

OBČINA TREBNJE
NADZORNI ODBOR
 Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Datum: 22. 7. 2010
 Številka:

OBČINA TREBNJE	Sig.z.: 1
PREJETO: - 3 -08- 2010	Pril.: /
Šifra zadeve: 060-2/2010-5	Vred.: /

Na podlagi 47. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 45/2007 in 111/2007), 11. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/2009), 42. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 113/2007 in 9/2010) in Sklepa o izvedbi nadzora z dne 29. 12. 2009 je Nadzorni odbor Občine Trebnje na 37. seji dne 22. 7. 2010 sprejel

POROČILO O NADZORU
Obračun komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah za leta 2006,
2007, 2008 in 2009

1 NADZORNI ODBOR

1.1 Sestava

- Darinka Krevs, predsednica Nadzornega odbora,
- Miran Jurak, podpredsednik Nadzornega odbora,
- Dr. Ana Murn, članica,
- Vesna Zupančič Klarič, članica in
- Branko Rus, član.

1.2 Poročevalki

- Vesna Zupančič Klarič, vodja nadzora in
- Darinka Krevs, članica.

2 UVOD

2.1 Nadzorovan organ

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje

2.2 Opis nadzorovanega organa

Občina Trebnje je samoupravna lokalna skupnost. Občino predstavlja in zastopa župan.

Organi Občine Trebnje so občinski svet, ki šteje 21 članov in je najvišji organ odločanja v občini, župan in nadzorni odbor občine, ki šteje 5 članov.

Občina Trebnje ima enega župana (g. Alojzij Kastelic) in dva podžupana, in sicer občinskega svetnika Jožeta Povšiča, za področje, ki sodi v pristojnost okolja in prostora in občinskega svetnika Marjana Pavlina za področje družbenih dejavnosti.

V Občinski upravi je zaposlenih 26 javnih uslužbencev. Občinska uprava je sestavljena iz šestih služb. Občinsko upravo vodi direktor občinske uprave g. Rado Javornik, usmerja in nadzoruje pa jo župan.

Občinska uprava v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti, odloča o upravnih zadevah iz občinske pristojnosti na prvi stopnji ter opravlja inšpekcijske naloge in naloge občinskega redarstva oziroma drugih služb nadzora, opravlja strokovna, organizacijska in administrativna opravila za občinske organe.

2.3 Odgovorne osebe

- g. Alojzij Kastelic, župan

2.4 Kontaktne osebe

- ga. Darja Gorenc

2.5 Pravna podlaga

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/2005, 21/2006 – odločba US in 60/2007),
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 in 108/2009),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002),
- Odlok o izračunu in plačilu komunalnega prispevka v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 24/1999, 68/2005 in 58/2007),
- Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju zazidalnega načrta »Stari trg – DSO« (Uradni list RS, št. 38/2006),
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cviblje« (Uradni list RS, št. 55/2007 in 49/2009),
- Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 45/2007 in 111/2007),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 113/2007 in

- 9/2010),
- Letni program dela Nadzornega odbora za leto 2010 z dne 28. 12. 2009,
 - Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/2009).

2.6 Sklep o izvedbi nadzora

- Sklep Nadzornega odbora Občine Trebnje o izvedbi delnega nadzora z dne 29. 12. 2009.

2.7 Namen in cilj nadzora

- preveriti pravilnost in zakonitost obračuna komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah,
- preveriti čas trajanja izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka,
- preveriti plačila odmerjenega komunalnega prispevka,
- poročati o ugotovljenih nepravilnostih,
- dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

3 UGOTOVITVENI DEL

3.1 Dokumentacija

Nadzornemu odboru je bila podana celotna dokumentacija, ki se nanaša na odmero komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah.

3.2 Obseg nadzora

Nadzor je obsegal nadzor odmere, čas trajanja izdaje odločbe in plačila komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah v letih od 2006 do 2009.

3.3 Predstavitev predmeta nadzora in ugotovitve

Predmet nadzora so izdane odločbe Občine Trebnje o odmeri komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah. Občina Trebnje je v letih od 2006 do 2009 izdala 9 investitorjem odločbe o odmeri komunalnega prispevka. Ena odločba se nanaša na gradnjo oskrbovanih stanovanj, dve na gradnjo večstanovanjskih stavb s poslovnimi prostori, pet na večstanovanjske stavbe in ena na spremembo namembnosti gospodarskega objekta v večstanovanjsko stavbo.

3.3.1 Odmera komunalnega prispevka

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor

oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

Nadzorni odbor je pregledal pravilnost izračuna komunalnega prispevka za dve(2) zadevi:

- 354-00020/2007 za gradnjo večstanovanjske stavbe s pripadajočo zunanjo ureditvijo na parcelni št. 522/2 in 533 k. o. Češnjevek v ureditvenem območju *S 181* naselja Gorenja Dobrava. Iz priložene dokumentacije je razvidno, da gre v tem primeru za predvideno gradnjo stanovanjske stavbe v velikosti NKP (518,70 m²) z zunanjo ureditvijo s parkirišči (11 parkirnih mest), za kar so pri odmeri upoštevana pravila za obračun komunalnega prispevka iz splošnega odloka o izračunu in plačilu komunalnega prispevka v Občini Trebnje.
- 354-00145/2006 izgradnja štirih stanovanjskih stavb s poslovnimi prostori, skupnimi garažami in pripadajočo infrastrukturo na parc. št. 462/15 k. o. Trebnje v območju zazidalnega načrta »Stari trg - DSO« (IV. območje) v skupni velikosti 6,378 m². Za odmero komunalnega prispevka je bil sprejet nov odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta »Stari trg - DSO«. Vrednost opremljanja zemljišč po tem odloku na območju IV je 99,50 EUR povečana na dan odmere za povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Ugotovitev:

Nadzorni odbor ugotavlja, da so bile pri izračunu komunalnega prispevka pravilno vzete kvadrature, faktorji in cene za opremljanje zemljišč na teh področjih.

3.3.2 Čas trajanja izdaje odločbe o odmeri komunalnega prispevka

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto.

Upravna enota od investitorja ne sme zahtevati, da pred izdajo gradbenega dovoljenja predloži potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, temveč ta podatek pridobi od občine. Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku 15 dni po prejemu zahteve zavezanca, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Ugotovitev:

Občina Trebnje je zavezancem izdajala odločbe o odmeri komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah v roku 15 dni po prejemu njihove zahteve. S tem je onemogočila, da bi zavezanci za plačilo komunalnega prispevka pridobili gradbeno dovoljenje brez plačila komunalnega prispevka.

3.3.3 Plačilo komunalnega prispevka

Zakonodaja ne določa roka plačila odmerjenega prispevka, ker v primeru, da je odločba o odmeri komunalnega prispevka izdana v roku 15 dni po prejemu zahtevka za odmero komunalnega prispevka, upravna enota ne sme brez dokazila o plačilu komunalnega prispevka izdati zavezancu gradbeno dovoljenje. Zato je v interesu zavezanca, da čim prej plača z odločbo odmerjeni komunalni prispevek. Na podlagi izdane odločbe o odmeri komunalnega prispevka v večstanovanjskih stavbah zavezanec plača komunalni prispevek v roku 30 dni od prejema odločbe, kar je splošni rok in ga uporablja večino občin v Sloveniji.

Nadzorni odbor je prejel od Občine Trebnje dokumente Sporočila o prometu in stanju na podračunu Občine Trebnje, ki jih je izdala Uprava RS za javna plačila.

Ugotovitev:

Od devetih zavezancev za plačilo komunalnega prispevka je z enim zavezancem Občina Trebnje na podlagi 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju sklenila pogodbo o opremljanju, na podlagi katere je investitor sam zgradil del komunalne opreme, na območju, na katerem je gradil.

Osem zavezancev za plačilo komunalnega prispevka je plačalo odmerjen komunalni prispevek v roku, ki je bil določen v odločbah, ki jih je izdala Občina Trebnje.

Eden zavezanec je pri Upravnem sodišču RS sprožil tožbo proti Občini Trebnje glede odmere komunalnega prispevka, vendar je kljub temu komunalni prispevek plačal, v skladu z izdano odločbo o odmeri komunalnega prispevka, da je lahko pridobil gradbeno dovoljenje.

Z enim zavezancev za plačilo komunalnega prispevka pa je Občina Trebnje naslednji dan, ko je bila izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka, sklenila pogodbo o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij. Sklenjena pogodba je omogočala zavezancu plačilo komunalnega prispevka v šestih obrokih, z mesečno zapadlostjo. Odlok o izračunu in plačilu komunalnega prispevka v Občini Trebnje ne omogoča sklenitve takšne pogodbe. Tretja točka omenjene pogodbe je določila, da je zavezanec dolžan plačati še obresti od pravnomočnosti odločbe o odmeri komunalnega prispevka do vsakega neplačanega obroka. Zavezancu bo Občina Trebnje obračunala obresti pred plačilom šestega, tj. zadnjega obroka. Iz Sporočila o prometu in stanju na podračunu Občine Trebnje z dne 17. 12. 2009, ki ga je izdala Uprava RS za javna plačila, Območna enota Novo mesto, je razvidno plačilo zadnjega obroka, vendar samo v višini glavnice, brez obresti. Iz ostale dokumentacije tudi ni razvidno, da bi Občina

Trebnje zavezancu obračunala obresti pred plačilom šestega obroka.

Občina Trebnje je zgoraj navedenemu zavezancu izdala odločbo o komunalnem prispevku naslednji dan po prejemu zahtevka za odmero komunalnega prispevka. V skladu z devetim odstavkom 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju izdana odločba v tem roku pomeni, da upravna enota ne more izdati gradbenega dovoljenja, preden ne pridobi od občine dokazilo o plačilu komunalnega prispevka. Ne sklenjena pogodba o obročnem odplačevanju, niti podpisan izjava župana Občine Trebnje o sklenjeni pogodbi in obročnem odplačevanju komunalnega prispevka, ki se nahaja v dokumentaciji, ne morejo biti dokazilo o plačanem prispevku in s tem dokazilo upravni enoti o plačilu komunalnega prispevka. Samo postopanje upravne enote glede izdaje gradbenega dovoljenja pa ni v pristojnosti nadzornega odbora.

Odgovorna oseba nadzorovana osebe je pravočasno vložila ugovor na osnutek poročila o nadzoru. Kljub temu, da Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine in Poslovnik Nadzornega odbora Občine Trebnje ne omogočata nadzorovani osebi vložitev ugovora, ampak odzivno poročilo, nadzorni odbor ta ugovor obravnava kot odzivno poročilo.

Odgovorna oseba v dokumentu pojasnjuje, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, kateremu je bilo s pogodbo o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij, omogočeno plačilo komunalnega prispevka v šestih obrokih, plačal obresti dne 22. 4. 2010. V skladu s pogodbo bi moral zavezanec plačati obresti pred plačilom zadnjega obroka, katerega je plačal 17. 12. 2009 in ne šele 22. 4. 2010. Iz dokazil in navedbe odgovorne osebe izhaja, da je bila kršeno pogodbeno določilo o roku plačila obresti. Nadzorni odbor pa ni nadzoroval višino obračunanih obresti, ker bi s tem širil vsebino osnutka poročila o nadzoru.

Nadzorovana oseba dalje navaja, da je bil dne 13. 5. 2008 izdan sklep, ki omogoča obročno odplačevanje komunalnega prispevka. Vlogo lahko vloži samo zavezanec, ki gradi stanovanjski objekt. Prošnji se ugodí, če zavezanec rešuje stanovanjski problem. Že sama nadzorovana oseba navaja, da veljavni Odlok o izračunu in plačilu komunalnega prispevka v Občini Trebnje ne predvideva možnost obročnega odplačila in s tem priznava, da je bil kršen omenjeni odlok. Nadzornemu odboru ni bil v postopku nadzora nikoli omenjen oziroma dostavljen sklep, ki omogoča obročno odplačevanje komunalnega prispevka. Kljub temu, da za izdajo sklepa ni pravne podlage, ker spreminja določbe Odloka, so v sklepu navedeni pogoji, ki jih mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka izpolnjevati, in sicer da rešuje stanovanjski problem. Gradnja večstanovanjskega objekta se ni gradila z namenom reševanja stanovanjskega problema zavezanca, ampak gradnja stanovanj za trg.

Na podlagi navedenega se ugotovitve in priporočila iz osnutka poročila o nadzoru ne spreminjajo v poročilu o nadzoru.

Priporočilo:

Občina Trebnje naj po izdaji odločbe o odmeri komunalnega prispevka ne sklepa nobenih pogodb o obročnem ali odloženem plačilu komunalnega prispevka in posledično naj župan Občine Trebnje ne podpisuje nobenih izjav o odobritvi obročnega plačila oziroma odloga plačila komunalnega prispevka, ker to ni in se ne more obravnavati kot plačilo komunalnega prispevka in ne sme biti podlaga upravni enoti za izdajo gradbenega dovoljenja. V primeru, da zavezanec plača komunalni

prispevek v času, ko se npr. spremenijo poprečni stroški komunalnega opremljanja, pa je potrebno zavezancu obračunati razliko v ceni komunalnega prispevka.

Občina Trebnje naj zagotovi sistem notranjih kontrol, ki bo preprečeval tveganje, da bi bila podpisana pogodba v neskladju s predpisi, ki urejajo pravno in finančno področje. Zato nadzorni odbor Občini Trebnje predlaga, da zagotovi sistem notranjih kontrol, po katerem mora biti vsaka pogodba pred podpisom finančno in pravno pregledana ter vsaka stran pogodbe podpisana s strani dveh pristojnih oseb, ki sta opravili pravno in finančno parafo. Obstaja tveganje, da Občina Trebnje podpiše pogodbo, ki ni v skladu s predpisi, zato naj nadzorovana oseba v register tveganj doda omenjeno tveganje.

4 PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Pri pregledu je bilo ugotovljeno, da je nadzorovana oseba:

- pravilno obračunala komunalni prispevek (kontrola opravljena na dveh naključnih primerih),
- v vseh primerih izdala odločbo v roku 15-ih dni od prejema zahtevka zavezanca o odmeri komunalnega prispevka,
- v enem primeru omogočila zavezancu plačilo komunalnega prispevka v šestih zaporednih obrokih. Takšne oblike plačila komunalnega prispevka odlok nadzorovane osebe ne omogoča. Nadzorovana oseba zavezancu ni obračunala obresti o odmeri komunalnega prispevka v skladu s pogodbo.

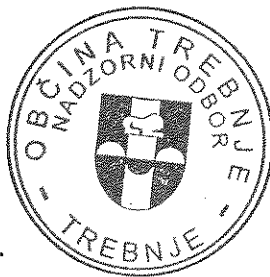
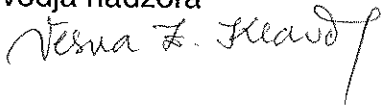
Nadzorni odbor predlaga:

- nadzorovane oseba po izdaji odločbe o odmeri komunalnega prispevka ne sklepa nobenih pogodb o obročnem ali odloženem plačilu komunalnega prispevka in posledično naj župan Občine Trebnje ne podpisuje nobenih izjav o odobritvi obročnega plačila oziroma odloga plačila komunalnega prispevka
- nadzorovana oseba naj zagotovi sistem notranjih kontrol, ki bo preprečeval tveganje, da bi bila podpisana pogodba v neskladju s predpisi, ki urejajo pravno in finančno področje, ter da se izvaja v skladu s pogodbenimi določbami
- zaradi navedena naj nadzorovana oseba v register tveganj doda omenjeni tveganji, da se prepreči nastanek nastale situacije.

PRAVNI POUK

Poročilo je dokončno.

Vesna Zupančič Klarič
vodja nadzora



Darinka Krevs,
predsednica Nadzornega odbora



Vročiti:

- Nadzorovanemu organu,
- Županu Občine Trebnje,
- Občinskemu svetu Občine Trebnje.

Vložiti:

- v zadevo

poslano odo
3/8.2010 *N*

Faint, illegible text at the top left of the page.

