OBČINA VRHNIKA

NADZORNI ODBOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Številka: 9001-5/2023 (4-01)
Datum: 4. 6. 2024

Na podlagi 46. in 47. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/15) in 28. in 29. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis št. 519/2023), Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. list RS, št. 23/09), Programa dela Nadzornega odbora Občine Vrhnika za leto 2023 (https://vrhnika.si/wpcontent/uploads/2023/09/Program-dela-NO-za-leto-2023.pdf) in Sklepa 5. redne seje Nadzornega odbora Občine Vrhnika, dne 26. 9. 2023, s katerim je Nadzorni odbor sprejel sklep o nadzoru nad ravnanjem s stvarnim premoženjem Občine Vrhnika v Javnem zavodu Zdravstveni dom Vrhnika. Nadzorni odbor Občine Vrhnika je na 13. redni seji dne 06. 11 .2024 sprejel

POROČILA O NADZORU NAD RAVNANJEM S STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE VRHNIKA V JAVNEM ZAVODU ZDRAVSTVENI DOM VRHNIKA

1. Nadzorni odbor Občine Vrhnika (v nadaljevanju NO OV) v sestavi:
- Maja Barišić, predsednica
- Gregor Majcen, član
- Doris Celarc, članica
- Uroš Erčulj, član

2. Poročevalec:
Poblaščena oseba za nadzor:
- Tadej Grampovačn (poročevalec)

je bil imenoval s sklepom št. 9001-3/2023 o nadzoru nad zakonitostjo in ustreznostjo ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Vrhnika v Javnem zavodu Zdravstveni dom Vrhnika, ki ga je dne 26. 9. 2023 izdala predsednica NO OV Maja Barišić. Ker je tekom nadzora član NO OV Tadej Grampovčan odstopil kot član NO OV je nadzor prevzela Maja Barišić, ki je bila s sklepom tudi imenovana v ekipo.

3. Izvedenec v tem nadzoru ni bil potreben

4. Osnovni podatki o nadzorovanem organu in predmetu nadzora

Nadzorovani organ: Direktorica in svet JZ Zdravstveni dom Vrhnika, Ulica 6 maja 11, 1360 Vrhnika.

Direktorica: mag. Ana Remškar
Svet JZ:
Predsednica: Vesna Homar – predstavnica zaposlenih
Podpredsednik: Edin Behrić – predstavnik ustanovitelja– občina Vrhnika
Članica: Urška Gorenc – predstavnica ustanovitelja – občina Vrhnika
Članica: Mateja Majcen – predstavnica ustanovitelja – občina Vrhnika
Član: Črt Starc - predstavnik ustanovitelja – občina Borovnica
Članica: Ernestina Kos Grabar – predstavnica ustanovitelja – občina Log Dragomer
Član: Franci Vladislav Magister – predstavnik uporabnikov (ZZZS)
Članica: Petra Šest Pleško – predstavnica zaposlenih
Članica: Uršula Debevec – predstavnica zaposlenih

Predmet nadzora je zakonitost in ustreznost ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Vrhnika v Javnem zavodu Zdravstveni dom Vrhnika

Predmet nadzora je bil opredeljen v Sklepu št. 9001-3/2023 o nadzoru nad zakonitostjo in ustreznostjo ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Vrhnika v Javnem zavodu Zdravstveni dom Vrhnika, ki ga je dne 26. 9. 2023 izdala predsednica NO OV Maja Barišić.
Datum začetka nadzora: 26. 9. 2023
Izvajanje nadzora: od 24. 10. 2023 – Maj 2024

5. Uvod - Predstavitev nadzora

JZ Zdravstveni dom Vrhnika (v nadaljevanju ZD Vrhnika) ima za opravljanje osnovne zdravstvene dejavnosti na Vrhniki v uporabi stavbo ZD Vrhnika , Cesta 6. maja 11 in Štirnovo hišo – Krožna pot 2, Vrhnika. Del prostorov v teh dveh zgradbah, je dano v najem zunanjim uporabnikom. V prostorih ZD Vrhnika se ti prostori uporabljajo za opravljanje zdravstvene dejavnosti, v Štirnovi hiši pa zunanjemu uporabniki, ki ne opravlja zdravstvene dejavnosti. V postopkih nadzora so bile pregledne najemne pogodbe z uporabniki – najemniki v navedenih nepremičninah.
V času nadzora je z izvajalci nadzora komunicirala in posredovala zahtevano dokumentacijo direktorica mag. Ana Remškar. Prejeli smo sklenjene najemne pogodbe ki so sklenjene s sedmimi najemojemalci, razdelilnik prostorov ZD Vrhnika med uporabniki, ki je osnova za določitev deleža ter preglednica cen na m2 po mesecih in zaračunanih m2 po najemojemalcih. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom je med opravljanjem nadzora potekalo pisno prek elektronske pošte in osebno na sestankih.

Pravna podlaga za izvedbo nadzora:

- Statut Občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/2015),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 519/23),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. list RS, št. 23/09).
- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov in poslovnih stavb v najem (Naš časopis, št. 259/99, Naš časopis, št. 327/06).
- Osnova za nadzor: Sklep št. 9001-3/2023 z dne 26. 9. 2023

5.1. Namen in cilj nadzora:

Namen nadzora je preveriti gospodarjenje s sredstvi – nepremičnini, ki sta v lasti Občine Vrhnika in sta bili dani ZD Vrhnika v upravljanje izključno z vidika ustreznosti zaračunanih najemnin za oddane prostore zunanjim izvajalcem zdravstvenih in drugih storitev.

5.2. Model zaračunavanja najemnine in delitve stroškov

Strokovne službe ZD Vrhnika so po dokončanju prizidka pripravile nov pregled delitve vseh prostorov med uporabnike. Iz preglednice uporabnikov prostorov je razvidna kvadratura prostorov, in sicer:

1. ZD -Zdravstveni dom – 1.604,73 m2
2. Fizioterapija - 53,37 m2
3. Najemniki aktivne najemne pogodbe - 177,51 m2
4. Najemniki ne aktivne najemne pogodbe 75,11 m2
5. Skupni in pomožni prostori (neproduktivne površine) 967,28 m2

Celotni prostori ZD Vrhnika 2.878,00 m2 se delijo na produktivne prostore - 1.910,22 m2 in neproduktivne prostore 967,28 m2. Produktivni prostori so prostori kjer se izvaja dejavnost, neproduktivni prostori pa so vsi ostali prostori kot so čakalnice, sanitarije, hodniki,..... Razdelitev 967,28 m2 neproduktivnih površin med uporabnike neto površin je po metodologiji razdeljena glede na delež neto površin posameznega uporabnika v skupnih neto površinah. Dobljeni delež -% (ključ) je podlaga za razdelitev neproduktivnih površin med uporabnike in za razdelitev obratovalnih stroškov zgradbe kot so elektrika, gretje, komunala,.....

5.3. Opravljeni postopki v času pregleda

5.3.1. Zgradba ZD Vrhnika, Ulica 6. maja, Vrhnika

Najemnik	Št pogodbe/Aneksa	datum sklenitve pogodbe	Veljavnost od	Dejavnost	Skupni in pomožni prostori	kvadratura najemnine	delež skupne površine	skupne pomožne površibe	Skupna površina po pogodbi	Zaračuna na površina 10/23
J.U. DENTAL	3/102-2022	1.08.2022	1.08.2022	prostori v 1 nadstr. in zobo lab	967,28	25,07	1,3121%	12,69	37,76	37,76
J.U. DENTAL	Aneks 1 k pog 2022	12.05.2023	1.06.2023	dodatni prostori 9,5 m2	967,28	9,5			9,5	9,5
MD MedOpus	3/94-2022	8.07.2022	1.07.2022	prostori v 2. nadstropju	967,28	40,01	2,0941%	20,26	60,27	60,27
T-Medic	3/66-2022	1.08.2022	1.04.2022	zobni rtg + ČK,prostor radiološke inž,predprostor rtg	967,28	8,73	0,4574%	4,42	13,15	13,15
Cvelbar Judita	3/63-2021	23.12.2021	1.12.2021	1 nadstr. N4 in po N6	967,28	30	1,5702%	15,19	45,19	45,19
Ladka Kastelec Stanovnik	3/64-2021	11.01.2022	1.01.2022	Zobozdravstvo	967,28	25,23	1,3205%	12,77	38	38
Caserman	brez številke	11.01.2022	1.01.2022	pediatria	967,28	48,46	2,5364%	24,53	72,99	73
						187		89.86	276.86	276.87

5.3.1.1. Kontrola pravilnosti izračuna deleža (ključa)

Uprava ZD Vrhnika nam je predložila pregled delitve prostorov, izračun neto površine po posameznem uporabniku in izračun deleža (ključa) za delitev skupnih prostorov in obratovalnih stroškov.

Napak pri izračunu in delitvi nismo zaznali. Pravilnost vpisane kvadrature v tabelo po posameznem deležniku nismo preverjali in smo jo vzeli kot pravilno.

Zaznali pa smo, da so v strukturi uporabnikov neto površin tudi uporabniki/najemniki, ki konec leta 2023 niso bili več najemniki. Za njih tudi nismo dobili najemnih pogodb. V razdelilniku je neto površina aktivnih najemnikov 187,01 m2, neto površina po predloženih najemnih pogodbah je enaka, le da Pri Aneksu 1 k pogodbi z J.U. Dental d. o. o. ni izračunan in prištet delež skupne površine k osnovni površini.

5.3.1.2. Primerjava razdelilnika in veljavnih pogodb

Najemne pogodbe, ki so bile na dan začetka pregleda v oktobru 2023 veljavne so navedene v tabli pod točko 5.3.1.

Vse pogodbe imajo v pogodbi navedena neto površina najetega prostora, skupno neproduktivno površino, delež pripadajočih skupnih prostorov in skupno površino najema. Pri opredelitvi višine kritja obratovalnih stroškov je uporabljen enak delež, kot je za določitev pripadajočih obratovalnih prostorov. Določeno je tudi, da se zaračunajo manipulativni stroški v višini 5% obračunanih obratovalnih stroškov.
V pogodbah uporabljena površina skupnih in pomožnih prostorov je enaka površini skupnih in pomožnih prostorov - 967,28 m2.

5.3.2. Hiša Krožna pot 2

V tej zgradbi je sklenjena ena najemna pogodba z zunanjim uporabnikom – SGH d. o .o. Najemnik ne izvaja dejavnosti zdravstvenega doma.

Najemnik	Št pogodbe/Aneksa	datum sklenitve pogodbe	Veljavnost od	Dejavnost	Skupni in pomožni prostori	kvadratura najemnine	delež skupne površine	skupne pomožne površibe	Skupna površina po pogodbi	Zaračuna na površina 10/23	R
SGH	pog 3/2-2010	27.02.2017	1.03.2017	pisarne, hodnik,WC		68,2	20,0000%		68,2	46,7	
SGH	Aneks 4	7.04.2014	1.04.2014	park.prostor 9,10		2 prostora			2	2	

Pri pregledu tabele zaračunanih najemnin po mesecih je razvidno da 2 parkirni mesti v skupni vrednosti po aneksu 80 € nista obračunani, da se kvadratura najema 68,2 m2 deli na 46,70 m2 in se je za oktober 2023 zaračunala najemnina po 11,04 €/m2 za 21,50 m2 pa po 6,92 €/m2. Po pogodbi sta bili določeni različni ceni za poslovni prostor in za skupne prostore. Delež obratovalnih stroškov je določen v pogodbi.

6. ZAKLJUČEK

Po posameznih točkah so bile ugotovljene nepravilnosti ali pomanjkljivosti kot sledi:

Ugotovljene nepravilnosti pri točki 5.3.1.1.:

1. J.U.DENTAL na površino 9,5m2 po Aneksu 1 k pogodbi nima obračune kvadrature skupnih prostorov in zato ne plačuje obratovalnih stroškov, predlagamo uskladitev.

Priporočila k točki 5.3.2:

1. Cena m2 naj bo enaka za poslovne in pripadajoče skupne prostore – tako kot v ZD Vrhnika.
2. Predlagamo uskladitev tabel zaračunanih najemnin in uskladitev cena najema na m2 za vse enakovredne površine.

Priporočilo ustanovitelju ZDV in lastniku nepremičnin občini Vrhnika:

Občini Vrhnika predlagamo, da uvede postopek preveritve ustreznosti Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov in poslovnih stavb v najem v delu kjer je določena cene za m2 najema za ZD Vrhnika, saj je bila zadnja sprememba pravilnika sprejeta še pred novim prizidkom k ZD Vrhnika.

Odziv nadzorovanca:
Nadzorovanec je v postopku predložil napačni razdelilnik prostorov ZD Vrhnika. Po prejemu osnutka poročila je bil posredovan nov razdelilnik na osnovi katerega je tudi popravljena tabela pod točko 5.3.1. Prav tako sta bili v tem času dostavljeni dve novejši pogodbi za najem kot prvotno predložene. Vse ostale pripombe oziroma priporočila nadzorovanec sprejema.

OBČINA VRHNIKA
NADZORNI ODBOR
1

PREDSEDNICA NO:
Maja Barišič

VROČITI:
1. Nadzorovanemu organu ZD Vrhnika
2. županu Občine Vrhnika g. Danielu Cukjatiju
3. Občinskemu svetu Občine Vrhnika