



Kardoševa 2
9000 Murska Sobota
e-pošta: mestna.obcina@murska-sobota.si

Številka: 011-0007/2022-4
Datum: 16.11.2022

V skladu z določili 43. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07- uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17), 31. člena Poslovnika Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 100/13 in 50/18), določili Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09) ter v skladu z Dopolnitvijo programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota za leto 2022 je Nadzorni odbor Mestne občine Murska Sobota na svoji 30. seji, dne 16. novembra 2022, sprejel

Poročilo o opravljenem nadzornem pregledu nad poslovanjem Krajevne skupnosti Bakovci po sklenjeni pogodbi med KS Bakovci in najemnikom prostora za gostinski lokal v športnem centru v Bakovcih, Robertom Kaučičem s.p.

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota.

1. Nadzorni odbor v sestavi:

- **Renata PINTER VERTOT**, predsednica
- **prof. dr. Darja SENČUR PEČEK**, članica
- **Melita SLAVIČ**, članica
- **Franc KRAMAR**, član
- **Robert GRAH**, član

2. Poročevalec

Renata Pinter Vertot, predsednica nadzornega odbora

3. Naziv nadzorovane osebe

Krajevna skupnost Bakovci, Partizanska 38, Bakovci, 9000 Murska Sobota.

Predsednica nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota, Renata Pinter Vertot, je v Krajevni skupnosti Bakovci v mesecu oktobru 2022, v skladu z Dopolnitvijo programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota za leto 2022 in sklepom Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota, št. 011-0007/2022-1, z dne 14. september 2022, opravila nadzorni pregled nad poslovanjem Krajevne skupnosti Bakovci po sklenjeni pogodbi med KS Bakovci in najemnikom prostora za gostinski lokal v športnem centru v Bakovcih, Robertom Kaučičem s.p..

I. UVOD

a. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Krajevna skupnost Bakovci je ožji del Mestne občine Murska Sobota. Je pravna oseba javnega prava in nastopa v pravnem prometu v svojem imenu za svoj račun. Krajevno skupnost Bakovci zastopa in predstavlja predsednik sveta krajevne skupnosti.

V času nadzora, meseca oktobra 2022, je izvajalec nadzora sodeloval z ga. Nives Cajnko, predsednico Krajevne skupnosti Bakovci in ga. mag. Danielo Vereš, zaposleno v Oddelku za javne finance Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota, na delovnem mestu računovodja VII/2-II.

b. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIOOPE)

Statut Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07-uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17)

Dopolnitev programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Murska Sobota za leto 2022

c. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

Sklep št. 011-0007/2022-1, z dne 14. 9. 2022

d. Namen in cilj nadzora

Namen nadzora je pregled nad poslovanjem Krajevne skupnosti Bakovci po sklenjeni pogodbi med KS Bakovci in najemnikom prostora za gostinski lokal v športnem centru v Bakovcih, Robertom Kaučičem s.p.

Cilj nadzora je podati mnenje in ugotovitve o nadzoru ter priporočila.

II. UGOTOVITVENI DEL

Izvajalec nadzora je pri nadzoru pregledal naslednjo dokumentacijo:

- Pogodba o najemu poslovne nepremičnine št. 1/2013 sklenjeno med: Krajevna skupnost Bakovci in Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra z dne 19.04.2013
- Aneks št. 1 k Pogodbi o najemu poslovne nepremičnine št. 1/2013
- Najemna pogodba št. 1/2020 sklenjeno med: Krajevna skupnost Bakovci in Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra, z dne 06.04.2020
- Poročilo o opravljeni notranji reviziji poslovanja KS Bakovci v letu 2018
- Promet konta od 17.05.2013 do 30.12.2021
- Vpogled v stanje konta na dan 17.10.2022
- Okvirni sporazum med Krajevno skupnostjo Bakovci in Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra, z dne 19.10.2019

Pri pregledu nad poslovanjem Krajevne skupnosti Bakovci po sklenjeni pogodbi med KS Bakovci in najemnikom prostora za gostinski lokal v športnem centru v Bakovcih, Robertom Kaučičem s.p., je bilo ugotovljeno, da je bila med KS Bakovci in Robertom Kaučičem s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra dne 19.04.2013 sklenjena najemna pogodba za gostinski lokal v

športnem centru Bakovci za obdobje petih let. V pogodbi je bila dogovorjena najemnina za 120 m² prostor 240,00 EUR mesečno + DDV. Najemnina se je letno (januarja) usklajevala s povprečnim indeksom rasti cen, zaračunavala pa se je do 8. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa jo je bil dolžan poravnati v roku petnajstih dni od prejema računa; v primeru zamude plačila bi bremenila najemnika zakonsko predpisane zamudne obresti. Najemnina ni zajemala kritja obratovalnih stroškov. Dogovorjeno je bilo, da se stroški pokrivajo sorazmerno z deležem najetega prostora (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, električna energija, zavarovanje objekta, ostali skupni stroški upravljanja in nadomestila stavbnega zemljišča) glede na celotni objekt oziroma na podlagi dejanske porabe (voda in kanalščina).

V letu 2013 je KS Bakovci zaračunavala mesečno najemnino v višini 240,00 EUR ter mesečni pavšal stroškov v višini 141,54 EUR. V letu 2014 je znašala višina zaračunane mesečne najemnine 241,68 EUR in mesečni pavšalni stroški 136,83 EUR. V letu 2015 je KS Bakovci zaračunavala mesečno najemnino v višini 242,16 EUR in pavšalne stroške v višini 136,83 EUR. Višina mesečne najemnine v letu 2016 je znašala 240,95 EUR, višina pavšalnih stroškov je znašala 136,83 EUR. Enak znesek pavšalnih stroškov se je zaračunaval tudi v letu 2017, medtem, ko je višina mesečne najemnine znašala 242,15 EUR.

V letu 2018 je bil sklenjen aneks k Pogodbi o najemu poslovne nepremičnine med KS Bakovci in Robertom Kaučičem s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra, s katerim se je podaljšalo najemno razmerje za dobo 10 let in se je uporabljal od 19.04.2018 dalje. Na podlagi sklenjenega aneksa je znašala višina zaračunanih najemnin v letu 2018 246,27 EUR in pavšalni stroški v višini 180,00 EUR. V letu 2019 je KS Bakovci zaračunavala mesečno najemnino v višini 249,72 EUR in mesečne pavšalne stroške v višini 180,00 EUR.

Ker zakonodaja ne dopušča sklepanje najemne pogodbe za 10 let in brez izvedenega postopka oddaje v najem, je bilo podano revizijsko priporočilo, da poskuša KS Bakovci to odpraviti v soglasju z najemjemalcem, glede na to, da v osnovni najemni pogodbi kot tudi v aneksu ni določen odpovedni rok pogodbe. Tako je najemjemalec 14.11.2019 podal odpoved od pogodbe, KS Bakovci pa je objavila razpis za oddajo lokala v najem. Prispel je ena vloga s strani že obstoječega najemnika. Tako je bila med KS Bakovci in Robertom Kaučičem s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra dne 06.04.2020 sklenjena nova najemna pogodba za dobo pet let. Po pogodbi je višina mesečne najemnine ostala nespremenjena in sicer 240,00 EUR mesečno brez DDV in se je letno v januarju usklajevala s povprečnim indeksom rasti cen. Najemnina ni krila stroškov, ki so se pokrivali sorazmerno z deležem najetega prostora glede na celotni objekt (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, električna energija) oziroma na podlagi dejanske porabe (voda in kanalščina). V letu 2020 je KS Bakovci zaračunavala mesečno najemnino v višini 254,21 EUR in pavšalne stroške v višini 180,00 EUR. V letu 2021 je znašala višina mesečne najemnine 254,21 EUR, višina pavšalnih stroškov je ostala nespremenjena, to je 180,00 EUR.

Svet KS Bakovci je na 20. redni seji dne 23.11.2020 sprejel sklep, da se najemniku Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra, v času razglasitve epidemije COVID 19 ne zaračunava najemnina, ker dejavnosti ne more opravljati. Zaračunavali so se pavšalni stroški. 04.05.2021 je najemnik podal odpoved od pogodbe.

Račune za najemnine in stroške je izdajalo računovodstvo Mestna občine Murska Sobota na podlagi posredovanih pogodb.

V obdobju najema gostinskega lokala je najemnik Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra opravljal za KS Bakovci gostinske storitve (dobava hrane in pijače) na prireditvah, organiziranih s strani KS Bakovci (pogostitev za dan starejših, božičkovanje, zaključek leta, prireditve za 8. marec...). Med KS Bakovci in Robertom Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra je bil dne, 19.10.2019 za ta namen tudi sklenjen okvirni sporazum za dobavo blaga kupcu oziroma opravljanje gostinskih storitev s strani prodajalca/izvajalca, po njegovem veljavnem

ceniku, in sicer za obdobje od 12.10.2019 do 31.12.2022. Okvirni sporazum je bil sklenjen na podlagi pregleda cen ponudnikov na trgu, ki se ukvarjajo z enako dejavnostjo.

Iz pregleda prometa na kontu je razvidno, da se je večina poplačil zaračunanih najemnin in obračunanih stroškov s strani KS Bakovci vršila s kompenzacijami zapadlih računov izdanih s strani Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra za izvedbo gostinskih storitev. Na dan 31.12.2021 je tako znašal dolg Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra do KS Bakovci 1.306,33 EUR.

V letu 2022 je Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra za KS Bakovci na podlagi okvirnega sporazuma opravil gostinske storitve na dogodkih organiziranih s strani KS Bakovci (zaključek leta, 8. marec, čistilna akcija), za kar je izstavil račun na dan 01.09.2022 v višini 1.450,00 EUR. Na podlagi prejetega računa je KS Bakovci 15.09.2022 pripravila predlog kompenzacije v višini 1.306,33 EUR. Kompenzacija je bila izvršena 13.10.2022. Na dan 19.10.2022 je bil na ta način dolg Robert Kaučič, s.p., PE Okrepčevalnica Stara Möra do KS Bakovci v celoti poplačan.

III. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Nadzorni odbor **priporoča** KS Bakovci, da v primeru sklenjenih najemnih pogodb poskrbi za sprotna plačila računov najemnikov, kot je to dogovorjeno v najemni pogodbi. Nadzorni odbor prav tako **priporoča** KS Bakovci, da poskrbi za pravočasni prejem računa s strani izvajalca gostinskih storitev za dogodke, iz katerih je razvidna specifikacija opravljenih storitev s priložo cenika.

IV. ZAKLJUČEK

Nadzorni odbor Mestne občine Murska Sobota ugotavlja, da pri opravljenem nadzoru **ni bilo ugotovljenih nepravilnosti**.

Člani nadzornega odbora:

prof.dr. Darja SENČUR PEČEK, članica

Melita SLAVIČ, članica

Franc KRAMAR, član

Robert GRAH, član

DR
Slavica
Sen
Grah



Predsednica Nadzornega odbora MO MS

Renata PINTER VERTOT, univ.dipl.ekon.

Vertot

VROČITI:

- Krajevna skupnost Bakovci
- Mestna uprava MOMS – v vednost
- Zoran HOBLAJ, podžupan v začasnem opravljanju funkcije župana
- Mestni svet Mestne občine Murska Sobota

VLOŽITI:

- v zbirko dokumentarnega gradiva