

**NADZORNI ODBOR OBČINE LENDA VA**  
Glavna ulica 20  
9220 Lendava  
[obcina@lendava.si](mailto:obcina@lendava.si)

Številka: 03521-0007/2019-9  
Datum: 5. 2. 2020

Na podlagi 43. člena Statuta občine Lendava (Uradni list RS, št. 32/17, 5/19 in 37/19), 23. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora občine Lendava (Uradni list RS, št. 16/18) in sklepa o izvedbi nadzora št. 03521-0007/2019-3 z dne 11. 09. 2019 je Nadzorni odbor Občine Lendava na 9. seji, dne 5. 2. 2020, sprejel

## **KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU**

Investicije – Gradnja večnamenskega objekta v Lendavskih gorica h

**Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Lendava  
in je informacija javnega značaja**

**1. Delovna skupina nadzornega odbora v sestavi:**

1. Edvard Farkaš
2. Vesna Čih
3. Peter Kleiderman

**2. Nadzornik - poročevalec:** Edvard Farkaš

**3. Izvedenec :** NI BIL IMENOVAN

**4. Ime nadzorovanega organa:** Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava; [obcina@lendava.si](mailto:obcina@lendava.si)

**5. Predmet nadzora:** Gradnja večnamenskega objekta v Lendavskih gorica h.

### **UVOD**

**1. Pravna podlaga za izvedbo nadzora**

Nadzor je bil izveden na podlagi pooblastil iz 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, 43. člena Statuta Občine Lendava, 20. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Lendava, letnega progama nadzora za tekoče leto 2019 ter sklepa št. 03521-0007/2019-3 Nadzornega odbora, sprejetega na 5. seji odbora dne 11.09.2019.

**2. Namen in cilji nadzora**

Namen in cilj nadzora je pregled izvedbe investicije v gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih gorica h (KS Gorice pri Lendavi). Poudarek je bil na pregledu postopkov izvedbe javnega naročila, vodenju celotnega projekta in porabi proračunskih sredstev.

**3. Osnovni podatki o nadzorovanem organu**

Občina Lendava je bila ustanovljena leta 1995 na osnovi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe) in Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij (Uradni list RS, št. 60/94

in spremembe). S Statutom Občine Lendava (Uradni list RS, št. 32/17 in 5/19 ) so opredeljeni organiziranost, naloge in funkcioniranje lokalne skupnosti.

Odgovorna oseba občine, ki je svojo funkcijo v letu 2018 opravljal poklicno, je bil mag. Anton Balažek. Odgovorna oseba med opravljanjem nadzora je trenutni župan Janez Magyar. Po statutu občine Lendava župan predstavlja in zastopa občino.

Občinski svet, ki je najvišji organ odločanja v občini, ima 19 članov, od tega zastopata dva člana madžarsko narodno skupnost ter en član romsko skupnost. Člani občinskega sveta opravljajo svojo funkcijo nepoklicno.

V občinski upravi je bilo po stanju na dan 31.12.2018 skupaj 40 delovnih mest zasedenih, od tega 37 za nedoločen čas, 2 za določen čas in 1 funkcionar, ki poklicno opravlja svojo funkcijo. V občinski upravi Občine Lendava deluje tudi Organ skupne občinske uprave občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje, v katerem je sistemiziranih 13 delovnih mest, po stanju na dan 31.12.2018 je 6 delovnih mest zasedenih.

## UGOTOVITVENI DEL S PRIPOROČILI

### PREGLEDANA DOKUMENTACIJA Z UGOTOVITVAMI

NO je pregledano dokumentacijo pridobil po poslani zahtevi po e-pošti in na lokaciji občinske uprave. NO je pridobil vso zahtevano dokumentacijo. Za namen nadzora so člani NO izbrali:

- Dokumentacijo povezana z izdelavo idejne zasnove in idejnega projekta (projektna naloga).
- Dokumentacijo za izdelavo PGD in PZI dokumentacije za projekt Vaški dom in večnamenski objekt v KS gorice pri Lendavi.
- Dokumentacijo za izvedbo Javnega naročila male vrednosti za izbiro izvajalca »Gradnje večnamenskega objekta v Lendavskih gorica« z dne 29.03.2018 pod številko JN002116/2018-W01 (javno naročilo, popisi del, prispele ponudbe, zapisnik o pogajanjih).
- Kartico finančnega knjigovodstva za konte 420401, 420801, 420804, 420899
- Gradbeno pogodbo št. 9691-0220/2018 za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih gorica z dne 25.05.2018 v vrednosti 452.433,01 EUR (Legartis d.o.o.).
- Aneks št. 1 (9695-0089/2018) z dne 20.9.2018 ter Aneks št. 2 (9695-0123/2018) z dne 09.11.2018 k pogodbi za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih gorica št. 9691-0220/2018.
- Pogodbo št. 9691-0237/2018 za nadzor pri gradnji večnamenskega objekta v Lendavskih gorica z dne 30.5.2018 v vrednosti 5.548,00 EUR (Ingda d.o.o.).
- Aneks št. 1 (9695-0104/2018) z dne 16.10.2018 ter Aneks št. 2 (9695-0214/2018) z dne 30.11.2018 k pogodbi št. 9691-0237/2018.
- Zapisnik sestanka št. 1 (Večnamenski objekt – na parc. št. 3424 in 3423 k.o. Lendava – uvedba v posel.
- Začasne situacije 1-8 ter končno situacijo.
- Račune za posamezno začasno situacijo 1-8 ter končno situacijo.
- Odredbe za plačilo posameznih situacij 1-8 ter končne situacije.
- Zapisnike protokola projektne aktivnosti 1-9.
- Menično izjavo v skladu z 26. členom gradbene pogodbe št. 9691-0220/2018 za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih gorica.
- Povabilo k oddaji ponudbe za zunanjo ureditev pri večnamenskem objektu v Lendavskih gorica.
- Prejete ponudbe za ureditev okolice, pri večnamenskem objektu v Lendavskih gorica in poročilo o pregledu ponudb.
- Pogodbo št. 9691-0413/2018 za zunanjo ureditev pri večnamenskem objektu v Lendavskih gorica.
- Zapisnik zaključevanja večnamenskega objekta v Lendavskih gorica z dne 07.05.2019 med Občino Lendava in podjetjem Legartis d.o.o..
- Zapisnik o končnem kvalitetnem in finančnem prevzemu del in primopredaja izvršenih del z dne 04.07.2019.

## UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA IZVEDENEGA NADZORNEGA PREGLEDA

Idejni projekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projekta naloga za investicijo se je izdelala na Občini Lendava v letu 2017.</li> <li>Idejno zasnovano ter idejni projekt je nato izdelalo podjetje Plangrad d.o.o., pogodba 9691-0289/2017 v vrednosti 976,00 EUR z DDV.</li> <li>V idejni zasnovi so bile predstavljene dve variantne rešitve. Varianta I. z delno rekonstrukcijo obstoječega objekta v vrednosti 243.500,00 EUR+DDV, varianta II z delno novogradnjo v vrednosti 258.550,00 EUR +DDV.</li> <li>Naročila se je še izdelava III. variante, ki je služila kot osnova za izvedbo investicije. Ta varianta je predvidevala izgradnjo večnamenskega objekta v vrednosti 234.922,20 EUR z DDV, izgradnjo glamping hišic v vrednosti 194.101,33 z DDV ter ureditev okolice za 64.517,57 EUR z DDV.</li> </ul>
Ugotovitev 1.	Ni pripomb.

PGD in PZI dokumentacija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Za izdelavo PGD in PZI dokumentacije so se prav tako zbirale ponudbe. Izbrani je bil izvajalec Plangrad d.o.o.</li> <li>Pogodba za izdelavo PGD, PZI pod št. 9691-0005/2018 je bila podpisana 19.1.2018 v vrednosti 11.590,00 EUR.</li> <li>Na osnovi dokumentacije in pridobljenih soglasij se je dne 4.5.2018 pridobilo gradbeno dovoljenje št. 351-049/2018-9 (0514).</li> </ul>
Ugotovitev 2.	Ni pripomb.

Javna naročila ter izbor izvajalcev (gradbena dela, nadzor)	<ul style="list-style-type: none"> <li>V proračunu občine Lendava za leto 2018 je bilo na PP 040010-Investicije in obnove objektov v lasti občine in krajevnih skupnosti, konto 420401-Novogradnje predvideno 260.000,00 EUR.</li> <li>Postopek priprave strokovnih podlag in izvedbo javnega naročila za izgradnjo večnamenskega objekta je vodilo podjetje Nemtrade d.o.o.</li> <li>Javno naročilo se je pripravilo za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih goricah (brez izgradnje glamping hišic). Javno naročilo je vodeno po postopku oddaje naročila male vrednosti (47.čl. ZJN) s pogajanjem (2.poglavje, 6.člen dokumentacije v zvezi z JN).</li> <li>Izvedeno javno naročilo 4311-0004/2018-2, je objavljeno na portalu JN dne 29.3.2018 št. JN 002116/2018-W01.</li> <li>Ocenjena vrednost JN je bila 276.399 EUR brez DDV (oz. 337.206,78 EUR z DDV). Merilo za izbor izvajalce je bila »najnižja cena«.</li> <li>Prejete so bile dve ponudbe: GES d.o.o. (16.4.2018 ob 7:50) v višini 470.984,36 EUR z DDV in Legartis d.o.o. (16.4.2018 ob 9:10) v višini 507.028,55 EUR z DDV.</li> <li>Poziv k dopolnitvi ponudbe je bil posredovan družbi GES d.o.o. z dne 17.4.2018 glede predložitve seznama tehnične zmogljivosti, s katerimi razpolaga na dan oddaje ponudbe. Družba GES d.o.o. je dne 17.4.2019 ponudbo ustrezno dopolnila.</li> <li>Postopek pogajanja je bil izveden 20.4.2018 ob 11.00 uri. Končna ponudbena cena s strani LEGARTIS-a d.o.o. je znašala 452.433,01 EUR z DDV.</li> <li>Na podlagi merila »najnižja cena« je bil izbran ponudnik LEGARTIS d.o.o. s končno ceno 452.433,01 EUR z DDV.</li> <li>Gradbena pogodba št. 9691-0220/2018 za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih goricah je bila podpisana 25.5.2018 v višini 452.433,01 EUR (3.člen pogodbe; drugi odstavek: pogodbeno dela prevzeta po sistemu »fiksne cene na enoto in dejansko izvedene količine«. Rok za dokončanje del je bil 20.9.2018.</li> <li>Izvedlo se je tudi javno naročilo za izbor nadzora nad izvedbo gradbenih del pod št. JN 4315-0267/2018. Za nadzor je bilo izbrano podjetje INGDA d.o.o., pogodba 9691-0237/2018 v višini 5.548,00 EUR z DDV.</li> </ul>
---	--

Ugotovitev 3.	<p>a) Postopki izvedbe javnega naročanja so bili izvedeni v skladu z zakonodajo. Izvedba celotne investicije se je primerno dokumentirala (zapisniki sestankov, odloženi dopisi, e-pošta, projektna in tehnična dokumentacija, finančna dokumentacija). Računi in situacije so primerno likvidirane in se ujemajo. Pogodbe in primopredajni zapisniki so podpisani z strani vseh sodelujočih. Dokumentacija je primerno shranjena in urejena.</p> <p>Izvedlo se je javno naročilo male vrednosti, za katero so prispele dve ponudbe.</p> <p>b) Postopka pogajanj se je udeležil le Legartis d.o.o., ki je svojo prvotno ponudbo znižal za 12% ter bil tako izbran za izvajalca del. Kljub temu, da je izbrana ponudba presegala načrtovano investicijo za več kot 34 %, se je podpisala pogodba za izvedbo del.</p> <p>Ponudbene vrednosti pri javnem naročilu so bile za 40-50 % višje od predvidenega javnega naročila oz. predhodno ocenjenih projektantskih vrednosti. Prispeli sta dve ponudbi, od katerih se en ponudnik ni odzval na povabilo na pogajanja, tako je ostala na koncu le ena ponudba za izvedbo. Končna vrednost te ponudbe je še vedno bila za 34 % višja od prvotno ocenjenih vrednosti investicije.</p> <p>Kljub bistveno višji ceni od načrtovane, se javno naročilo ni ponovilo oz. se ni zmanjšal obseg investicije.</p>
---------------	---

Gradnja objekta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijava začetka gradnje je bila podana z dne 12.6.2019.</li> <li>• Zaradi zamenjave nosilnega sloja zemljine, ki jo je določil geomehanik je prišlo do zamude pri izgradnji objekta, za kar sta bila podpisana dva aneksa k osnovni gradbeni pogodbi. Aneks št. 1, podpisan 20.9.2018 je predvidel dokončanje del do 9.11.2018, aneks št. 2, podpisan 9.11.2018 pa dokončanje del do 20.12.2018.</li> <li>• Tudi z nadzornikom se je podpisal Aneks 1 in Aneks 2 zaradi podaljšanja roka izvedbe gradbenih del.</li> <li>• Pogodbena dela so se plačala iz proračunske postavke 040010 – Investicije in obnove objektov v lasti občine in krajevnih skupnosti.</li> <li>• O napredovanju pri gradnji so se vodili zapisniki protokola poteka aktivnosti v katerih so navedeni vsi dokumenti povezani z izvedbo investicije (zapisniki sestankov, obvestila, terminski plani, itd.).</li> <li>• Objekt do roka iz Aneksa št. 2 ni bil zaključen. Januarja 2019 je bil narejen skupni ogled z izvajalcem, prav tako se je pozvalo izvajalca, da dela zaključi do konca januarja 2019. Plačilo VIII. začasne situacije je bilo zadržano.</li> <li>• Kljub večkratnim opozorilom izvajalec ni zaključil del do maja 2019. Po skupnem sestanku (7.5.2019) je dogovorjeno, da se penali zaradi zamude pri roku izgradnje kompenzirajo za več in dodatna dela pri urejanju okolice, izvajalec pa bo zaračunal dela le v višini pogodbene vrednosti (tako za objekt kot zunanjo ureditev).</li> <li>• Dejansko so se dela zaključila z dnem 31.5.2019, ko je bila predana končna situacija.</li> <li>• Zapisnik o končnem kvalitetnem in finančnem prevzemu del in primopredaja izvršenih del je bila sestavljena 04.07.2019, po odpravi vseh predhodno ugotovljenih nepravilnosti.</li> </ul>
Ugotovitev 4.	<p>NO ugotavlja, da je občina obveznosti plačila penalov izvajalca, zaradi zamude iz pogodbe gradnje večnamenskega objekta v Lendavskih gorah, povezala-kompenzirala z obveznostjo plačila več in dodatnih del pri ureditvi okolice istega objekta (Pogodba št. 9691-0413/2018 za zunanjo ureditev pri večnamenskem objektu v Lendavskih gorah). Občina Lendava tako ni sledila sklenjeni krovni gradbeni</p>

	pogodbi št. 9691-0220/2018 za gradnjo večnamenskega objekta v Lendavskih gorica in njenim pogodbenim obveznostim. Praviloma bi morala Občina Lendava na osnovi pogodbe zaračunati penale izvajalcu gradbenih del, za dodatna dela pri ureditvi okolice pa bi bilo potrebno skleniti novo pogodbo.
	Občinska uprava je navedeno situacijo pojasnila s tem, da je pri popisu del zunanje ureditve večnamenskega objekta prišlo do napake pri količinskem popisu izdelave temeljev za glamping hiške, ki pa se je ugotovila šele pri izgradnji. Z navedenim dogovorom je želela zaključiti investicijo v že dvakrat podaljšanem roku.

Ureditev okolice	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Občina je z dne 16.11.2018 poslala povabila za oddajo ponudbe za zunanjo ureditev pri večnamenskem objektu v Lendavskih gorica.</li> <li>• Do 23.11.2018 so prispele tri ponudbe med 26.571,05 EUR z DDV in 35.546,46 EUR z DDV.</li> <li>• Najugodnejša ponudba je bila od podjetja Legartis, s katerim se je sklenila pogodba št. 9691-0413/2018 v vrednosti 26.571,05 EUR z DDV. Rok za dokončanje del je bil 30 dni od podpisa pogodbe (26.12.2018).</li> <li>• Pogodbene cene so bile za čas izvedbe del fiksne po enoti mere. Dela zajeta v pogodbi so bila čiščenje območja, zasaditev z drevesi, ureditev rampe za invalide, izdelava temeljev za glamping hišice, ureditev vodnjaka in konstrukcije za brajde ob trasi objekta.</li> <li>• Pogodbena dela so se plačala iz proračunske postavke 040010 – Investicije in obnove objektov v lasti občine in krajevnih skupnosti.</li> <li>• Izvajalec je zaustavil gradnjo, ker je v času izvedbe ugotovil, da je pri projektu prišlo do napake pri popisu del povezanih z izgradnjo temeljev glamping hišic, ki so bila ocenjena le za eno hišico in ne za štiri, kar je podražilo izvedbo.</li> <li>• Na sestanku 7.5.2019 se je dogovorilo, da bo Občina Lendava izvedla določena dela iz pogodbe v lastni režiji (zasaditev s travo, ureditev brajd ter vodnjak), Legartis pa bo zaključil asfaltiranje in talne označbe in tako zaključil pogodbene obveznosti z ureditvijo okolice, ne bo pa zahteval dodatnih plačil ob že izstavljeni situaciji.</li> </ul>
Ugotovitev 5.	Pri projektu je prišlo do napake pri popisu del povezanih z izgradnjo temeljev glamping hišic, ki so bila ocenjena le za eno hišico in ne za štiri, kar je podražilo izvedbo ureditve okolice.

Izvedba investicije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porabljena sredstva za izgradnjo večnamenskega objekta so bistveno višja kot so bila načrtovana sredstva za izgradnjo večnamenskega objekta v proračunu občine za leto 2018 v višini 260.000,00 EUR, na proračunski postavki 040010 – Investicije in obnove objektov v lasti občine in krajevnih skupnosti. Do izdelave tega poročila je znesek porabljenih sredstev za izgradnjo objekta presegel 500.000,00 EUR. Končna vrednost porabljenih sredstev za izgradnjo večnamenskega objekta, dokončne ureditve okolice in notranjega opremljanja bo verjetno dosegla 530.000,00 EUR (brez izgradnje glamping hišk). K temu je še potrebno prišteti nakup zemljišča, kar skupaj zneso cca. 600.000,00 EUR. Točen znesek bo znan, ko bo občina Lendava izdelala končno poročilo investicije.</li> </ul>
Ugotovitev 6.	Občina Lendava si je s to investicijo izgradnje vaškega doma postavila visok standard porabe proračunskih sredstev na krajana za zagotovitev prostorskih pogojev delovanja krajevne skupnosti. Če skupen znesek investicije (cca. 600.000 EUR) podelimo s št. prebivalcev KS Gorice pri Lendavi (662 prebivalcev) dobimo 906 EUR/krajana.

## ZAKLJUČEK

Načrtovanje investicij v objekte vaških domov v proračunu občine ni vsebovala vseh predpisanih sestavin, tudi projekt izgradnje vaškega doma je bil v proračunu občine pomanjkljivo predstavljen glede na vrednost investicije. Ni dovolj, da je v obrazložitvi proračuna naveden le kratek opis projekta in znesek načrtovanih sredstev za njegovo izvedbo, ampak bi, poleg vseh predpisanih sestavin, moralo biti jasno razvidno tudi, na čem je temeljila ocena načrtovanih sredstev za projekt. Pred sprejemom proračuna oziroma potrditvijo načrtovanih sredstev za projekt je občinski svet potrebno seznaniti z dokumenti investicijske dokumentacije. Nekaterne bistvene podatke o projektu je potrebno predstaviti tudi v obrazložitvah proračuna občine, na primer vsaj osnovni podatki o načrtovani investiciji (finančna konstrukcija, terminski načrt za izvedbo investicije, ocenjeni letni obratovalni stroški).

Priprava dokumenta s strateško razvojnimi cilji občine na področju obnove in izgradnje vaških domov za druženje krajanov po krajevnih skupnostih za občino sicer ni predpisana, vendar ocenjujemo, da je dolgoročno načrtovanje potreb občine na tem področju potrebno. V strateškem razvojnem dokumentu bi občina zato morala opredeliti normative in standarde, ki jih naj izpolnjujejo vaški domovi in ciljni datum doseganja, s katerima so povezane tudi investicije v te objekte. Vsak strateški razvojni dokument pa mora temeljiti na analizi stanja, na podlagi katere občina lahko ugotovi, kakšno je dejansko stanje na nekem področju in kakšne so njene potrebe na tem področju v prihodnosti. Strateški razvojni dokumenti, ki temeljijo na podrobni analizi stanja in opredeljujejo cilje, ki jih občina na področju gradnje večnamenskih objektov želi doseči v določenem obdobju, predstavljajo podlago za proračunsko in investicijsko načrtovanje, ki je prilagojeno dejanskim potrebam občine oz. ožjim delom občine. Za doseganje dolgoročnih ciljev občine je zato nujno, da občina projekte, ki bodo pripomogli k doseganju teh ciljev, ustrezno načrtuje v proračunu in NRP, o njihovi realizaciji pa poroča v zaključnem računu proračuna - ali se cilji projekta, ki si jih je zastavila, uresničujejo in v kolikšni meri ter predlagati ukrepe, če se zastavljeni cilji projekta ne uresničujejo.

### **ODZIVNO POROČILO**

Nadzorovana oseba je bila pozvana, da v roku 15 dni od prejema osnutka poročila poda odzivno poročilo, v katerem se opredeli do posameznih navedb oz. ugotovitev in ukrepov, navede mnenja, pripombe in pojasnila za vsako posamezno ugotovitev ter predloži dokazila in dejstva, na podlagi katerih je mogoče posamezna ugotovitve ovreči.

### **KONČNO POROČILO**

Na osnutek poročila občinske uprava ni pripravila odzivnega poročila, je pa na obravnavi osnutka poročila podala nekaj pojasnil.

S tem je poročilo postalo dokončno.

Nadzornik - poročevalec:  
Farkaš Edvard

Predsednik NO:  
mag. Drago BAŠA