah stopnja popravljena iz 22 % na 9,5 %, skladno z veljavno davčno zakonodajo.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

Ugotovitev NO

Člani NO smo pri Vprašanju 25 v Osnutku poročila prosili nadzorovano osebo za obrazložitev, zakaj so bila v Zaključnem računu za leto 2024 pod 5.3.Pregled prevzetih obveznosti v breme proračuna leta, za katerega se sestavlja zaključni račun in proračunov prihodnjih let, kjer je tabela na dan 31.12.2024 z evidentirani predobremenitvami v breme proračuna tudi navedena pogodba številka PGN-0195/2024 z dne 30.4.2024, sklenjena med Občino Žirovnica in poslovnim subjektom Zoran Vuković s.p. v višini 16.882,00 €, katera je pa bila že plačana dne 11.10.2024 (prejeti račun številka 241482).

ODGOVOR NADZOROVANE OSEBE:

Račun št. 241482 v višini 73.522,94 € se je nanašal na pogodbo št. PGN-0077/2024 z dne 22.1.2024 v višini 56.640,94 € in aneks številka PGN-0195/2024 z dne 30.4.2024 v višini 16.882,00 €, vezava v programu Cadis pa je bila narejena samo na osnovno pogodbo, s čimer se je izkazalo »preplačilo« v višini 16.882 €. Napako je računovodkinja odpravila po zaključnem računu takoj v začetku leta 2025.

Odgovor nadzorovane osebe se upošteva.

V. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Priporočila in predlogi za izboljšave nadzoranemu organu:

- Nadzorovani osebi predlagamo, da se pogodbeni dokumentacija pridobiva pravočasno in s sledno;
- Nadzorovani osebi predlagamo da se pri poslovanju upošteva Uredba o upravnem poslovanju, ki določa, da se vse vhodne in izhodne dokumente označuje z zaporednimi številkami. Številka dokumenta je namreč evidenčna oznaka dokumenta, ki je sestavljena iz številke zadeve in zaporedne številke dokumenta v okviru zadeve. Pri označevanju dokumentov smo zasledili, da na nekaterih dokumentih ni zaporednih števil;
- Preveriti zakonodajo na področju Zakona o davku na dodano vrednost, predvsem s področja gradbenih zadev.

- Nadzorovani osebi predlagamo, da se vsaka sprememba ustrezno dopolni v pogodbi (aneks).

VI. ZAKLJUČEK

NO je opravil nadzor nad **PP 1641 in 1651 - Gospodarjenje s stanovanjskim fondom v lasti občine (2020-2024)**, ki je po vrednosti in vsebini zelo obsežen.

Občina Žirovnica je v času nadzora posredovala vse zahtevane podatke in odgovorila na vprašanja ter omogočila vpogled v listine, ki so bile potrebne za presojo in izvedbo nadzora.

Vprašanja in nejasnosti, ki smo jih omenjali v osnutku poročila, so bila večinoma pojasnjena v odzivnem poročilu, ki smo ga prejeli dne 28.10.2025 od nadzorovane osebe. Odgovori nadzorovane osebe so dodani v končnem poročilu. O navedbah nadzorovane osebe se je nadzorni odbor opredelil na svoji seji dne 05. 11. 20225 in sprejel mnjenja in stališča, kot so razvidna iz vsebine poročila.

Ugotovljeno je bilo, da poraba proračunskih sredstev na nadzorovanem področju ni presegla sredstva, ki so bila določena s proračuni za leto 2022,2023 in 2024.

Končno poročilo vsebuje vse potrebne sestavine v skladu z zakonodajo in se na podlagi 38. člena Poslovnika NO posreduje nadzorovani osebi v seznanitev.

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi in 39. člena Statuta občine Žirovnica je nadzorovana oseba dolžna upoštevati priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.

Nadzor in poročilo pripravili:

1. Urška Zoya Vidmar
2. Franc Zupan
3. Simo Narić

