OBČINA OPLOTNICA

NADZORNI ODBOR OBČINE OPLOTNICA
Goriška cesta 4, 2317 OPLOTNICA
tel.: 02/845-09-00, faks.: 02/845-09-09, e-pošta: obcina@oplotnica.si

Številka: 9001-1/2023-294
Datum: 3.11.2026

Na podlagi 38. in 41. člena Statuta Občine Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2025), 27., 28. in 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2024), 32. člena Zakona o lokalni samoupravi, Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/2009), Programa dela Nadzornega odbora Občine Oplotnica za leto 2026 ter sklepa NO o izvedbi predmetnega nadzora in sklepa št. 24.10.4/2026 z dne 10. 3. 2026 je Nadzorni odbor Občine Oplotnica na seji dne 3.11.2026 sprejel naslednje

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi Osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij

KRATEK POVZETEK

Nadzorni odbor Občine Oplotnica je v okviru nadzora »Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi Osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij« pregledal pripravo, sklenitev in izvajanje treh pogodb o ustanovitvi stvarne služnosti, sklenjenih aprila 2011 z družbami ARHSOL d.o.o., HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o., ter njihovo poznejše pravno in finančno izvajanje.

NO ugotavlja, da tri pogodbe po času sklenitve, pogodbeni vsebini, trajanju, načinu določanja nadomestila in skupni pogodbeni protivrednosti predstavljajo medsebojno povezan gospodarski in pogodbeni sklop. Skupna pogodbena vrednost obnove strehe OŠ Oplotnica v višini 30.489 EUR je bila razdeljena na tri enake dele po 10.163 EUR in vključena v vse tri pogodbe.

Na nepremičnini parc. št. 2491/1 sta bili z družbama HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o. sklenjeni pogodbi, s katerima so bile ustanovljene vsebinsko enake vrste služnostnih upravičenj za postavitev, uporabo, vzdrževanje in dostop do sončnih elektrarn.

Takrat veljavna pravna ureditev je pri obremenjevanju občinskega nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami razlikovala med položajem enega zainteresiranega subjekta in položajem, ko je za isti pravni posel oziroma za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini obstajal interes več oseb. Ne glede na vprašanje, ali se je postopek začel pred ali po uveljavitvi ZSPDSLS, sta tako prej veljavni ZSPDPO kot ZSPDSLS določala izvedbo

pogajanj, kadar je bilo za posamezni pravni posel zainteresiranih več ponudnikov. Takrat veljavna Uredba je dodatno določala, da se služnost ustanovi z neposredno pogodbo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

NO na podlagi vsebine pogodb HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o., iste nepremičnine parc. št. 2491/1, njune neposredne časovne povezanosti ter skupne ekonomske protivrednosti presoja, da je bil za pridobitev istih pravic na tej nepremičnini najmanj verjeten interes več oseb. Presoja temelji na celoti navedenih okoliščin, ne zgolj na številu sklenjenih pogodb. Pogoji za obravnavo posameznih razmerij kot ločenih neposrednih pogodb z enim zainteresiranim subjektom zato niso bili izpolnjeni.

Občina je kljub temu vsebinsko in ekonomsko povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja in posamezne pogodbe sklenila neposredno, s čimer je ravnala v nasprotju s pravili, veljavnimi za položaj več zainteresiranih oseb.

Za predmetne pravne posle NO ni prejel dokumentirane predhodne ekonomske utemeljitve, dokumentacije o izbiri metode, dokumentirane primerjave oziroma pogajanj med zainteresiranimi subjekti niti druge dokumentacije, iz katere bi bilo mogoče ugotoviti, da je Občina pred sklenitvijo pogodb preverila najugodnejše dosegljive pogoje.

Prav tako v predloženi dokumentaciji ni posamičnih programov, katerih pripravo je NO izrecno preverjal in zahteval njihovo predložitev oziroma pojasnilo njihovega statusa.

Pogodbena vrednost obnove strehe v višini 30.489 EUR v predloženi dokumentaciji nima preverljive predpogodbene izračunske podlage. Predloženi predračun vsebuje drugačno vrednost, končni obračun, računi in dokazila o dejanskem plačilu pa niso bili predloženi.

Navedbe Občine glede zbiranja ponudb in izbranega izvajalca niso v celoti skladne s predloženo dokumentacijo. Občinska navedba o celotnem plačilu obnove s strani ARHSOL nima podlage v izrecni določbi 11. člena pogodbe, dejanskega finančnega toka pa zaradi nepredloženih dokazil ni mogoče preveriti.

Obnova strehe ni bila brezplačna, temveč je predstavljala pogodbeno protivrednost za podeljene dolgoročne stvarne pravice.

Pri poznejšem izvajanju pogodb je NO ugotovil konkretna neskladja v predloženi dokumentaciji, pri drugih pomembnih področjih pa nepravilnosti pri dokumentiranju, spremljanju in zagotavljanju sledljivosti pogodbenih razmerij.

Občina tudi po podrobni ponovni zahtevi NO ni predložila pomembnega dela zahtevane dokumentacije in ni izpolnila zahteve, da pri vsaki nepredloženi listini pojasni njen status.

Nadzorni odbor Občine Oplotnica podaja negativno mnenje o pravilnosti ravnanja Občine Oplotnica pri pripravi in sklenitvi predmetnih služnostnih pogodb ter negativno oceno ravnanja z vidika gospodarnosti.

NO ravnanje Občine pri pripravi in sklenitvi predmetnega posla ocenjuje kot nepravilno ter ugotavlja kršitev načela gospodarnosti pri ravnanju z občinskim stvarnim premoženjem.

Ker Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev, danes ni mogoče ugotoviti, ali bi drug zainteresirani subjekt ponudil višje nadomestilo, ugodnejše pogodbeno razmerje ali druge za Občino ugodnejše pogoje. Zato tudi ni mogoče naknadno preverljivo zaključiti, da je bila izbrana rešitev za Občino najugodnejša.

1. OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Podatek	Vsebina
Nadzorni organ	Nadzorni odbor Občine Oplotnica
Nadzorovani organ	Občina Oplotnica, Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica
Odgovorna oseba med opravljanjem nadzora	Matjaž Orter, župan Občine Oplotnica
Odgovorna oseba v času sklenitve nadzorovanih pogodb	Matjaž Orter, takratni župan Občine Oplotnica
Poročevalec	Iztok Smogavc, predsednik Nadzornega odbora Občine Oplotnica
Člani NO	Iztok Smogavc, Aleš Hren, Darjan Koprivnik, Mojca Tramšek in Aleksandra Veber
Predmet nadzora	Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi Osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij
Obdobje izvajanja nadzora	od 10. 3. 2026 do sprejema osnutka poročila
Pravna podlaga za uvedbo nadzora	Program dela Nadzornega odbora Občine Oplotnica za leto 2026, ki vsebuje predmetni nadzor in je bil sprejet s sklepom št. 24.6.1/2026.

S sklepom št. 24.10.4/2026 z dne 10. 3. 2026 je bil predsednik NO Iztok Smogavc pooblaščen za pridobivanje potrebne dokumentacije in nadzor pregleda predmetne nadzorovane postavke pri županu, občinski upravi in drugih pristojnih organih.

2. UVOD

2.1 Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Nadzorovani organ je Občina Oplotnica, Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica. Občinska uprava opravlja strokovne, upravne, organizacijsko-tehnične in administrativne naloge zlasti na področju splošnih in pravnih zadev, javnih financ, gospodarskih in družbenih dejavnosti, okolja in prostora, gospodarskih javnih služb, infrastrukture ter gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Za predmet tega nadzora je bistvena pristojnost Občine za upravljanje in obremenjevanje svojega stvarnega premoženja ter sklepanje in spremljanje pravnih poslov v zvezi z njim. Odgovorna oseba med opravljanjem nadzora in v času, na katerega se nanaša sklenitev predmetnih pogodb, je Matjaž Orter, župan Občine Oplotnica. Sodelovanje Občine z Nadzornim odborom pri predložitvi dokumentacije je opisano v točki 2.7 in podrobneje presojano v 9. poglavju tega poročila.

2.2 Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzor se izvaja na podlagi Zakona o lokalni samoupravi, Statuta Občine Oplotnica, Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Oplotnica, Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine ter Programa dela Nadzornega odbora Občine Oplotnica za leto 2026.

Program dela NO za leto 2026 je bil sprejet dne 10. 3. 2026 s sklepom št. 24.6.1/2026 in med nadzori izrecno vsebuje »Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij«.

S sklepom št. 24.10.4/2026 z dne 10. 3. 2026 je NO predsednika Iztoka Smogavca pooblastil za pridobivanje potrebne dokumentacije in izvedbo predmetnega nadzora pri županu, občinski upravi in drugih pristojnih organih.

2.3 Predmet, namen in cilji nadzora

Predmet nadzora je priprava, sklenitev in izvajanje pravnih poslov, povezanih s postavitvijo sončnih elektrarn na objektih OŠ Oplotnica in športne dvorane Milenij ter s podelitvijo stvarnih pravic na občinskem premoženju.

Namen nadzora je bil preveriti pravilnost in gospodarnost ravnanja Občine, zlasti:

- pravno in dejansko podlago za začetek postopkov;
- način izbire pogodbenih partnerjev;
- pripravo potrebne dokumentacije pravnih poslov;
- ekonomsko utemeljitev pogodbenega modela;
- obnovo strehe kot pogodbeno protivrednost;
- trajanje in finančno izvajanje pogodb;
- spremembe pogodbenih subjektov;
- zemljiškoknjižno izvedbo;
- zavarovalna razmerja;
- spremljanje izvajanja dolgoročnih pogodb.

Pri presoji gospodarnosti je NO preverjal predvsem, ali je Občina vzpostavila postopek, ki bi omogočal primerjavo več zainteresiranih subjektov ter preveritev in doseganje najugodnejših pogojev za Občino.

2.4 Način izvedbe nadzora

NO je pregledal pogodbeno, finančno, tehnično in drugo predloženo dokumentacijo ter posamezne dokumente medsebojno primerjal.

Posebej je primerjal vsebino vseh treh služnostnih pogodb, določila o nadomestilu in obnovi strehe, poznejše anekse, računovodske evidence, podatke o proizvodnji električne energije, dokumentacijo o sončnih elektrarnah, zemljiškoknjižna dovolila in druge pogodbene določbe o zemljiškoknjižni izvedbi ter pojasnila Občine in priloge k njenim odgovorom.

NO je ugotovitve oblikoval na podlagi predložene dokumentacije, medsebojne povezanosti pravnih poslov ter njihovega dejanskega in ekonomskega učinka.

Nadzor je bil izveden kot dokumentacijski nadzor. Fizični ogled objektov ni bil izveden. Ugotovitve tega poročila temeljijo na pogodbeni, pravni, finančni, tehnični in drugi dokumentaciji, ki je bila v postopku nadzora predložena Nadzornemu odboru.

2.5 Pregledana dokumentacija

NO je pri izvedbi nadzora pregledal zlasti:

- pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti št. 4/1-2011, sklenjeno z družbo ARHSOL d.o.o.;
- pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti št. 4/2-2011, sklenjeno z družbo HB d.o.o.;
- pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti št. 4/3-2011, sklenjeno z družbo MOČNIK-JSM d.o.o.;
- anekse k navedenim pogodbam iz leta 2022;
- pogodbo oziroma dokumentacijo Borzen v zvezi z MFE Milenij;
- odločbo Agencije za energijo oziroma dokumentacijo v zvezi z MFE HB 2;
- pogodbo o prodaji električne energije ter drugo dokumentacijo, povezano z družbo HB d.o.o.;

- računovodske kartice, kartice terjatev oziroma najemnin, obračune in podatke o plačilih;
- podatke o proizvodnji električne energije in obračunih 5-odstotnega nadomestila;
- dokument MOČNIK-JSM z dne 3. 11. 2011 glede lastništva MFE OŠ Oplotnica;
- zapisnik Sveta zavoda OŠ Pohorskega bataljona Oplotnica z dne 30. 9. 2009;
- letna delovna načrta OŠ Oplotnica za šolski leti 2009/2010 in 2010/2011;
- zapisnik Komisije za okolje in prostor z dne 23. 6. 2011;
- predloženo dokumentacijo oziroma predračune za obnovo strehe;
- odgovore in pojasnila Občine Oplotnica, vključno z odgovorom št. 032-11/2023-51 z dne 18. 9. 2026 in njegovimi prilogami;
- zahteve Nadzornega odbora za predložitev dokumentacije, vključno z zahtevo z dne 5. 6. 2026 in ponovno podrobno zahtevo z dne 28. 8. 2026.

Po sprejemu osnutka je NO pri obravnavi odziva pregledal tudi odzivno poročilo in ugovor Občine Oplotnica št. 032-11/2023-55 z dne 27. 10. 2026 ter potrjeni zapisnik 24. redne seje NO z dne 10. 3. 2026.

2.6 Pravna podlaga za presojo

Pri presoji je treba upoštevati prehodno ureditev med Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – ZSPDPO ter Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS.

ZSPDSLS je v tretjem odstavku 41. člena določal, da se postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred njegovo uveljavitvijo, izvedejo po predpisih, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

Občina kljub zahtevi NO ni predložila dokumentacije, iz katere bi bilo mogoče zanesljivo določiti datum in pravno podlago začetka postopka sklepanja predmetnih pravnih poslov.

Zaradi tega NO pri presoji upošteva oba mogoča pravna položaja:

- če se je postopek začel pred uveljavitvijo ZSPDSLS, se glede postopka uporablja prej veljavni ZSPDPO;
- če se je postopek začel po njegovi uveljavitvi, se uporablja ZSPDSLS.

To razlikovanje ne spremeni bistvene pravne presoje položaja več zainteresiranih subjektov.

Tretji odstavek 29. člena ZSPDPO je določal, da se obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami izvede z metodo neposredne pogodbe, vendar se v primeru, ko je za posamezen pravni posel zainteresiranih več ponudnikov, pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

Četrti odstavek 31. člena ZSPDSLS je določal vsebinsko enako pravilo: če se za sklenitev posameznega pravnega posla zanima več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

V času podpisa pogodb je bila še veljavna Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. Za presojo so posebej pomembne njene določbe:

- 20. in 21. člen glede vsebine posamičnega programa in ekonomske utemeljenosti;
- 24. člen glede izbire metode, ki zagotavlja javnost in preglednost ter omogoča najugodnejši izid za samoupravno lokalno skupnost;
- 31. člen glede spremljanja pravilne in celovite realizacije pravnega posla;
- 48. člen glede pogajanj o ceni pri metodi neposredne pogodbe;
- 49. člen glede pravne urejenosti nepremičnega premoženja;
- 63. člen glede ustanavljanja služnosti in položaja interesa več oseb za iste pravice na isti nepremičnini.

Neposredna pogodba je bila po tedanji ureditvi predvidena metoda; njena uporaba sama po sebi še ne pomeni kršitve. Predmet presoje so zahteve, ki so veljale ob interesu več oseb v okoliščinah konkretnega posla. Neznani datum začetka postopka sam po sebi ne dokazuje niti pravilnosti niti nepravilnosti izbire metode. Za presojo poznejšega izvajanja pogodb je treba upoštevati predpise, veljavne v posameznem obdobju; predpisi iz leta 2007 se ne uporabljajo brez časovne razmejitve.

2.7 Zahteve NO za dokumentacijo in sodelovanje nadzorovanega organa

Občina je bila k predložitvi dokumentacije prvič pozvana 5. 6. 2026.

Ker prvotno predložena dokumentacija ni omogočala zaključka nadzora, je NO dne 28. 8. 2026 zahtevo natančno konkretiziral in jo razdelil na 11 vsebinskih sklopov.

Zahtevani so bili med drugim dokumenti o začetku postopka, odgovorni osebi in skrbniku, posamičnih programih, ekonomski podlagi, izbiri pogodbenih partnerjev, obnovi strehe, trajanju pogodb, finančnem izvajanju, zavarovanju, zemljiškoknjižni izvedbi ter spremembah pogodbenih razmerij.

NO je posebej zahteval, da Občina na vsako oštevilčeno točko odgovori posebej ter pri vsaki nepredloženi listini pojasni njen status.

Občina je dne 18. 9. 2026 posredovala dodatni odgovor in priloge. Odgovor ni vseboval vseh zahtevanih dokumentov oziroma podatkov in ni pojasnil statusa vseh nepredloženih listin. Sodelovanje Občine pri izvajanju nadzora je podrobneje obravnavano v 9. poglavju.

3. UGOTOVLJENO DEJANSKO STANJE

3.1 Stanje strehe OŠ Oplotnica

Dokumentacija iz obdobja pred sklenitvijo pogodb potrjuje, da je bila obnova strehe OŠ Oplotnica načrtovana oziroma potrebna že pred oblikovanjem pogodbenega modela s sončnimi elektrarnami.

NO zato ne problematizira potrebe po sanaciji strehe.

Predmet nadzora je način, na katerega je bila ta potreba povezana s podelitvijo dolgoročnih stvarnih pravic zasebnim gospodarskim subjektom, ter pravilnost in gospodarnost tako oblikovanega posla.

Zapisnik sveta zavoda in letna delovna načrta izkazujejo predhodno načrtovanje sanacije. Pojasnilo ravnatelja z dne 9. 2. 2026 opisuje zamakanje in po njegovih navedbah učinke obnove na pouk. Pogodbena določila o dovoljenjih, obratovanju in odstranitvi izkazujejo dogovorjene obveznosti, sama pa ne dokazujejo njihove dejanske izpolnitve.

3.2 Pogodbena ureditev

Aprila 2011 so bile podpisane tri pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti:

- pogodba št. 4/1-2011 z ARHSOL d.o.o., podpisana 13. 4. 2011;
- pogodba št. 4/2-2011 z HB d.o.o., podpisana 13. 4. 2011;
- pogodba št. 4/3-2011 z MOČNIK-JSM d.o.o., pri kateri je na podpisni strani pri MOČNIK-JSM naveden datum 14. 4. 2011, pri podpisu Občine Oplotnica pa 15. 4. 2011.

Pogodba z ARHSOL se nanaša na parc. št. 2491/12, pogodbi z HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o. pa na parc. št. 2491/1.

Pogodbe določajo primerljiv 15-letni pogodbeni model in letno nadomestilo v višini 5 % letne vrednosti oziroma donosnosti proizvedene električne energije.

Obnova strehe OŠ je bila vključena v pogodbeni model kot pomemben del nadomestila. Skupna pogodbena vrednost obnove strehe je bila določena na 30.489 EUR.

3.3 Sončne elektrarne in njihova povezanost s pogodbenimi razmerji

Predložena dokumentacija izkazuje MFE Milenij ter več ločeno evidentiranih sončnih elektrarn oziroma merilnih mest, povezanih z napravami na OŠ Oplotnica.

Pri dokumentaciji za sončne elektrarne na OŠ se pojavljajo neskladja glede njihovega poimenovanja, lastništva in pogodbenega nosilca. Ta vprašanja so posebej obravnavana v 8. poglavju.

Več naprav oziroma merilnih mest samo po sebi ne dokazuje, da sta bili pravici HB in MOČNIK-JSM ob sklenitvi pogodb prostorsko razmejeni na natančno določena ločena dela strehe.

4. MEDSEBOJNA POVEZANOST POGODB IN EKONOMSKA STRUKTURA POSLA

Vse tri pogodbe so bile podpisane v neposredni časovni povezanosti v obdobju od 13. do 15. aprila 2011. Imajo primerljivo pogodbeno strukturo, primerljivo trajanje, enak temeljni način določanja nadomestila ter so povezane z isto ekonomsko protivrednostjo – obnovo strehe OŠ Oplotnica.

Skupna vrednost obnove je bila določena na 30.489 EUR in pogodbeno razdeljena na tri enake dele po 10.163 EUR. Posamezna pogodba torej ni vsebovala samostojno določene vrednosti obnove, ampak tretjino skupnega zneska, ki je bil razdeljen med vse tri pogodbe.

NO ugotavlja, da pogodbe št. 4/1-2011, 4/2-2011 in 4/3-2011 po času sklenitve, pogodbeni vsebini, trajanju, načinu določanja nadomestila ter razdelitvi skupne vrednosti obnove strehe predstavljajo medsebojno povezan gospodarski in pogodbeni sklop. Posebej pomembno je, da je bila ena skupna vrednost obnove strehe v višini 30.489 EUR pogodbeno razdeljena med tri pravna razmerja v enakih deležih po 10.163 EUR. Posameznih pogodb zato pri presoji postopka njihovega sklepanja in gospodarnosti ni mogoče obravnavati kot treh medsebojno neodvisnih poslov.

Pogodba ARHSOL se nanaša na parc. št. 2491/12 in dvorano Milenij, pogodbi HB in MOČNIK-JSM pa na parc. št. 2491/1 in OŠ Oplotnica. Skupna obnova sama po sebi ne dokazuje interesa več oseb za iste pravice na parceli Milenij.

5. POSTOPEK SKLENITVE POGODB IN IZBIRA POGODBENIH PARTNERJEV

5.1 Pravna ureditev

Zaradi določbe tretjega odstavka 41. člena ZSPDSLS je za določitev zakona, ki se uporablja za začetek predmetnih postopkov, pomemben datum začetka postopka. Ker Občina dokumentacije o začetku postopka ni predložila, tega datuma ni mogoče zanesljivo ugotoviti.

Vendar sta oba mogoča zakonska režima za položaj več zainteresiranih ponudnikov določala isto bistveno obveznost.

Po tretjem odstavku 29. člena ZSPDPO se je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami izvedlo z metodo neposredne pogodbe, če pa je bilo za posamezni pravni posel zainteresiranih več ponudnikov, se je pred sklenitvijo pogodbe moral izvesti postopek pogajanj.

Po četrtem odstavku 31. člena ZSPDSLS je veljalo vsebinsko enako pravilo: če se je za sklenitev posameznega pravnega posla zanimalo več ponudnikov, se je pred sklenitvijo pogodbe izvedel postopek pogajanj.

Takrat veljavna Uredba je v prvem odstavku 63. člena določala, da se služnost na nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini. Drugi odstavek istega člena je določal uporabo pravil o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

Četrti odstavek 63. člena je določal tudi objavo namere o ustanovitvi služnosti najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe, pri čemer je določal izjemo za primer, ko se služnost podeljuje investitorju gradnje ali vzdrževanja stanovanjskega oziroma poslovnega objekta, ki je vložil vlogo za sklenitev služnostne pogodbe.

Ker dokumentacija o začetku postopka, vlogah zainteresiranih oseb in morebitni uporabi navedene izjeme ni bila predložena, NO osrednje ugotovitve o nepravilnosti postopka ne gradi izključno na vprašanju objave namere.

Takrat veljavna Uredba je dodatno določala, da mora biti ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja jasno in realno opredeljena, metoda ravnanja pa izbrana tako, da zagotavlja javnost in preglednost postopka ter omogoča najugodnejši izid za samoupravno lokalno skupnost.

48. člen Uredbe je pri metodi neposredne pogodbe določal pogajanja o ceni in zapisnik o opravljenih pogajanjih.

Tedanja uredba je med pogajanja uvrščala tudi dopisovanje in druga dejanja za dosego ugodnejših pogojev. Ni zahtevala, da bi bila pogajanja nujno izvedena kot en skupni sestanek vseh zainteresiranih oseb.

5.2 Interes več oseb in razdelitev povezanega posla

Pogodbi z družbama HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o. se nanašata na isto občinsko nepremičnino, parc. št. 2491/1.

Obe ustanavljata vsebinsko enake vrste stvarnih upravičenj, povezanih s postavitvijo in obratovanjem sončne elektrarne: pravico postavitve oziroma izgradnje naprave, izvedbo inštalacij, vzdrževanje ter dostop do naprave.

Pogodbi sta bili z različnima gospodarskima družbama podpisani v neposredni časovni povezanosti.

Prvi in drugi člen obeh pogodb določata parc. št. 2491/1 in OŠ Oplotnica, tretji člen obeh pogodb pa vsebuje vsebinsko enak opis upravičenj izgradnje, napeljave, vzdrževanja in dostopa. Pogodbi sta bili podpisani v neposredni časovni povezanosti, v vsako je vključena tretjina skupne pogodbene vrednosti obnove strehe. Na podlagi vseh teh okoliščin NO presoja, da je bil za pridobitev istih pravic na šolski nepremičnini najmanj verjeten interes več oseb. Presoja ne temelji zgolj na številu pogodb.

Iz pregledanih listin ni razvidno, da bi bili pravici HB in MOČNIK-JSM ob sklenitvi pogodb prostorsko razmejeni na natančno določena ločena dela strehe. Iz njih tudi ni razviden

celoten potek predpogodbenega interesa; enaka vrsta upravičenj sama po sebi ne odpravi potrebe po presoji konkretnega predmeta. Tedanja uredba ni izrecno zahtevala dokazovanja fizične izključljivosti pravic ali tega, da bi morala biti izbrana samo ena družba. Poznejša odločba za MFE HB 2 sama ne razreši vprašanja interesa ob sklepanju pogodb aprila 2011.

Če bi Občina predmetni pravni in gospodarski položaj obravnavala enotno, bi morala upoštevati, da za pridobitev služnostnih pravic na isti občinski nepremičnini obstaja interes več gospodarskih subjektov. Posameznega subjekta zato ne bi mogla obravnavati kot edinega zainteresiranega in z njim ločeno skleniti neposredne pogodbe brez primerjave z drugimi zainteresiranimi osebami.

V takem položaju bi morala izvesti postopek, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov, izvedbo pogajanj ter preveritev, kateri ponudnik oziroma kateri pogodbeni pogoji so za Občino najugodnejši.

Z razdelitvijo vsebinsko in ekonomsko povezanega posla na ločena pogodbena razmerja pa je bil položaj več različnih zainteresiranih subjektov razdeljen na več posameznih neposrednih pravnih poslov. NO na podlagi neposredno sklenjenih povezanih pogodb in odsotnosti preverljive dokumentacije o primerjavi ugotavlja, da Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev. Iz same nepredložitve dokumentacije NO ne sklepa, da ni bilo nobenih pogovorov ali dopisovanja.

S tem se je Občina odrekla postopku, v katerem bi lahko preverila, ali je kateri od zainteresiranih subjektov pripravljen ponuditi višje nadomestilo, večjo protivrednost ali druge zanjo ugodnejše pogoje.

Pogoji za obravnavo posameznih razmerij kot ločenih neposrednih pogodb z enim zainteresiranim subjektom zato niso bili izpolnjeni.

5.3 Posamični program in ekonomska utemeljitev

Takrat veljavna Uredba je določala vsebino posamičnega programa, ki je med drugim zajemal ekonomsko utemeljenost ravnanja, predmet in obseg stvarnega premoženja, pravno podlago, metodo ravnanja, pravni pregled, ocenitev vrednosti ter predvideni postopek realizacije pravnega posla.

NO je posamične programe izrecno zahteval ter Občino pozval, naj v primeru, če niso bili izdelani oziroma jih ne hrani, pojasni njihov status.

Noben posamični program ni bil predložen, prav tako Občina ni pojasnila njihovega statusa.

NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju priprave pravnih poslov, saj kljub izrecni zahtevi v zaključenem dokaznem spisu ni posamičnega programa za nobeno od treh pogodb niti pojasnila Občine o njihovem statusu.

Neodvisno od vprašanja posamičnega programa Občina prav tako ni predložila dokumentirane ekonomske presoje, iz katere bi bilo razvidno, kako je pred sklenitvijo pogodb ovrednotila podeljene stvarne pravice in prejete pogodbene koristi.

Po tedanji uredbi je en posamični program lahko obsegal več predmetov; števila potrebnih programov zato ni mogoče določiti zgolj po številu pogodb. Kljub zahtevi ni bil predložen noben program, iz katerega bi bila razvidna obravnava tega posla, niti pojasnjen njegov status. Nepredložitev sama ne dokazuje, da program nikoli ni bil izdelan ali da ni bila opravljena nikakršna ekonomska presoja. Šolski zapisnik in letna delovna načrta izkazujejo predhodno načrtovanje sanacije, ne predstavljajo pa sama po sebi posamičnega programa ustanovitve služnosti ali dokazila o primerjavi zainteresiranih subjektov.

5.4 Pogajanja in preveritev najugodnejših pogojev

NO ni prejel dokumentacije, iz katere bi izhajalo, da je Občina med zainteresiranimi gospodarskimi subjekti izvedla primerjalni in pogajalski postopek ter preverila, kateri pogodbeni pogoji so zanjo najugodnejši.

Prav tako ni bila predložena dokumentirana ekonomska presoja, iz katere bi bilo razvidno, na kakšni podlagi je Občina ocenila vrednost podeljenih stvarnih pravic, določila pogodbeno protivrednost ter presodila, da izbrani pogodbeni model predstavlja zanjo najugodnejšo rešitev.

Ker takšen postopek ni bil izveden oziroma dokumentiran, ni mogoče naknadno preveriti, ali bi bilo mogoče doseči višje nadomestilo, večjo pogodbeno protivrednost ali druge za Občino ugodnejše pogoje.

Iz same nepredložitve dokumentacije NO ne sklepa, da ni bilo nobenih pogovorov ali dopisovanja. NO na podlagi neposredno sklenjenih povezanih pogodb in odsotnosti preverljive dokumentacije o primerjavi ugotavlja, da Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev.

5.5 Presoja postopka sklenitve pogodb

NO ugotavlja nepravilnost pri izbiri postopka in sklepanju predmetnih služnostnih pogodb.

Pogoji za obravnavo posameznih razmerij kot ločenih neposrednih pogodb z enim zainteresiranim subjektom niso bili izpolnjeni, saj NO na podlagi okoliščin, obrazloženih v točki 5.2, presoja, da je bil na šolski nepremičnini za pridobitev istih pravic najmanj verjeten interes več oseb.

Občina je kljub temu povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja in posamezne pogodbe sklenila neposredno, s čimer je ravnala v nasprotju s pravili, veljavnimi za položaj več zainteresiranih oseb.

Takšen postopek ni zagotovil transparentne in primerjalne obravnave zainteresiranih subjektov niti možnosti preveritve in doseganja najugodnejših pogojev za Občino.

6. OBNOVA STREHE IN DOLOČITEV POGODBENE PROTIVREDNOSTI

6.1 Pogodbena vrednost

V vseh treh pogodbah je skupna vrednost obnove strehe določena na 30.489 EUR, posamezni pogodbi pa je pripisan delež 10.163 EUR.

NO je zahteval dokument, ki je pred sklenitvijo pogodb predstavljal podlago za določitev zneska 30.489 EUR, ter končni obračun, račune in dokazila o plačilu.

Takšna dokumentarna veriga ni bila predložena.

NO ugotavlja, da pogodbena vrednost obnove strehe v višini 30.489 EUR v predloženi dokumentaciji nima preverljive predpogodbene izračunske podlage.

6.2 Neskladje glede ponudb in izvajalca

Občina je v odgovoru z dne 18. 9. 2026 navedla, da je zbirala ponudbe in kot najugodnejšo izbrala družbo Hosekra d.o.o.

Predloženi prilogi 8 in 9 pa vsebujeta isti predračun drugega izvajalca.

Predračun izkazuje vrednost 35.438,39 EUR brez DDV oziroma 42.526,06 EUR z DDV.

NO ugotavlja neskladje med navedbami Občine o zbiranju ponudb in izboru izvajalca ter dokumentacijo, ki jo je Občina sama predložila kot dokaz teh navedb.

Predložena dokumentacija prav tako ne pojasnjuje razlike med vrednostjo predračuna in pogodbenim zneskom 30.489 EUR.

Predračun je cenovna informacija o predvidenih delih; brez primerjave obsega dogovorjenih in izvedenih del ter DDV razlika med njim in pogodbenim zneskom sama ne dokazuje škode, previsoke vrednosti ali prihranka. NO ugotavlja, da predloženi prilogi ne izkazujeta zatrjevane primerjave ponudb in izbire izvajalca.

6.3 Dejanski plačnik obnove strehe

Občina je v odgovoru z dne 18. 9. 2026 navedla, da naj bi iz 11. člena pogodbe ARHSOL izhajalo, da bo družba plačala celotni znesek obnove. NO ugotavlja, da ta člen vsebuje skupno vrednost obnove in pogodbeno tretjino, ne določa pa izrecno, da ARHSOL izvajalcu plača celoten račun.

Morebitno neposredno plačilo celotnega računa s strani ene družbe in delitev pogodbene vrednosti med tri pogodbe sama po sebi nista nezdružljivi okoliščini. To pa ne dokazuje, da je ARHSOL celotno obnovo dejansko plačala.

Ker končni obračun, računi in dokazila o plačilu niso bili predloženi, dejanski finančni tok obnove strehe ni dokumentiran na način, ki bi omogočal njegovo preveritev. NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in nezadostno sledljivost plačil.

6.4 Ekonomska narava obnove

Občina je v svojem odgovoru poudarila, da neposrednega proračunskega izdatka za streho ni bilo in obnovo opisala kot brezplačno.

To ne pomeni, da je bila obnova brezplačna.

Obnova strehe ni bila brezplačna, temveč je predstavljala nedenarno pogodbeno protivrednost za podeljene stvarne pravice.

Občina je v zameno zasebnim gospodarskim subjektom podelila dolgoročne stvarne pravice za gospodarsko uporabo svojega nepremičnega premoženja.

Odsotnost neposrednega proračunskega izdatka ne spremeni ugotovitve, da je obnova pogodbena protivrednost za podeljene stvarne pravice in se ne šteje še kot dodatna brezplačna korist.

6.5 Presoja določitve in dokumentiranja pogodbene protivrednosti

NO ugotavlja nepravilnosti pri določitvi, dokumentiranju in poznejšem prikazovanju pogodbene protivrednosti obnove strehe OŠ Oplotnica.

Pogodbena vrednost 30.489 EUR nima predložene preverljive predpogodbene podlage.

Predloženi predračun izkazuje drugačno vrednost.

Navedbe o več ponudbah in izbranem izvajalcu niso skladne s predloženima prilogama.

Iz 11. člena pogodbe ARHSOL ne izhaja izrecna določba, da družba plača celotni račun. Plačilo celote s strani ene družbe in pogodbena delitev protivrednosti sama po sebi nista nezdružljiva. Dejanski finančni tok zaradi nepredloženih dokazil ni preverljiv.

Končni obračun in dokazila o dejanskih plačilih niso bili predloženi.

Obnovo strehe je treba obravnavati kot pogodbeno protivrednost, ne kot brezplačno korist za Občino.

7. FINANČNO IZVAJANJE POGODB

7.1 Začetek in iztek pogodbenih obdobij

10. člen pogodb določa 15-letno obdobje od sklenitve pogodbe oziroma pridobitve pogodbe o podpori z Borzenom.

NO je za vsako pogodbo zahteval natančen datum začetka in izteka 15-letnega obdobja ter dokument, na katerem ta izračun temelji.

Občina tega za vse tri pogodbe ni predložila.

NO ugotavlja nepravilnost pri spremljanju in dokumentiranju pogodbenih rokov, saj za tri dolgoročna stvarnopravna razmerja ni bila predložena jasna in preverljiva določitev začetka in izteka pogodbenih obdobij.

Za MFE Milenij so bili predloženi tudi posamezni deli dokumentacije Borzen; razpoložljivo gradivo pa ne omogoča jasne določitve začetka in izteka vseh treh razmerij. Odločba Agencije za energijo z dne 27. 1. 2012 se nanaša na deklaracijo za MFE HB 2 in sama ne določa trajanja služnosti ARHSOL za Milenij.

7.2 MFE Milenij

Za MFE Milenij je bila predložena zgodovinska finančna rekapitulacija.

V rekapitulaciji je za obdobje 2012–2022 naveden skupni znesek 5-odstotnega nadomestila 10.256,03 EUR. Pogodbeni delež obnove strehe znaša 10.163 EUR; v rekapitulaciji je prikazana razlika 93,03 EUR.

Znesek 963,55 EUR je v zgornjem delu rekapitulacije naveden pri letu 2023, v njenem spodnjem delu pa je označen kot najemnina za leto 2022.

Pri MFE Milenij je zato pomemben del zgodovinskega finančnega izvajanja preverljiv.

Seštevek prikazanih letnih zneskov za obdobje 2012–2022 znaša 10.256,01 EUR, kar je 0,02 EUR manj od zneska 10.256,03 EUR, navedenega v povzetku rekapitulacije. V kartici prodaje je pri računu št. 155/RA z dne 24. 6. 2024 navedena neto vrednost 1.056,58 EUR. Enak znesek je v računovodski kartici naveden pri knjižbi »PL. ARHSOL« z dne 8. 7. 2024. Znesek ustreza vsoti 93,03 EUR in 963,55 EUR. Iz razlike 93,03 EUR ni mogoče sklepati na dokazano neplačilo ali škodo.

7.3 HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o.

Za ti dve pogodbeni razmerji NO ni prejel primerljive finančne rekapitulacije za obdobje 2012–2022.

Kljub temu aneksa z dne 31. 12. 2022 določata, da je bil z letom 2022 izpolnjen 11. člen osnovnih pogodb.

NO ugotavlja, da za takšen zaključek v predloženi dokumentaciji ni finančne podlage, primerljive tisti, ki je bila predložena za MFE Milenij.

Zato za pogodbeni razmerji HB in MOČNIK-JSM ni mogoče preveriti, kdaj je kumulativno 5-odstotno nadomestilo doseglo pogodbeno protivrednost 10.163 EUR, ali je bilo to do konca

leta 2022 ali že prej ter ali bi morala Občina že pred letom 2023 začeti prejemati denarno nadomestilo. Aneks HB navaja napravi MFE HB 1 in MFE HB 2; praga 10.163 EUR ni dopustno avtomatično pripisati vsaki napravi posebej.

Aneksa z dne 31. 12. 2022 urejata poznejši obračun, vendar brez primerljive finančne verige za prejšnje obdobje ni mogoče preveriti časa dosega pogodbene protivrednosti. NO ne ugotavlja, da je bil prag zagotovo dosežen prej, da je zapadla obveznost ostala neplačana ali da je bila opuščena izterjava.

7.4 Pogodbeno predvideni aneks o preostalem delu najemnine

11. člen pogodb določa, da se preostali del najemnine določi z aneksom k posamezni pogodbi. NO je zahteval predložitev teh aneksov oziroma dokumentacijo, iz katere izhaja način določitve preostalega dela najemnine. Dokumentacija, ki bi pojasnila pogodbeno predvideno določitev preostalega dela najemnine za obdobje pred aneksi iz leta 2022, ni bila predložena.

Aneksi iz leta 2022 urejajo poznejše obdobje in sami po sebi ne pojasnjujejo pogodbeno predvidene ureditve preostalega dela najemnine ob začetku izvajanja pogodb.

Enajsti člen sam izrecno ne določa roka za podpis aneksa že ob začetku izvajanja. Nepredložitev zgodnejše podlage ne dokazuje, da aneks nikoli ni obstajal, da je bila terjatev odpovedana ali da je bil obračun napačen. NO ugotavlja, da ni bila predložena in pojasnjena podlaga za preveritev predhodnega obdobja.

7.5 Obdobje po letu 2023

Za obdobje po letu 2023 je finančna dokumentacija bistveno boljša.

Predloženi so podatki o proizvodnji, obračunih in računovodskih plačilih, zato je mogoče pomemben del tekočih obračunov preveriti.

NO to dejstvo upošteva pri presoji izvajanja pogodb.

7.6 Presoja finančnega izvajanja pogodb

NO ugotavlja nepravilnosti pri spremljanju in dokumentiranju finančnega izvajanja predmetnih pogodb.

Za MFE Milenij je zgodovinska finančna realizacija v pomembnem delu preverljiva.

Za pogodbeni razmerji HB in MOČNIK-JSM pa za obdobje 2012–2022 ni bila predložena finančna veriga, ki bi omogočala preveritev pravilnosti zaključka, da je bil 11. člen obeh pogodb izpolnjen prav z letom 2022.

Prav tako ni bila predložena dokumentacija, ki bi pojasnila pogodbeno predvideno določitev preostalega dela najemnine za obdobje pred aneksi iz leta 2022. Poznejša aneksa sama ne pojasnjujeta ureditve za predhodno obdobje. Enajsti člen sam izrecno ne določa roka za podpis aneksa že ob začetku izvajanja.

Za obdobje po letu 2023 je finančna sledljivost bistveno boljša.

8. UPRAVLJANJE IN SPREMLJANJE POGODBENIH RAZMERIJ

8.1 Spremembe in neskladja glede pogodbenih subjektov

Osnovna pogodba št. 4/1-2011 je bila sklenjena z ARHSOL d.o.o., v poznejši finančni dokumentaciji pa pri MFE Milenij nastopa JAVA energija d.o.o.

NO je izrecno zahteval dokumentacijo o pravni podlagi morebitnega prenosa pogodbenega položaja oziroma pravic in obveznosti. Takšna dokumentacija ni bila predložena.

NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in sledljivosti pravne podlage nastopanja družbe JAVA energija v finančnih listinah za MFE Milenij. Nastopanje plačnika v teh listinah samo po sebi ne dokazuje formalnega prenosa pogodbe, pravnega nasledstva ali nedovoljenega prenosa.

Pogodba št. 4/3-2011 je bila sklenjena z MOČNIK-JSM d.o.o. Dokument MOČNIK-JSM z dne 3. 11. 2011 pa navaja, da MFE OŠ Oplotnica ni v lasti MOČNIK-JSM, ampak HB d.o.o.

Kljub temu je bil aneks leta 2022 sklenjen z MOČNIK-JSM.

Lastništvo sončne elektrarne in imetništvo služnosti nista nujno ista pravna položaja, vendar bi morala biti razmerja med posameznimi subjekti jasno dokumentirana.

Predložene listine izkazujejo različne subjekte v vlogi pogodbene stranke in v podatku o lastništvu sončne elektrarne iz leta 2011. Pogodbeni položaj in lastništvo naprave nista nujno enaka. Podatek o lastništvu leta 2011 sam ne dokazuje, da je bil aneks leta 2022 sklenjen z napačno stranko, niti ne ugotavlja lastništva v letu 2022. NO ugotavlja, da ni bila predložena dokumentacija, ki bi omogočala celovito rekonstrukcijo teh razmerij.

Aneks z družbo HB d.o.o. se poleg tega sklicuje na pogodbo št. 4/1-2011, čeprav je osnovna pogodba z družbo HB št. 4/2-2011.

NO to ocenjuje kot napako pri dokumentarni kontroli pogodbenega razmerja.

Ugotovljena napaka pri označitvi osnovne pogodbe sama ne dokazuje neveljavnosti aneksa niti tega, da so bile z njim spremenjene pravice iz druge pogodbe.

8.2 Zemljiškoknjižna izvedba

Pogodba z družbo HB v začetnih določbah kot predmet določa parc. št. 2491/1.

V zemljiškoknjižnem dovolilu iste pogodbe pa je navedena parc. št. 2491/12.

NO je zahteval zemljiškoknjižni predlog, sklep o vpisu, parcelo, na kateri je bila posamezna služnost vpisana, ter imetnika vpisane pravice.

Dokumentacija ni bila predložena.

NO ugotavlja nepravilnost v pogodbi št. 4/2-2011, saj se predmet pogodbe in zemljiškoknjižno dovolilo nanašata na različni parcelni številki. Občina pa ni predložila dokumentacije, ki bi omogočala preveritev dejanske zemljiškoknjižne realizacije te pogodbe.

Neskladje v pogodbi HB je izkazano, vendar samo ne dokazuje napačnega vpisa, odsotnosti vpisa ali izgube pravic. Pogodba ARHSOL v navedenih določbah uporablja parc. št. 2491/12; napaka HB se ne posplošuje na vse pogodbe.

8.3 Zavarovanje

NO je zahteval zavarovalne police in pogoje ter podatke o zavarovalcu, zavarovancu, upravičencu do zavarovalnine, kritih tveganjih in škodnih dogodkih.

Če posamezno zavarovanje ni obstajalo, je morala Občina to izrecno navesti.

Občina ni predložila zavarovalne dokumentacije niti ni navedla, da zavarovanje ni obstajalo.

Takrat veljavna Uredba je med skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja izrecno uvrščala tudi zavarovanje stvarnega premoženja (49. člen Uredbe).

NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in zagotavljanju sledljivosti zavarovalnih razmerij, saj Občina kljub izrecni zahtevi ni predložila zavarovalne dokumentacije niti pojasnila, da posamezno zavarovanje ni obstajalo.

Pri presoji zavarovanja je treba upoštevati tudi 65. člen tedanje uredbe ter razlikovati vrsto premoženja, krita tveganja, pogodbene obveznosti in posamezna obdobja. Nepredložitev police sama ne dokazuje odsotnosti zavarovanja ali splošne obveznosti Občine, da zavaruje zasebno elektrarno. NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in sledljivosti zaradi konkretno zahtevane, vendar nepredložene in nepojasnjene podlage.

8.4 Skrbnik pogodbenega razmerja

Takrat veljavna Uredba je določala, da predstojnik upravljavca za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje skrbnika posameznega pravnega posla, če ta ni določen že v pogodbi (31. člen Uredbe).

NO je zahteval podatek o skrbniku posameznega pravnega posla ter dokument oziroma pogodbeno določilo o njegovi določitvi.

Takšna dokumentacija ni bila predložena, Občina pa tudi ni navedla, da skrbnik ni bil določen.

NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in spremljanju realizacije pogodb, saj v zaključenem dokaznem spisu ni dokumentacije o določitvi skrbnika posameznega pravnega posla, Občina pa kljub izrecni zahtevi ni pojasnila njegovega statusa.

Tedanja uredba je določala imenovanje skrbnika, če ta ni bil določen že v pogodbi. Pogodba ARHSOL skrbnika izrecno ne določa; odsotnost predložene listine sama ne dokazuje, da skrbnik ni bil določen z drugim aktom. Poznejša obdobja je treba presojati po takrat veljavnih predpisih. NO ugotavlja nepravilnost glede nepredložene in nepojasnjene dokumentacije o določitvi skrbnika.

8.5 Presoja upravljanja in spremljanja pogodbenih razmerij

Na podlagi ugotovitev iz točk 8.1 do 8.4 NO ugotavlja nepravilnosti pri upravljanju, spremljanju in dokumentiranju predmetnih pogodbenih razmerij skozi obdobje njihovega izvajanja.

Te nepravilnosti se kažejo v nepredloženih oziroma nepojasnjenih pravnih podlagah nastopanja posameznih subjektov, nepopolni sledljivosti razmerij glede nosilcev pravic in sončnih elektrarn, napakah v pogodbeni dokumentaciji, neizkazani zemljiškoknjižni izvedbi, nepredloženi zavarovalni dokumentaciji ter odsotnosti dokumentirane podlage o odgovornosti za spremljanje izvajanja pogodb.

NO ugotavlja, da Občina na teh področjih ni zagotovila ustrezne pravne in dokumentarne sledljivosti ter učinkovitega nadzora nad varovanjem svojih premoženjskih in pogodbenih pravic.

Aneksi iz leta 2022 ter poznejši obračuni in računovodske evidence izkazujejo posamezna dejanja spremljanja; za obdobje po letu 2023 je finančna sledljivost bistveno boljša. NO ne ugotavlja, da v nobenem obdobju ni bilo nobenega spremljanja. Ugotovitve o konkretnih nepravilnostih in pomanjkljivi sledljivosti ostajajo.

9. IZPOLNJEVANJE ZAHTEV NO IN SODELOVANJE OBČINE V POSTOPKU NADZORA

Ponovna zahteva z dne 28. 8. 2026 je bila razdeljena na 11 vsebinskih sklopov in je izrecno zahtevala ločen odgovor na vsako posamezno točko. Občina je bila posebej pozvana, naj pri vsaki nepredloženi listini navede, ali listina ni bila izdelana oziroma ne obstaja, ali je bila izdelana, vendar Občina z njo ne razpolaga in zakaj, ali je bila izločena oziroma uničena ali pa je bila predana arhivu. Zahtevani so bili tudi številke zadev, klasifikacijski znaki ter popisi oziroma evidence dokumentov.

Odgovor Občine z dne 18. 9. 2026 se pretežno nanaša na potrebo po obnovi strehe, način izvedbe sanacije, ponudbe za krovska dela in oceno Občine o koristnosti izbrane rešitve. Odgovor ne sledi strukturi 11 točk in ne vsebuje vsebinskega odgovora na pomemben del zahtevanih vprašanj.

NO ugotavlja, da Občina na ponovno zahtevo ni odgovorila v zahtevanem obsegu in na zahtevani način.

Občina ni izpolnila zahteve, da za vsako nepredloženo listino navede njen status. Zaradi tega pri številnih dokumentih ni mogoče ugotoviti, ali niso bili nikoli izdelani, ali obstajajo, vendar niso bili predloženi, ali jih Občina ne hrani oziroma so bili izločeni ali arhivirani. Zavarovalna dokumentacija je posebej jasen primer: NO je zahteval bodisi dokumentacijo bodisi izrecno navedbo, da zavarovanje ni obstajalo. Občina ni podala ne enega ne drugega odgovora.

Poleg nepredloženih dokumentov je NO pri posameznih vprašanjih ugotovil tudi neskladje med navedbami Občine in prilogami, ki jih je Občina sama predložila kot njihovo dokazno podlago. To velja zlasti za navedbe o ponudbah in izbranem izvajalcu obnove strehe. Takšna neskladja so vsebinsko obravnavana v 6. poglavju.

NO ugotavlja, da Občina Oplotnica v postopku nadzora ni v celoti izpolnila konkretnih in večkrat podanih zahtev Nadzornega odbora za predložitev dokumentacije in podatkov. Poslovnik NO določa, da so odgovorne osebe in nadzorovani organi članom NO dolžni omogočiti dostop do vse dokumentacije, sodelovati v postopku nadzora in dajati pojasnila.

Takšno ravnanje je omejilo možnost popolne rekonstrukcije priprave, sklenitve in izvajanja predmetnih pravnih poslov. Nepredložitev zahtevane dokumentacije ne more imeti za posledico, da se vprašanje, ki bi ga morala pojasniti Občina, šteje za urejeno oziroma pravilno. NO je zato ugotovitve oblikoval na podlagi celotnega dokaznega gradiva, ki ga je Občina po večkratnih zahtevah dejansko predložila.

Občina je predložila del zahtevanih listin in pojasnil. V odgovoru z dne 4. 9. 2026 je navedla, da ponovna zahteva obsega 11 vsebinskih sklopov, in napovedala pojasnilo, če listina ni bila izdelana ali z njo ne razpolaga. Dne 18. 9. 2026 je posredovala dodatne listine, vendar za pomemben del konkretno zahtevanih dokumentov ni predložila podlage niti pojasnila njihovega statusa. Tretji odstavek 42. člena Statuta Občine Oplotnica in 26. člen Poslovnika NO določata sodelovanje in predložitev potrebne dokumentacije ter pojasnil. NO ne ugotavlja, da Občina ni sodelovala pri nobenem vprašanju ali da vsaka nepredložena listina nikoli ni obstajala. Nepredložitev ob nepojasnjenem statusu pomeni nepravilnost pri dokumentiranju in zagotavljanju sledljivosti in je ni mogoče obravnavati kot nevtralno dokazno vrzel.

10. KLJUČNE UGOTOVITVE IN MNENJE NADZORNEGA ODBORA

10.1 Ključne ugotovitve nadzora

1. Povezanost pravnih poslov

Tri služnostne pogodbe iz aprila 2011 po času sklenitve, pogodbeni vsebini, trajanju, načinu določanja nadomestila in skupni pogodbeni protivrednosti predstavljajo medsebojno povezan gospodarski in pogodbeni sklop.

2. Nepravilen način sklepanja neposrednih pogodb

Na isti občinski nepremičnini parc. št. 2491/1 sta bili z različnima gospodarskima družbama sklenjeni pogodbi za vsebinsko enake vrste stvarnih pravic.

NO na podlagi vsebine pogodb, iste šolske nepremičnine, časovne povezanosti in skupne pogodbene protivrednosti presoja, da je bil interes več oseb za iste pravice na tej nepremičnini najmanj verjeten. Pogoji za obravnavo posameznih razmerij kot ločenih neposrednih pogodb z enim zainteresiranim subjektom zato niso bili izpolnjeni.

Občina je kljub temu povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja in posamezne pogodbe sklenila neposredno, s čimer je ravnala v nasprotju s pravili, veljavnimi za položaj več zainteresiranih oseb.

3. Nepravilna in ekonomsko neizkazana priprava posla

V zaključenem dokaznem spisu ni dokumentirane primerjave oziroma pogajanj med zainteresiranimi subjekti niti predhodne ekonomske presoje, ki bi utemeljila izbrano rešitev in omogočala preveritev najugodnejšega rezultata za Občino.

Prav tako niso bili predloženi zahtevani posamični programi niti pojasnilo njihovega statusa.

4. Obnova strehe in pogodbena protivrednost

Pogodbena vrednost obnove strehe 30.489 EUR nima predložene preverljive predpogodbene izračunske podlage.

Navedbe Občine glede ponudb in izvajalca niso v celoti skladne s predloženo dokumentacijo. Enajsti člen pogodbe ARHSOL izrecno ne določa, da ta družba plača celoten račun, dejanski finančni tok pa zaradi nepredloženih dokazil ni preverljiv.

Obnova strehe ni bila brezplačna, temveč je predstavljala pogodbeno protivrednost za podeljene stvarne pravice.

5. Izvajanje in upravljanje dolgoročnih pogodb

Pri izvajanju dolgoročnih pogodbenih razmerij predložena dokumentacija neposredno izkazuje posamezna neskladja in napake, pri drugih pomembnih področjih pa je Občina kljub večkratnim konkretnim zahtevam NO ostala brez predložene oziroma pojasnjene dokumentarne sledi.

NO zato ugotavlja nepravilnosti pri dokumentiranju, spremljanju in zagotavljanju sledljivosti teh pogodbenih razmerij.

6. Izpolnjevanje zahtev NO

Občina v postopku nadzora ni v celoti izpolnila konkretnih in večkrat podanih zahtev NO ter ni pojasnila statusa številnih nepredloženih listin.

10.2 PRESOJA PRAVILNOSTI

NO podaja negativno mnenje o pravilnosti ravnanja Občine Oplotnica pri pripravi in sklenitvi predmetnih služnostnih pogodb.

Zaradi nepredložene dokumentacije o začetku postopka ni mogoče zanesljivo določiti, ali je treba začetek postopka presojati po ZSPDPO ali po ZSPDSLS. Tretji odstavek 41. člena ZSPDSLS je določal, da se postopki, začeti pred njegovo uveljavitvijo, dokončajo po prej veljavnih predpisih.

Vendar to vprašanje ne spremeni pravne presoje predmetnega položaja.

Tretji odstavek 29. člena ZSPDPO je pri interesu več ponudnikov zahteval izvedbo pogajanj pred sklenitvijo pogodbe.

Enako je četrti odstavek 31. člena ZSPDSLS določal, da se v primeru interesa več ponudnikov pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

63. člen takrat veljavne Uredbe pa je pri ustanovitvi služnosti izrecno določal izjemo od neposredne pogodbe z enim zainteresiranim subjektom, kadar se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

V predmetnem primeru sta bili na isti nepremičnini parc. št. 2491/1 sklenjeni pogodbi z dvema različnima gospodarskima družbama za vsebinsko enake služnostne pravice.

NO na podlagi konkretnih okoliščin, obrazloženih v točki 5.2, presoja, da je bil interes več oseb za iste pravice na šolski nepremičnini najmanj verjeten. Zato pogoji za obravnavo vsakega od teh razmerij kot samostojne neposredne pogodbe z enim zainteresiranim subjektom niso bili izpolnjeni.

Občina je kljub temu vsebinsko in ekonomsko povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja in posamezne pogodbe sklenila neposredno, s čimer je ravnala v nasprotju s pravili, veljavnimi za položaj več zainteresiranih oseb.

Poleg tega Občina ni predložila dokumentirane priprave pravnih poslov, iz katere bi bilo mogoče preveriti ekonomsko utemeljitev, način izbire pogodbenega modela, primerjavo zainteresiranih subjektov in izvedbo pogajanj.

NO zato ravnanje Občine pri pripravi in sklenitvi predmetnih služnostnih pogodb ocenjuje kot nepravilno ravnanje s stvarnim premoženjem Občine.

Iz pregledanih listin ni razvidna natančna prostorska razmejitev pravic na šolski nepremičnini niti celoten potek predpogodbenega interesa. Razloge za presojo in razliko med šolsko parcelo ter parcelo Milenij pojasnjujeta točka 5.2 in 4. poglavje.

10.3 PRESOJA GOSPODARNOSTI

NO podaja negativno oceno ravnanja Občine Oplotnica z vidika gospodarnosti pri pripravi in sklenitvi predmetnega posla.

Načelo gospodarnosti je tako po ZSPDPO kot po ZSPDSLS zahtevalo, da se postopki ravnanja s stvarnim premoženjem vodijo učinkovito in z metodami, ki omogočajo najugodnejše rezultate za samoupravno lokalno skupnost.

24. člen takrat veljavne Uredbe je dodatno določal, da je treba izbrati metodo, s katero se zagotovita javnost in preglednost postopka ter omogočijo najugodnejši izidi ravnanja s stvarnim premoženjem za samoupravno lokalno skupnost.

Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev.

NO prav tako ni bila predložena dokumentirana ekonomska presoja, iz katere bi bilo razvidno, kako je Občina pred sklenitvijo pogodb ovrednotila podeljene pravice in prejeto protivrednost.

Ker Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev, danes ni mogoče ugotoviti, ali bi drug ponudnik oziroma drug pogodbeni partner ponudil višje nadomestilo, ugodnejše pogodbeno razmerje ali druge za Občino ugodnejše pogoje.

Prav to je bistvo gospodarskega tveganja takšnega načina sklepanja pogodb: Občina si ni ustvarila pogojev, v katerih bi trg oziroma primerjava več zainteresiranih subjektov pokazala, kakšne pogoje bi bilo mogoče dejansko doseči.

Zato tudi ni mogoče naknadno preverljivo zaključiti, da je bila sklenjena rešitev za Občino najugodnejša.

NO na podlagi razpoložljive dokumentacije ne more določiti višine morebitno izgubljene gospodarske koristi oziroma ugotoviti, koliko ugodnejše pogoje bi bilo mogoče doseči v konkurenčnem oziroma primerjalnem postopku.

Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev, s čimer ni spoštovala načela gospodarnosti pri ravnanju s stvarnim premoženjem.

Ker Občina ni zagotovila takšnega primerjalnega postopka, danes ni mogoče ugotoviti, ali bi bilo mogoče doseči višje nadomestilo, večjo pogodbeno protivrednost ali druge za Občino ugodnejše pogoje. Prav opustitev postopka, ki bi to omogočil preveriti, predstavlja ugotovljeno pomanjkljivost z vidika gospodarnosti.

NO pri presoji upošteva izkazano potrebo po sanaciji strehe in pogodbeno določene obveznosti investitorjev. Ti okoliščini ne odpravita presoje podeljenih pravic in postopka. Zapisnik Komisije za okolje in prostor z dne 23. 6. 2011 se nanaša na poznejšo obravnavo drugega projekta in kaže, da je bil obravnavani model uporabljen kot primer; sam ne izkazuje, da je bila pred sklenitvijo pogodb izvedena primerjava. NO podaja negativno oceno z vidika gospodarnosti in ugotavlja kršitev načela gospodarnosti pri ravnanju z občinskim stvarnim premoženjem. NO ne ugotavlja konkretnega zneska izgube ali škode in ne trdi, da bi Občina iste učinke zagotovo dosegla z nižjimi stroški. Pri tem razlikuje presojo načela gospodarnosti in postopka od merila negospodarnega poslovanja iz 28. člena Poslovnika NO.

10.4 PRESOJA IZVAJANJA POGODB

Pri poznejšem izvajanju predmetnih pogodb je NO na podlagi predložene dokumentacije ugotovil konkretna neskladja in nepravilnosti, pri drugih področjih pa je Občina kljub večkratnim in konkretno opredeljenim zahtevam NO ostala brez predložene oziroma pojasnjene dokumentarne podlage, potrebne za preveritev izvajanja pogodbenih razmerij.

Predložena dokumentacija neposredno izkazuje zlasti:

- različne vloge pogodbenih subjektov in subjektov, navedenih v listinah o sončnih elektrarnah, ter nepopolno dokumentirano pravno podlago njihovih razmerij;
- napačno označitev osnovne pogodbe v aneksu HB d.o.o.;

- neskladje parcelnih številk v pogodbi HB d.o.o., kjer se predmet pogodbe in zemljiškoknjižno dovolilo nanašata na različni parceli;
- nepopolno finančno sledljivost pogodbenih razmerij HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o. za obdobje 2012–2022.

Pri drugih vprašanjih Občina kljub izrecnim zahtevam NO ni predložila dokumentacije oziroma pojasnila njenega statusa, in sicer glede:

- natančnega začetka in izteka 15-letnega pogodbenega obdobja pri vseh treh pogodbah;
- pravne podlage nastopanja posameznih subjektov oziroma morebitnih sprememb pogodbenih razmerij;
- dejanske zemljiškoknjižne izvedbe posameznih služnosti;
- zavarovalnih razmerij;
- določitve skrbnika oziroma osebe, odgovorne za spremljanje realizacije posamezne pogodbe.

Pri teh področjih NO ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju, spremljanju in zagotavljanju sledljivosti izvajanja pogodbenih razmerij.

Takšne nepredložitve ni mogoče obravnavati kot nevtralno dokazno vrzel. Občina je bila dolžna zagotoviti dokumentarno sled, ki omogoča preveritev izvajanja dolgoročnih pogodbenih razmerij, ter jo na zahtevo NO predložiti oziroma pojasniti status nepredloženih listin. Ker tega ni storila, je onemogočila popolno preveritev posameznih elementov izvajanja pogodb.

Posledic nepredložitve dokumentacije ni mogoče prevaliti na Nadzorni odbor niti iz nje sklepati, da so bila ta področja urejena pravilno. NO zato na teh področjih ugotavlja nepravilnost pri upravljanju in dokumentiranju pogodbenih razmerij ter nezadostno sledljivost njihovega izvajanja.

NO hkrati ugotavlja, da je za obdobje po letu 2023 finančna sledljivost bistveno boljša in omogoča preveritev pomembnega dela tekočih obračunov.

10.5 SKUPNO MNENJE NADZORNEGA ODBORA

Nadzorni odbor Občine Oplotnica podaja negativno mnenje o pravilnosti ravnanja Občine Oplotnica pri pripravi in sklenitvi pogodb o ustanovitvi stvarne služnosti št. 4/1-2011, 4/2-2011 in 4/3-2011 ter negativno oceno ravnanja z vidika gospodarnosti.

NO ugotavlja, da pogoji za obravnavo posameznih razmerij kot ločenih neposrednih pogodb z enim zainteresiranim subjektom niso bili izpolnjeni, saj na podlagi konkretnih okoliščin presoja, da je bil interes več oseb za iste pravice na šolski nepremičnini najmanj verjeten.

Občina je kljub temu vsebinsko in ekonomsko povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja in posamezne pogodbe sklenila neposredno, s čimer je ravnala v nasprotju s pravili, veljavnimi za položaj več zainteresiranih oseb.

Takšen način izvedbe ni zagotovil transparentnega in primerjalnega postopka, v katerem bi Občina lahko preverila in dosegla najugodnejše pogoje za uporabo svojega stvarnega premoženja.

NO ravnanje Občine pri pripravi in sklenitvi predmetnega posla ocenjuje kot nepravilno ter ugotavlja kršitev načela gospodarnosti pri ravnanju z občinskim stvarnim premoženjem.

Pri poznejšem izvajanju pogodb NO dodatno ugotavlja konkretna neskladja v predloženi dokumentaciji ter nepravilnosti pri dokumentiranju, spremljanju in zagotavljanju pravne, finančne in druge sledljivosti pogodbenih razmerij.

11. ODZIV NADZOROVANEGA ORGANA

NO je osnutek poročila z dne 12. 10. 2026 posredoval Občini Oplotnica dne 13. 10. 2026. Odzivno poročilo in ugovor Občine Oplotnica št. 032-11/2023-55 z dne 27. 10. 2026 je NO prejel dne 27. 10. 2026.

Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine določa, da nadzorovani organ odgovori na posamezne navedbe osnutka z odzivnim poročilom, ki vsebuje mnenja, pripombe in pojasnila za posamezne ugotovitve, pri katerih so ugotovljene kršitve predpisov, ter listinska dokazila, če z njimi razpolaga.

Po 29. členu Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Oplotnica ima nadzorovani organ pravico, da v roku 15 dni od prejema osnutka poročila odgovori na posamezne navedbe oziroma pripravi odzivno poročilo.

Pravilnik o obveznih sestavinah poročila uporablja izraz »odzivno poročilo«, Statut Občine Oplotnica pa za opredelitev nadzorovanega organa do predloga poročila uporablja izraz »ugovor«. V tem poročilu se oba izraza uporabljata glede na pravni vir, iz katerega izhajata.

NO je odzivno poročilo in ugovor Občine obravnaval pred sprejemom dokončnega poročila. Priloga 1 je sestavni del poročila.

12. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

NO Občini Oplotnica priporoča:

1. Pri prihodnjem obremenjevanju občinskih nepremičnin s stvarnimi pravicami pravočasno ugotovi, ali obstaja ali je verjeten interes več oseb, ter izbiro in izvedbo postopka dokumentira v skladu s predpisi, ki veljajo za konkretni posel. Vsebinsko in ekonomsko povezane dele obravnava celovito.

2. Pred sklenitvijo primerljivih poslov pripravi in ohrani preverljivo ekonomsko utemeljitev, podatke o vrednotenju pravic in protivrednosti ter dokumentacijo o izbiri metode in primerjavi pogojev, kadar jo zahtevajo veljavni predpisi oziroma okoliščine posla.

3. Zagotovi pregledno evidenco dolgoročnih pogodb o stvarnih pravicah z navedbo pogodbenih strank, predmeta, nepremičnine, trajanja, nadomestil, aneksov in odgovorne osebe za spremljanje. Redno spremlja pogodbene roke in zapadlost obveznosti.

4. Pri pogodbah in aneksih pred podpisom preveri pravilnost označbe osnovne pogodbe, pogodbenih strank in parcelnih številk ter po sklenitvi zagotovi pregledno evidenco zemljiškoknjižne izvedbe in pravnih podlag nastopanja posameznih subjektov.

5. Zagotovi sledljivo evidentiranje pogodbenih obračunov, protivrednosti, računov in plačil ter dokumentiranje spremljanja zavarovalnih razmerij v skladu s konkretnimi pogodbenimi obveznostmi in veljavnimi predpisi.

6. Pri prihodnjih zahtevah NO zagotovi pregleden odgovor na posamezne zahteve; za nepredloženo listino navede njen status, če je ta zahtevan.

NO predlaga, da odgovorna oseba Občine v 90 dneh od prejema dokončnega poročila NO poroča o izvajanju posameznih priporočil oziroma o razlogih, če jih ne upošteva. Priporočila so namenjena nadaljnjemu poslovanju in spremljanju; z njimi se ne zahteva ponovnega odpiranja zaključenega dokaznega spisa tega nadzora.

Iztok Smogavc

predsednik Nadzornega odbora Občine Oplotnica



Priloga 1: Opredelitev Nadzornega odbora Občine Oplotnica do odzivnega poročila in ugovora Občine Oplotnica k osnutku poročila – sestavni del dokončnega poročila.

Priloga 2: Odzivno poročilo in ugovor na osnutek poročila nadzorovanega subjekta

PRILOGA 1

OBČINA OPLOTNICA
NADZORNI ODBOR
Goriška cesta 4, 2317 Oplotnica

PRILOGA 1 K DOKONČNEMU POROČILU
ODGOVOR NA ODZIVNO POROČILO IN UGOVOR OBČINE OPLOTNICA

Zadeva: k osnutku poročila »Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi Osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij«

Nadzorni odbor Občine Oplotnica (v nadaljevanju: NO) se opredeljuje do odzivnega poročila in ugovora Občine Oplotnica.

Nanaša se na: NO je osnutek poročila z dne 12. 10. 2026 posredoval Občini Oplotnica dne 13. 10. 2026. Dne 27. 10. 2026 je prejel odzivno poročilo in ugovor Občine Oplotnica št. 032-11/2023-55 z dne 27. 10. 2026, ki ga je podal župan.

V nadaljevanju so po vrstnem redu odziva predstavljeni: navedba osnutka, bistvo odziva Občine, podlaga v pregledanem gradivu in presoja NO. Novo dejansko navedbo Občine je treba presojati na podlagi razpoložljivih dokazil; pravni ugovor pa glede na veljavni predpis in ugotovljene okoliščine. Možnosti, navedene brez dokazne podlage, se ne štejejo za ugotovljena dejstva.

Nadzor je bil dokumentacijski. Fizični ogled ni bil izveden. Dokazni spis je zaključen.

Ta opredelitev je priloga 1 in sestavni del dokončnega poročila. Pri posameznih vprašanjih vsebuje navedbo osnutka, odgovor Občine ter presojo in odločitev NO. Dodatna navedba »Upoštevanje v dokončnem poročilu« po posameznih točkah pokaže, katera pojasnila se upoštevajo, kako se besedilo spremeni oziroma dopolni in katere presoje se ohranijo. Navedene številke točk se nanašajo na potrjeni osnutek in prikaz predlaganih sprememb.

1. Pravna podlaga in začetek postopka

Osnutek poročila: V točki 2.6 in poglavju 5 NO navaja, da zaradi nepredložene dokumentacije ni mogoče zanesljivo določiti datuma začetka postopka, zato upošteva prehodno ureditev med Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) ter Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS). Oba zakona sta ob interesu več ponudnikov za posamezni pravni posel predvidevala pogajanja. NO upošteva tudi uredbo, ki je veljala ob podpisu pogodb.

Odziv Občine: Občina navaja, da potreba po obnovi strehe v letih 2009 in 2010 sama ne določa začetka postopka ustanovitve služnosti. Opozarja, da sta zakona kot metodo predvidevala neposredno pogodbo, ob interesu več ponudnikov za posamezni posel pa pogajanja. Pri poznejšem izvajanju pogodb je treba uporabiti predpise, veljavne v posameznem obdobju. Občina obravnava tudi pristojnost za odločanje o poslih.

Presoja NO: NO se strinja, da predhodna potreba po sanaciji sama ne določa datuma začetka postopka ustanovitve služnosti in da sama uporaba neposredne pogodbe še ne dokazuje kršitve. NO v osnutku ne ugotavlja, da bi bila posebna odločitev občinskega sveta za obravnavane pogodbe obvezna; zato se do te županove navedbe ne opredeljuje kot do ugovora zoper ugotovljeno kršitev.

Predmet presoje je, ali so bile pri konkretnem povezanem poslu upoštevane zahteve za položaj interesa več oseb. Ker Občina kljub zahtevi ni predložila dokumentacije o začetku postopka, datuma ni mogoče zanesljivo določiti. To samo po sebi ne dokazuje ne pravilnosti ne nepravilnosti izbire metode.

Pri presoji poznejšega izvajanja pogodb je treba upoštevati predpise, veljavne v posameznem obdobju. Uredbe iz leta 2007 ni dopustno brez časovne razmejitve uporabiti za ugotavljanje enake kršitve v celotnem obdobju do leta 2026.

Odločitev NO: NO upošteva pojasnilo o časovni uporabi predpisov in dopustnosti neposredne pogodbe. NO pri presoji postopka upošteva tudi druge konkretno ugotovljene okoliščine.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točki 2.6 se dopolni pravna obrazložitev: neposredna pogodba je bila predvidena metoda, njena uporaba sama po sebi ne pomeni kršitve, poznejše izvajanje pogodb pa se presoja po predpisih, veljavnih v posameznem obdobju. Ostaja ugotovitev, da zaradi nepredložene dokumentacije datuma začetka postopka ni mogoče zanesljivo določiti; NO vseeno presoja druge konkretno ugotovljene okoliščine.

2. Povezanost pogodb in interes za iste pravice

Osnutek poročila: V poglavju 4 ter točkah 5.2, 5.5 in 10.2 NO obravnava časovno, vsebinsko in ekonomsko povezanost treh pogodb. Pri pogodbah HB d.o.o. in MOČNIK-JSM d.o.o. navaja isto parcelo 2491/1 in vsebinsko enake vrste stvarnih upravičenj. Presoja, da pogoji za ločena neposredna razmerja z enim zainteresiranim subjektom niso bili izpolnjeni.

Odziv Občine: Občina priznava časovno povezanost, primerljive pogoje in skupno obnovo strehe, vendar ugovarja zaključku o nedopustni razdelitvi posla. Navaja, da imajo lahko pravice pri različnih napravah različen prostorski in vsebinski obseg, ter opozarja na več evidentiranih elektrarn oziroma merilnih mest. Pogodba ARHSOL se nanaša na parcelo 2491/12 in dvorano Milenij. Občina se sklicuje tudi na poznejšo odločbo agencije za MFE HB 2, v kateri nastopata HB in ARHSOL.

Podlaga in presoja NO: Prvi in drugi člen pogodb HB in MOČNIK-JSM določata parcelo 2491/1 in OŠ Oplotnica. Tretji člen obeh pogodb vsebuje vsebinsko enak opis pravic izgradnje, napeljave, vzdrževanja in dostopa. Pogodbi sta bili podpisani v neposredni časovni povezanosti, obe pa vključujeta po 10.163 EUR skupne vrednosti obnove strehe.

To niso zgolj trditve o številu pogodb, temveč konkretne pogodbene okoliščine. Skupaj s tretjo pogodbo in razdeljeno skupno protivrednostjo utemeljujejo presojo, da je šlo za vsebinsko in ekonomsko povezan sklop.

Uredba je pri služnostih kot pomemben položaj določala tudi verjeten interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini. Glede na navedene pogodbe in okoliščine NO utemeljuje presojo, da je bil pri šolski parceli najmanj verjeten interes več oseb. Ta sklep je presoja celote okoliščin, ne avtomatična posledica samega števila pogodb.

Občina v odzivu navaja možnost različnih prostorskih obsegov, ne izkaže pa s tem sama po sebi, da sta bili pravici ob sklenitvi pogodb razmejeni na natančno določena ločena dela strehe. NO te možnosti zato ne sprejema kot dokazano dejansko stanje. V pregledanih listinah tudi ni razviden celoten potek predpogodbenega interesa; enaka vrsta pravic sama ne odpravi potrebe po presoji njihovega konkretnega predmeta. Uredba ne določa izrecnega pogoja, da bi bilo treba dokazati fizično izključljivost pravic ali da bi morala biti izbrana samo ena družba.

Občina v odzivu pojasnjuje, kateri parceli sta navedeni v pogodbah, ne poda pa celovite in z listinami podprte razporeditve posameznih elektrarn po strehah šole in telovadnice ter njihove povezave s posameznimi pogodbami.

Pogodba ARHSOL se glede na 1. in 2. člen nanaša na parcelo 2491/12 in dvorano Milenij. Skupna obnova sama po sebi ne dokazuje interesa več oseb za pravice na tej drugi parceli. Poznejša odločba za MFE HB 2 izkazuje v njej navedeni vlogi HB in ARHSOL, ne razreši pa sama interesa ob sklepanju pogodb aprila 2011.

Na podlagi celote NO ohranja osrednjo presojo, da pogoji za ločene neposredne pogodbe z enim zainteresiranim subjektom niso bili izpolnjeni in da je Občina povezan posel razdelila na ločena pogodbena razmerja ter jih sklenila neposredno v nasprotju s pravili za položaj več zainteresiranih oseb. NO Občini ne pripisuje namena ali motiva za razdelitev.

Odločitev NO: NO ne ugodi ugovoru za odpravo osrednje presoje. Upošteva pojasnilo o drugi parceli pri ARHSOL ter jasno obrazloži dokazno podlago in meje pravne presoje glede šolske parcele.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V 4. poglavju se izrecno razlikujeta šolska parcela 2491/1 in parcela 2491/12, na katero se nanaša pogodba ARHSOL. V točkah 3.3, 5.2 in 5.5 ter pri ključnih presojah v 10. poglavju se dopolni obrazložitev interesa več oseb: temelji na vsebini pogodb HB in MOČNIK-JSM ter celoti navedenih okoliščin. Različni prostorski obsegi se ne sprejmejo kot dokazano dejstvo. Osrednja presoja o razdelitvi povezanega posla in kršitvi pravil za položaj več zainteresiranih oseb ostaja.

3. Pogajanja in priprava posla

Osnutek poročila: V točkah 5.3 in 5.4 NO navaja, da ni prejel posamičnih programov oziroma pojasnila njihovega statusa, dokumentirane ekonomske presoje ter dokumentacije o primerjalnih pogajanjih. V nadaljnjih presojah navaja, da ni bil zagotovljen primerjalni postopek za preveritev najugodnejših pogojev.

Odziv Občine: Občina opozarja, da se je po tretjem odstavku 48. člena tedanje uredbe za pogajanja lahko štelo tudi dopisovanje in druga dejanja za doseganje ugodnejših pogojev. Meni, da nepredložitev listine ne dokazuje, da pogajanj ni bilo. Opozarja tudi, da je en posamični program lahko zajemal več predmetov, ter na listine šole o načrtovani sanaciji.

Podlaga in presoja NO: Uredba ni zahtevala, da bi bila pogajanja nujno izvedena v obliki enega skupnega sestanka vseh zainteresiranih. Njena ureditev je zajemala tudi dopisovanje in druga dejanja za dosego ugodnejših pogojev, predvidevala pa je tudi zapisnik o pogajanjih.

NO ni prejel dokumentacije, iz katere bi bilo mogoče preveriti primerjavo zainteresiranih subjektov in potek pogajanj. Občina v odzivu opisuje možne oblike pogajanj, vendar s samo navedbo teh možnosti ne izkaže, da je bil pri obravnavanem poslu izveden primerjalni postopek. NO hkrati iz same nepredložitve ne sklepa, da ni bilo nobenih pogovorov ali dopisovanja.

NO na podlagi neposredno sklenjenih povezanih pogodb in odsotnosti preverljive dokumentacije o primerjavi ohranja presojo, da Občina ni zagotovila postopka, ki bi omogočil primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev. Pri tem mora biti jasno, da je vprašanje dejanskega poteka posameznih pogovorov ločeno od vprašanja dokumentiranosti in pravne presoje celotnega postopka.

Občina pravilno opozarja, da je po tedanji uredbi posamični program lahko obsegal več predmetov. NO zato števila potrebnih programov ne določa zgolj po številu pogodb. Kljub

konkretni zahtevi pa ni bil predložen noben program, iz katerega bi bila razvidna obravnava tega posla, niti pojasnjen njegov status. To je ugotovljena nepravilnost pri dokumentiranju in sledljivosti priprave posla; sama nepredložitev ne dokazuje, da program nikoli ni bil izdelan ali da ni bila opravljena nikakršna ekonomska presoja.

Zapisnik sveta zavoda z dne 30. 9. 2009 in letna delovna načrta za šolski leti 2009/2010 in 2010/2011 izkazujejo predhodno načrtovanje sanacije. NO potrebe po obnovi strehe v osnutku ne zanika. Te listine pa same ne predstavljajo posamičnega programa ustanovitve služnosti oziroma dokazila o primerjavi zainteresiranih subjektov.

Odločitev NO: NO upošteva pojasnilo o možnih oblikah pogajanj in programu za več predmetov. NO ne odpravlja ugotovitve o nepredloženi in nepojasnjeni dokumentarni podlagi ter presoje o nezagotovljeni primerjavi.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točkah 5.1, 5.3 in 5.4 se pojasni, da so pogajanja lahko potekala tudi z dopisovanjem in drugimi dejanji ter da je en posamični program lahko obsegal več predmetov. Nepredložitev listin sama ne dokazuje, da ni bilo nobenih pogovorov ali da program nikoli ni obstajal. Ohranjata se ugotovitev o nepredloženi in nepojasnjeni podlagi ter presoja, da Občina ni zagotovila postopka za primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev.

4. Vrednost obnove in dejanski plačnik

Osnutek poročila: V poglavju 6 NO ugotavlja, da za pogodbeni znesek obnove 30.489 EUR ni bila predložena preverljiva predpogodbena izračunska podlaga ter da končni obračun, računi in dokazila o plačilu niso bili predloženi. V točki 6.2 opisuje neskladje med občinsko navedbo o ponudbah in izbranem izvajalcu ter predloženima prilogama. V točki 6.3 navedbo o plačilu celote s strani ARHSOL ocenjuje kot neskladno s pogodbeno delitvijo.

Odziv Občine: Občina pojasnjuje vsebino predračuna za obnovo, navaja, da njegova vrednost sama ne dokazuje dejanske cene, in priznava, da 11. člen pogodbe ARHSOL ne določa izrecno, kdo je plačal celotno obnovo. Ugovarja sklepu, da bi plačilo celotnega računa s strani ene družbe nujno nasprotovalo delitvi pogodbene vrednosti. Pojasnjuje tudi, da je izraz »brezplačna obnova« uporabljala glede odsotnosti neposrednega proračunskega izdatka.

Podlaga in presoja NO: Predloženi predračun Krovstva in kleparstva Marjan Borovnik s. p. št. 9195/10 z dne 6. 12. 2010 navaja 35.438,39 EUR brez DDV oziroma 42.526,06 EUR z DDV. Gre za cenovno informacijo o predvidenih delih; brez primerjave obsega dogovorjenih in izvedenih del ter DDV ne dokazuje končne cene obnove. Razlika do pogodbenega zneska 30.489 EUR sama ne dokazuje finančne škode, previsoke vrednosti ali prihranka.

NO v osnutku konkretno ugotavlja, da je Občina navedla zbiranje ponudb in izbor družbe Hosekra, predloženi prilogi 8 in 9 pa vsebujeta isti predračun drugega izvajalca. Ta listinska podlaga zatrjevane primerjave in izbire ne izkaže. Ostaja tudi ugotovitev, da ni bila predložena preverljiva predpogodbena izračunska podlaga za 30.489 EUR ter da manjkajo končni obračun, računi in dokazila o dejanskem plačilu.

Glede plačnika je ugovor delno utemeljen. V odgovoru z dne 18. 9. 2026 je Občina navedla, da naj bi iz 11. člena pogodbe ARHSOL izhajalo, da bo družba plačala celotni znesek obnove. Osnutek to povzema kot navedbo, da je družba celotni znesek plačala. Oba zapisa je treba razmejiti: 11. člen vsebuje skupno vrednost in pogodbeno tretjino, vendar ne vsebuje izrecne določbe, da ARHSOL izvajalcu plača celoten račun.

Možno neposredno plačilo celotnega računa s strani ene družbe in delitev pogodbene vrednosti med tri razmerja sama po sebi nista medsebojno izključujoči se okoliščini. To pa ni dokaz, da je ARHSOL celoto dejansko plačala. Dejanski finančni tok ni izkazan s predloženim končnim obračunom, računi in plačilnimi dokazili. Nepravilnost pri dokumentiranju in sledljivosti zato ostaja.

NO upošteva pojasnilo, da je Občina govorila o odsotnosti neposrednega proračunskega izdatka. Pogodbe obenem izkazujejo, da je bila obnova pogodbeno določena nedenarna protivrednost za podeljene dolgoročne stvarne pravice. Zato je ni dopustno šteti še kot dodatno brezplačno korist.

Odločitev NO: NO ugodi ugovoru glede nujne nezdružljivosti celotnega plačila ene družbe in pogodbene delitve ter popravi povzetek navedbe z dne 18. 9. 2026. NO ohranja ugotovitve o nepredloženi podlagi, neskladju pri ponudbah in nezadostni sledljivosti plačil.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točki 6.3 se popravi povzetek občinske navedbe z dne 18. 9. 2026: Občina je navedla, da naj bi iz pogodbe izhajalo, da bo ARHSOL plačala celotni znesek, ne pa, da ga je že plačala. Odpravi se sklep, da sta morebitno plačilo celotnega računa s strani ene družbe in delitev pogodbene vrednosti nujno nezdružljiva. Ustrezno se uskladijo tudi povzetek, točka 6.5, 9. poglavje in točka 10.1. V točki 6.2 se pojasni dokazni pomen predračuna, v 6.4 pa se ohrani presoja obnove kot pogodbene protivrednosti. Ni izkazano, da je ARHSOL obnovo dejansko plačala; ugotovitve o nepredloženi podlagi in sledljivosti plačil ostanejo.

5. Finančno izvajanje in pogodbeni roki

Osnutek poročila: Poglavje 7 razlikuje med finančno rekapitulacijo MFE Milenij, nepregledno finančno verigo za HB in MOČNIK-JSM v letih 2012–2022, pogodbeno predvidenim aneksom o preostalem delu najemnine in boljšo finančno sledljivostjo po letu 2023. NO je zahteval tudi podatke o začetku in izteku posameznih pogodbenih obdobij.

Odziv Občine: Občina opozarja, da rekapitulacija MFE Milenij izkazuje obračunavanje in da razlika 93,03 EUR sama ne dokazuje neplačila. Navaja, da aneksa HB in MOČNIK-JSM iz leta 2022 obstajata, da iz nepredložene prejšnje dokumentacije ni mogoče sklepati na odpoved terjatvi ali neizterjavo in da za začetek in iztek vsake pogodbe štejejo ustrezne listine. Navaja tudi odstranitev ene elektrarne.

Podlaga in presoja NO – MFE Milenij: NO v osnutku ugotavlja, da je pomemben del zgodovinske realizacije MFE Milenij preverljiv, in ne ugotavlja, da razlika 93,03 EUR pomeni neplačilo. V rekapitulaciji je za obdobje 2012–2022 kot skupni znesek navedeno 10.256,03 EUR; od tega je upoštevanih 10.163 EUR za obnovo, prikazana razlika pa je 93,03 EUR.

Pri ponovnem pregledu je seštevek prikazanih letnih zneskov za 2012–2022 znašal 10.256,01 EUR, torej 0,02 EUR manj od navedenega povzetka. Znesek 963,55 EUR je v preglednici prikazan pri letu 2023, v spodnjem delu rekapitulacije pa označen kot najemnina za leto 2022. V kartici prodaje je pri računu št. 155/RA z dne 24. 6. 2024 navedena neto vrednost 1.056,58 EUR. Enak znesek je v računovodski kartici naveden pri knjižbi »PL. ARHSOL« z dne 8. 7. 2024. Znesek ustreza vsoti 93,03 EUR in 963,55 EUR. Ti podatki kažejo skupno obračunsko obravnavo navedenih zneskov; iz razlike 93,03 EUR ni dopustno sklepati na dokazano neplačilo ali škodo.

HB in MOČNIK-JSM: Aneksa z dne 31. 12. 2022 sta predloženi listini in ju NO upošteva. Določata, da je bil z letom 2022 izpolnjen 11. člen osnovnih pogodb ter urejata poznejši obračun. Za leti 2012–2022 pa ni bila predložena primerljiva finančna veriga, ki bi omogočila preveriti čas

dosega pogodbene protivrednosti. NO ne ugotavlja, da je bil prag zagotovo dosežen prej, da je že zapadla obveznost ostala neplačana ali da je bila opuščena izterjava. Aneks HB navaja napravi MFE HB 1 in MFE HB 2; pogodbenega praga se ne pripisuje avtomatično vsaki napravi posebej.

Preostali del najemnine: Enajsti člen predvideva njegovo določitev z aneksom, vendar sam izrecno ne določa roka za podpis aneksa že ob začetku izvajanja. Aneksa iz leta 2022 sama ne pojasnjujeta pogodbeno predvidene določitve za predhodno obdobje. Nepredložitev zgodnejše podlage ne dokazuje, da je aneks nikoli obstajal, da je bila terjatev odpovedana ali da je bil obračun napačen. Ostaja ugotovitev o nepredloženi in nepojasnjeni podlagi za preveritev.

Roki in odstranitev: Deseti člen določa 15-letno obdobje z navezavo na sklenitev pogodbe oziroma pogodbo o podpori z Borzenom. Za MFE Milenij so bili predloženi tudi posamezni deli dokumentacije Borzen, vendar niso omogočili jasne določitve začetka in izteka vseh treh razmerij. Odločba agencije z dne 27. 1. 2012 se nanaša na deklaracijo za MFE HB 2; iz nje ni mogoče določiti roka služnosti ARHSOL za Milenij. Občinska navedba o odstranitvi ene elektrarne je pojasnilo Občine, ne samostojna ugotovitev fizičnega ogleda NO, in sama ne določa izteka vseh treh pogodb.

Odločitev NO: NO upošteva predložene obračune, anekse in razlike med razmerji ter obdobji. Ohranja ugotovitve o nepopolni finančni sledljivosti in nepojasnjenih pogodbenih rokih; brez dokazne podlage ne pripisuje neplačila, odpovedi terjatvi ali škode.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točkah 7.1 do 7.4 in 7.6 se jasneje ločijo predložena dokumentacija Borzen, rekapitulacija MFE Milenij in aneksa iz leta 2022 od manjkajoče primerljive finančne verige za HB in MOČNIK-JSM. V 7.2 se navede neskladje pri označitvi leta za 963,55 EUR ter seštevek letnih zneskov 10.256,01 EUR ob prikazanem povzetku 10.256,03 EUR. V 7.3 se prag ne pripisuje samodejno vsaki napravi HB posebej, v 7.4 pa se pojasni, da 11. člen izrecno ne določa roka podpisa aneksa ob začetku izvajanja. Ostajajo ugotovitve o nepopolni sledljivosti; ne ugotavljajo se neplačilo, odpoved terjatvi ali škoda brez dokazne podlage.

6. Pogodbeni subjekti in zemljiška knjiga

Osnutek poročila: V točkah 8.1 in 8.2 NO obravnava nastopanje družbe JAVA energija v finančnih listinah za MFE Milenij, izjavo MOČNIK-JSM o lastništvu MFE OŠ, označbo osnovne pogodbe v aneksu HB ter neskladje parcelnih številk v pogodbi HB.

Odziv Občine: Občina opozarja, da so pogodbena stranka, imetnik služnosti, lastnik naprave, proizvajalec in plačnik lahko različni subjekti. Nasprotuje sklepanju o nedovoljenem prenosu, napačni pogodbeni stranki ali neveljavnosti zgolj iz različnih imen oziroma napačne številke. Glede parcele opozarja, da brez zemljiškoknjižnih podatkov ni mogoče ugotoviti dejanskega vpisa ali njegovih posledic.

Podlaga in presoja NO – ARHSOL in JAVA: Osnovna pogodba št. 4/1-2011 je bila sklenjena z ARHSOL, družba JAVA energija pa nastopa v poznejših finančnih listinah. To dokazuje njeno nastopanje v tam izkazani finančni vlogi; samo po sebi ne dokazuje formalnega prenosa pogodbe, pravnega nasledstva ali nedovoljenega prenosa. Če bi do prenosa prišlo, bi bilo treba njegovo podlago presoditi po pogodbi in konkretnih listinah. Zahtevana dokumentacija za rekonstrukcijo pravne podlage nastopanja ni bila predložena. NO zato ugotavlja nepravilnost pri dokumentiranju in sledljivosti razmerja, ne pa dokazanega nedovoljenega prenosa.

MOČNIK-JSM in HB: Izjava MOČNIK-JSM z dne 3. 11. 2011 navaja, da je lastnik MFE OŠ Oplotnica družba HB. Leta 2022 je aneks podpisala družba MOČNIK-JSM kot pogodbena stranka. Lastništvo naprave in pogodbeni položaj nista nujno ista; podatek o lastništvu leta 2011 sam ne dokazuje, da je bil aneks leta 2022 sklenjen z napačno stranko, niti ne ugotavlja lastništva v letu 2022. Ne glede na to niso bile predložene listine, ki bi omogočile celovito rekonstrukcijo teh razmerij.

Aneks HB: V aneksu je kot osnovna pogodba navedena št. 4/1-2011, čeprav je bila pogodba HB št. 4/2-2011. To je konkretna napaka v listini in pomanjkljivost dokumentarne kontrole. Sama ne dokazuje neveljavnosti aneksa ali tega, da je Občina z njim spremenila pravice iz druge pogodbe.

Parcele: Pogodba HB v 1. in 2. členu določa parcelo 2491/1, v zemljiškoknjižnem dovolilu v 19. členu pa 2491/12. To neskladje je neposredno izkazano v pogodbi. Osnutek poročila ne ugotavlja, da je bila služnost vpisana na napačni parceli, da vpisa ni bilo ali da je Občina zaradi tega izgubila pravice. Zaradi nepredložene zahtevane zemljiškoknjižne dokumentacije ni mogoče ugotoviti dejanskega vpisa ali na tej podlagi sklepati na napačen vpis, odsotnost vpisa oziroma izgubo pravic. Pogodba ARHSOL v navedenih določbah uporablja parcelo 2491/12; ugotovitve o neskladju v pogodbi HB se ne posplošujejo na vse pogodbe.

Odločitev NO: NO upošteva razlikovanje pravnih vlog in meje dokazovanja posledic. Ohranja ugotovitve o dejanskih napakah v listinah ter nepredloženi dokumentaciji, potrebni za sledljivost pravnih in zemljiškoknjižnih razmerij.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točkah 8.1, 8.2 in 8.5 ter v točki 10.4 se natančneje ločijo pogodbena stranka, lastnik naprave in plačnik ter vprašanje dokumentiranja pravnih razmerij. Napaka v številki osnovne pogodbe v aneksu HB in neskladje parcelnih številk v pogodbi HB ostaneta ugotovljeni napaki. Iz različnih vlog oziroma napak se ne sklepa na dokazan nedovoljen prenos, neveljavnost aneksa ali posledico v zemljiški knjigi.

7. Zavarovanje, spremljanje pogodb in sodelovanje pri nadzoru

Osnutek poročila: V točki 8.3 NO ugotavlja, da kljub zahtevi ni prejel zavarovalne dokumentacije niti pojasnila, ali posamezno zavarovanje ni obstajalo. V točki 8.4 ugotavlja, da ni prejel dokumentacije o določitvi skrbnika. V točki 8.5 podaja presojo upravljanja, v 9. poglavju pa presojo nepopolnega odgovora na konkretne zahteve za dokumentacijo.

Odziv Občine: Občina opozarja na razliko med zavarovanjem občinskega objekta, zasebne naprave in odgovornosti, na 65. člen tedanje uredbe in na pravila o določitvi skrbnika. Navaja, da aneksi, obračuni in evidence izkazujejo posamezna dejanja spremljanja. Poudarja, da je v nadzoru predložila del listin in pojasnil.

Zavarovanje – presoja NO: Osnutek ne ugotavlja, da zavarovanja zagotovo ni bilo. NO ugotavlja, da zahtevana dokumentacija in pojasnilo njenega statusa nista bila predložena. Nepredložitev police sama po sebi ne dokazuje odsotnosti zavarovanja niti tega, da je bila Občina dolžna v vseh primerih zavarovati zasebno elektrarno.

Pri pravni presoji je treba poleg 49. člena upoštevati tudi 65. člen tedanje uredbe ter razlikovati med vrsto premoženja, kritim tveganjem, pogodbeno obveznostjo in obdobjem. Občina kljub konkretnemu pozivu ni predložila zahtevane podlage niti ni pojasnila statusa posameznih listin. NO zato ohranja ugotovitev o nepravilnosti pri dokumentiranju in zagotavljanju sledljivosti zavarovalnih razmerij.

Skrbnik – presoja NO: Drugi odstavek 31. člena tedanje uredbe je določal imenovanje skrbnika, če ta ni bil določen že v pogodbi. Občina v odzivu navaja, da pogodba ARHSOL skrbnika izrecno ne določa. To ne dokazuje, da drug akt o določitvi ni obstajal. NO je zahteval pogodbeno določilo oziroma dokument o določitvi in pojasnilo, vendar te podlage ni prejel.

Nepravilnost je v nepredloženi in nepojasnjeni dokumentaciji o odgovornosti za spremljanje. NO ne sklepa, da ni bilo nobenega skrbnika ali da pogodbe v nobenem obdobju niso bile spremljane. Uredbo iz leta 2007 je treba časovno omejiti; poznejša obdobja je treba presojati po takrat veljavnih predpisih.

Spremljanje: Predloženi aneksi iz leta 2022 ter poznejši obračuni in računovodske evidence izkazujejo posamezna dejanja spremljanja. Osnutek v točki 7.5 sam ugotavlja bistveno boljšo finančno sledljivost za obdobje po letu 2023. Navedba Občine o odstranitvi elektrarne je njeno pojasnilo, ki ga NO brez fizičnega ogleda ni samostojno potrdil. Ugotovitev o pomanjkljivostih skozi obdobje izvajanja ne pomeni, da je bilo ugotovljeno popolno neobstajanje vsakršnega spremljanja v vseh letih.

Sodelovanje pri nadzoru: Občina je predložila del zahtevanih dokumentov in pojasnil, kar NO upošteva. V odgovoru z dne 4. 9. 2026 je navedla, da ponovna zahteva obsega enajst vsebinskih sklopov, in pojasnila, da bo po preverjanju navedla, če listina ni bila izdelana ali z njo ne razpolaga. Z odgovorom z dne 18. 9. 2026 je posredovala dodatne listine, vendar za pomemben del konkretno zahtevanih dokumentov ni predložila podlage niti pojasnila njihovega statusa.

Za potrebe nadzora so bili med drugim zahtevani dokumenti o začetku postopka, posamičnem programu, ekonomski podlagi, pogajanjih, končnem obračunu obnove, finančnem izvajanju, zavarovanju, skrbniku in zemljiškoknjižni izvedbi. Tretji odstavek 42. člena Statuta Občine Oplotnica in 26. člen Poslovnika NO določata sodelovanje ter predložitev potrebne dokumentacije in pojasnil. Ugotovitev se nanaša na neizpolnjene konkretne zahteve, ne na trditev, da Občina ni sodelovala pri nobenem vprašanju ali da vsaka nepredložena listina nikoli ni obstajala.

Nepredložitve zahtevanih dokumentov ob nepojasnjenem statusu ni mogoče obravnavati kot neutralno dokazno vrzel. Omejila je preveritev priprave in izvajanja pogodb ter pomeni ugotovljene nepravilnosti pri dokumentiranju, spremljanju in zagotavljanju sledljivosti pogodbenih razmerij.

Odločitev NO: NO upošteva razmejitve zavarovanj, obdobij in dokazano opravljena posamezna dejanja spremljanja. Ohranja presojo o konkretno nepredloženi oziroma nepojasnjeni dokumentaciji in nepopolnem sodelovanju pri teh zahtevah.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točkah 8.3 do 8.5 in v 9. poglavju se pojasnijo razlike med vrstami zavarovanj, časovna uporaba predpisov in pogojna določitev skrbnika; upoštevajo se tudi predloženi aneksi in druga izkazana dejanja spremljanja ter delno sodelovanje Občine. Ostaja ugotovitev o nepravilnostih pri dokumentiranju in sledljivosti ter o neizpolnitvi konkretnih zahtev, pri katerih zahtevane podlage in pojasnila statusa niso bili predloženi.

8. Presoja gospodarnosti in skupno mnenje

Osnutek poročila: V točkah 10.3 in 10.5 NO podaja negativno oceno ravnanja z vidika gospodarnosti in negativno mnenje o pravilnosti. Poudarja, da ni bil zagotovljen postopek za primerjavo zainteresiranih subjektov in preveritev najugodnejših dosegljivih pogojev, ter ugotavlja kršitev načela gospodarnosti pri ravnanju z občinskim stvarnim premoženjem.

Odziv Občine: Občina ugovarja, da podlaga za presojo interesa več oseb in opustitve postopka ni zadostna. Opozarja na korist sanacije, omejena sredstva šole, pogodbene obveznosti investitorja in zapisnik Komisije za okolje in prostor z dne 23. 6. 2011. Ne trdi, da bi morala biti za vsako negativno oceno nujno natančno izračunana škoda; opozarja pa, da mora biti očitana opustitev posebej utemeljena.

Podlaga in presoja NO: NO v osnutku potrebe po sanaciji ne zanika. Upošteva šolski zapisnik, letna delovna načrta in pojasnilo ravnatelja z dne 9. 2. 2026, ki opisuje zamakanje in po njegovih navedbah učinke obnove na pouk. Pogodba ARHSOL vsebuje tudi določila o stroških in obveznostih upravičenca, vključno z dovoljenji, obratovanjem in odstranitvijo. Pogodbena določila izkazujejo dogovorjene obveznosti, sama pa ne dokazujejo njihove dejanske izpolnitve.

Zapisnik komisije z dne 23. 6. 2011 se nanaša na poznejšo obravnavo drugega projekta in kaže, da je bil model šole in dvorane uporabljen kot primer. Sam ne izkazuje, da je Občina pred sklenitvijo obravnavanih pogodb izvedla primerjavo zainteresiranih subjektov.

Korist obnove in odsotnost neposrednega proračunskega izdatka ne odpravita potrebe po presoji dolgoročnih stvarnih pravic, pogodbene protivrednosti ter postopka njihove podelitve. Obnova je pogodbena protivrednost, zato se ne šteje še enkrat kot brezplačna korist.

NO ohranja negativno mnenje o pravilnosti in negativno oceno z vidika gospodarnosti. Presoja temelji na ugotovljenih povezanih pogodbenih razmerjih, razlogih za presojo interesa več oseb in nezagotovljeni preverljivi primerjavi, ob upoštevanju dokaznih meja, navedenih v točkah 2 in 3 tega odgovora.

NO ugotavlja kršitev načela gospodarnosti pri ravnanju z občinskim stvarnim premoženjem. Ne ugotavlja konkretnega zneska izgube ali škode in ne trdi, da bi Občina iste učinke zagotovo dosegla z nižjimi stroški. Pri presoji je treba jasno ločiti ugotovljeno pomanjkljivost postopka in načela gospodarnosti od merila negospodarnega poslovanja v 28. členu Poslovnika NO.

Odločitev NO: NO upošteva izkazano potrebo po obnovi, predložene listine in pogodbeno določene obveznosti. NO ne ugodi predlogu za odpravo negativnega mnenja o pravilnosti in negativne ocene z vidika gospodarnosti.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: V točkah 3.1 in 10.3 se upoštevata izkazana potreba po sanaciji in pogodbena ureditev obveznosti. V točki 10.3 se posebej pojasni, da NO ne ugotavlja konkretnega zneska izgube ali škode in ne trdi, da bi bili isti učinki zagotovo doseženi z nižjimi stroški. Negativno mnenje o pravilnosti, negativna ocena z vidika gospodarnosti in ugotovitev kršitve načela gospodarnosti se ohranijo.

9. Končni predlog Občine in uskladitev sklepov NO

Odziv Občine: Občina predlaga, da NO ugovoru ugodi v celoti, spremeni ugotovitve in negativno mnenje, preveri številke sklepov NO, vsebinsko odgovori na ugovore ter po potrebi opravi informativni razgovor. Priporočila naj bodo konkretna in izvedljiva.

Presoja NO – vsebinske navedbe: Na predloge glede posameznih vprašanj NO odgovarja v točkah 1 do 8. Nekatera pojasnila in popravki so utemeljeni, za odpravo vseh ugotovitev in negativnega mnenja pa glede na presojo NO ni podlage.

Sklepi NO: Na podlagi potrjenega zapisnika 24. redne seje z dne 10. 3. 2026 se opozorilo glede uskladitve upošteva. Sklep št. 24.6.1/2026 se nanaša na sprejem programa dela. Pri 10. točki »Razno« je sklep o začetku treh pregledov, med njimi pregleda sončnih elektrarn, naveden kot št. 24.10.1/2026. Pooblastilo predsedniku za pridobivanje dokumentacije in nadzor pregleda te

postavke je v zapisniku navedeno kot sklep št. 24.10.4/2026. Na naslovni strani osnutka je naveden sklep št. 24.9.4/2026, v 1. poglavju je kot pooblastilo naveden sklep št. 24.10.1/2026, v točki 2.2 pa pravilni sklep št. 24.10.4/2026.

Številk se ne preštevilči samovoljno.

Informativni razgovor in priporočila: Po 29. členu Poslovnika NO je informativni razgovor možnost, ne obvezna sestavina vsake obravnave odziva. Dokumentacijski nadzor je zaključen in dodatni razgovor ni predlagan. Priporočila so v dokončnem poročilu navedena jasno, izvedljivo in preverljivo, z rokom za poročanje o izvajanju oziroma razlogih za neupoštevanje. Namenjena so nadaljnjemu ravnanju in ne odpiranju dokaznega spisa tega nadzora.

Odločitev NO: NO delno ugodi ugovoru v obsegu, opisanem v posameznih točkah, v preostalem delu pa ugovoru ne ugodi. NO uskladi navedbe o svojih sklepih.

Upoštevanje v dokončnem poročilu: Na naslovni strani in v 1. poglavju se navedbi sklepa o pooblastilu uskladita s sklepom št. 24.10.4/2026. V točki 2.2 se ohrani pravilna navedba sklepa št. 24.10.4/2026. V 11. poglavju se navedejo prejem in obravnava odziva ter ta opredelitev kot priloga 1 in sestavni del poročila. V novem 12. poglavju so navedena konkretna priporočila in rok za poročanje o njihovem izvajanju. NO ne ugodi predlogu za odpravo vseh ugotovitev in negativnega mnenja.

Iztok Smogavc

predsednik Nadzornega odbora Občine Oplotnica



OBČINA OPLOTNICA

ŽUPAN
Goriška cesta 4, 2317 OPLOTNICA
tel.: 02/845-09-00, faks.: 02/845-09-09, e-mail: obcina@oplotnica.si

Številka: 032-11/2023-55
Datum: 27. 10. 2026

OBČINA OPLOTNICA
NADZORNI ODBOR OBČINE OPLOTNICA
GORIŠKA CESTA 4
2317 OPLOTNICA

ZADEVA: **ODZIVNO POROČILO IN UGOVOR NA OSNUTEK POROČILA**
»Pregled investicije sončnih elektrarn na strehi Osnovne šole Oplotnica in telovadnice Milenij«

Osnutek poročila z dne 12. 10. 2026

Občina Oplotnica na podlagi 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Oplotnica, 45. člena Statuta Občine Oplotnica ter 11. in 12. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine podaja odzivno poročilo in ugovor na osnutek poročila z dne 12. 10. 2026. V celoti prereka očitke o nepravilnem in negospodarnem ravnanju ter zavrača odgovornost za nepravilnosti, kakor so ji pripisane v osnutku. Predlagamo, da nadzorni odbor ugovoru ugodi, iz poročila izloči neutemeljene ugotovitve ter spremeni negativno mnenje o pravilnosti in gospodarnosti ravnanja občine.

Osnutek odločilni zaključek o nedovoljeni razdelitvi posla opira na število in povezanost pogodb, ne da bi zadostno ugotovil, ali so se posamezne družbe dejansko zanimale za iste pravice. Pri drugih očitkih iz nepredložene dokumentacije pogosto izpeljuje širše zaključke o ravnanju občine, kot jih predložene listine omogočajo. Po 9. in 10. členu Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine morata biti za vsako ugotovljeno nepravilnost konkretno obrazloženi dejanska in pravna podlaga. Enako izhaja iz 28. člena poslovnika nadzornega odbora in 46. člena statuta občine. Ob upoštevanju teh zahtev podajamo naslednja pojasnila in ugovore. Pri sklicevanju na posamezna dokazila uporabljamo oznake prilog iz dopisa občine št. 032-11/2023-51 z dne 18. 9. 2026.

1. Pravna podlaga in začetek postopka

Pri presoji točke 2.6 in poglavja 5 osnutka je treba izhajati iz predpisov, ki so urejali posamezno ravnanje v času njegove izvedbe. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih

skupnosti (ZSPDSLS) je začel veljati 17. 11. 2010, v tretjem odstavku 41. člena pa je določil, da se prej začeti postopki izvedejo po prejšnjih predpisih. Potreba po obnovi strehe, izkazana že v letih 2009 in 2010, sama še ne določa začetka postopka ustanovitve služnosti. Negotovost glede tega datuma pa tudi ne dokazuje, da je občina izbrala nedovoljeno metodo sklepanja pogodb.
Tako tretji odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) kot četrti odstavek 31. člena ZSPDSLS sta za obremenitev nepremičnin s stvarnimi pravicami izrecno predvidevala neposredno pogodbo. Ob interesu več ponudnikov za posamezni pravni posel sta zahtevala pogajanja. Za očitek nezakonitosti zato ne zadošča ugotovitev, da so bile pogodbe sklenjene neposredno. Ugotoviti je treba okoliščine, zaradi katerih bi morala občina v konkretnem primeru uporabiti drugačen postopek, ter pojasniti, katero obvezno dejanje je opustila.
Ob podpisu pogodb aprila 2011 je veljala Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin s tedanjimi spremembami. Njene določbe je treba uporabiti v celoti, tudi tiste, ki urejajo dopustne načine pogajanj. Pri presoji poznejšega izvajanja pogodb do leta 2026 pa je treba upoštevati predpise, veljavne v posameznem obdobju. Splošno sklicevanje na uredbo iz leta 2007 ne zadošča za pripisovanje enake kršitve skozi celotno petnajstletno obdobje.
Pojasnilo v dopisu z dne 18. 9. 2026, da sanacija ni bila posebej obravnavana na občinskem svetu, prav tako še ne izkazuje kršitve pristojnosti. Tretji odstavek 14. člena ZSPDSLS je odločanje in sklenitev pravnega posla praviloma zaupal organu, pristojnemu za izvrševanje občinskega proračuna, oziroma njegovemu pooblaščencu. Tudi tretji odstavek 14. člena ZSPDPO je izhajal iz pristojnosti tega organa, če občinski predpis ni določal drugače. Za nasproten zaključek bi bilo treba navesti konkretno tedaj veljavno določbo, ki je za obravnavani posel zahtevala posebno odločitev občinskega sveta. Vprašanje pristojnosti za posamezno pogodbo je treba ločiti od obveznosti načrtovanja, priprave in poročanja o ravnanju s premoženjem.

2. Povezanost pogodb in interes za iste pravice

Zavračamo ugotovitev iz poglavja 4 ter točk 5.2, 5.5 in 10.2, da je občina s sklenitvijo treh pogodb nedopustno razdelila posel. Časovna povezanost pogodb, primerljivi pogoji in skupna obnova strehe kažejo na povezano izvedbo projekta. Iz teh okoliščin pa še ne izhaja, da bi morale biti vse pravice oddane enemu pogodbenemu partnerju ali da so si pogodbene stranke pri pridobivanju posameznih pravic konkurirale. Skupen gospodarski namen dopušča več pogodbenih razmerij; njihovo število postane pravno odločilno šele, če je ugotovljeno, kateri obvezni postopek je bil zaradi takšne ureditve opuščen.
Osnutek pri družbah HB in MOČNIK-JSM enači enako vrsto služnostnih upravičenj na parceli št. 2491/1 z istimi pravicami na tej nepremičnini. Takšno enačenje ni utemeljeno. Pravica postavitve, vzdrževanja in dostopa do sončne elektrarne ima lahko pri različnih napravah različen prostorski in vsebinski obseg. Tudi osnutek v točki 3.3 ugotavlja obstoj več ločeno evidentiranih elektrarn oziroma merilnih mest. Ta okoliščina zahteva primerjavo dejanskega predmeta pogodb, preden se oblikuje zaključek o konkurenčnem interesu.
Prvi odstavek 63. člena takratne uredbe je drugačno obravnavo vezal na izkazan ali verjeten interes več oseb za iste pravice na isti nepremičnini. Občina ne trdi, da bi bil upošteven le interes, izražen s formalno ponudbo. Tudi verjeten interes pa mora temeljiti na konkretnih okoliščinah. Osnutek ne pojasni dovolj določno, za katere površine in naprave se je zanimala posamezna družba ter zakaj naj

bi njen interes zajemal tudi pravice, dogovorjene z drugo družbo. Zgolj primerjava splošnega opisa služnosti tega ne nadomesti. Prav tako morebitna skupna dostopna pot še ne pomeni nujno, da sta družbi konkurirali za isti gospodarski položaj.
Pri pogodbi z ARHSOL drugačen predmet razmerja neposredno potrjuje predložena pogodba št. 4/1-2011 z dne 13. 4. 2011. Njen 1. in 2. člen določata parcelo št. 2491/12 k. o. Oplotnica ter športno dvorano Milenij, na isto parcelo pa se nanaša tudi zemljiškoknjižno dovolilo v 19. členu. Skupna obnova strehe šole in razdelitev njenega stroška po 10.163,00 EUR na vsako pogodbo zato še ne dokazujeta konkurenčnega interesa tudi za pravice na dvorani. Ker odločilne predpostavke niso ugotovljene za vsako razmerje, zavračamo sklep, da so bile vse tri pogodbe sklenjene v nasprotju s pravili o več zainteresiranih ponudnikih.
Pomen posameznih vlog dodatno osvetljuje odločba Javne agencije RS za energijo z dne 27. 1. 2012. V njej je HB naveden kot proizvajalec električne energije, ARHSOL pa kot njegov pooblaščenec v postopku izdaje deklaracije za MFE HB 2. Listina torej izkazuje konkretno sodelovanje obeh družb. Čeprav se nanaša na poznejši upravni postopek in sama ne razreši vprašanja interesa ob sklepanju služnostnih pogodb, nasprotuje avtomatični predpostavki, da sta družbi zgolj zaradi svojega nastopanja pri projektu nujno nastopali kot konkurenta za iste pravice.

3. Pogajanja in priprava posla

Tudi presoja pogajanj v točkah 5.3 in 5.4 je preozka. Tretji odstavek 48. člena uredbe, dodan z novelo v Uradnem listu RS, št. 100/2009, je med pogajanja uvrščal dopisovanje za uskladitev volj ter druga dejanja za doseganje ugodnejših pogojev. Predpis torej ni zahteval enega skupnega sestanka vseh zainteresiranih. Odsotnost dokaza o takšnem sestanku ne omogoča zaključka, da pogajanj ni bilo. Pri dokazovanju njihovega poteka je treba presoditi tudi ponudbe, korespondenco in usklajevanje pogodbenega besedila, kolikor so izkazani v gradivu.
Zahteva po zapisniku in dokumentiranju pogajanj s tem ni odpravljena. Vendar sta ugotovitev, da določena listina v nadzoru ni bila predložena, in ugotovitev, da se občina sploh ni pogajala, vsebinsko različni. Osnutek v točki 5.4 uporablja obe možnosti, nato pa v končnem mnenju opustitev postopka predstavi kot ugotovljeno dejstvo. Za tak prehod bi moral obrazložiti, zakaj celota dokazov potrjuje prav neizvedbo pogajanj. Občina takšnemu zaključku nasprotuje, saj odsotnost zahtevane listine sama ne pojasni dejanskega poteka dogovarjanja.
Pri posamičnih programih je treba upoštevati drugi odstavek 19. člena uredbe, ki je dopuščal, da program zajema več predmetov. Število pogodb zato ne določa števila zahtevanih programov. Prerekanje očitka ne pomeni trditve, da podpisane pogodbe nadomestijo posamični program. Pomeni pa, da nepredložitev programa v tem nadzoru sama ne dokazuje niti njegovega neobstoja ob sklepanju pogodb niti tega, da občina pred odločitvijo ni opravila nobene ekonomske presoje. Za ugotovitev kršitve pri pripravi ali hrambi dokumentacije je treba določiti konkretno obveznost, čas njenega nastanka in dejansko opustitev.
Predhodno načrtovanje sanacije izkazujejo listine šole. V zapisniku 1. redne seje sveta zavoda z dne 30. 9. 2009 je pod točko AD 3 izrecno navedeno, da bo v bližnji prihodnosti potrebna obnova strehe, pod točko AD 2 pa je s sklepom št. 6 soglasno potrjen letni delovni načrt za šolsko leto 2009/2010. Ta načrt na strani 31 ter načrt za šolsko leto 2010/2011 na strani 30 pod točkama 9.4 in 9.4.1 izrecno uvrščata sanacijo strehe v investicijsko vzdrževanje. Potreba po posegu je bila torej dokumentirana

pred podpisom služnostnih pogodb in ni bila naknadno oblikovana zaradi utemeljevanja izbranega modela.

Ravnatelj Matjaž Vrtovec v obrazložitvi z dne 9. 2. 2026 podrobneje pojasnjuje posledice dotrajane strehe: ob dežju so v učilnicah zgornje etaže podstavljali vedra, voda je pronicala skozi strop, poškodovala pod in motila pouk. Navaja tudi, da je zamenjava strehe leta 2011 preprečila nadaljnje nastajanje škode in omogočila normalizacijo izobraževalnega procesa. Gre za poznejše pojasnilo neposrednega uporabnika objekta, ki vsebinsko dopolnjuje oba načrta in zapisnik iz leta 2009. Te listine dokazujejo konkreten javni namen in učinek obnove, ki ju je treba upoštevati pri oceni ravnanja občine.

Občina se na navedene dokumente sklicuje kot na dokaz predhodno ugotovljene potrebe in načrtovanja sanacije. Ne enači jih s posamičnim programom ustanovitve služnosti ali z dokazom izvedenih pogajanj. Prav tako navedba v dopisu z dne 18. 9. 2026, da za menjavo strehe niso bili izpeljani posebni investicijski postopki, ni priznanje kršitve vseh pravil o ravnanju s premoženjem. Za takšno presojo je treba opredeliti konkretni postopek, ki bi moral biti izveden, in njegovo pravno podlago. Odsotnosti neposrednega proračunskega plačila ne uveljavljamo kot splošne izjeme od predpisanih postopkov.

4. Vrednost obnove in dejanski plačnik

Glede poglavja 6 je treba najprej natančno opredeliti predloženo ponudbo. Gre za ponudbo Krovstva in kleparstva Marjan Borovnik s. p. št. 9195/10 z dne 6. 12. 2010, naslovljeno na osnovno šolo, za 35.438,39 EUR brez DDV oziroma 42.526,06 EUR z DDV. Ponudba vsebuje popis del, med drugim odstranitev kritine, zračni most, letvanje in novo kritino za 1.106 m² strehe ter kleparska in spremljajoča dela. Predvideva desetdnevno veljavnost, obračun po dejanskih količinah in izmerah ter ločeno zaračunavanje dodatnih del. Zato je ni mogoče brez nadaljnje primerjave obravnavati kot končni obračun obnove ali kot zanesljiv dokaz njene dejanske cene.

Ponudba potrjuje, da je bila pred sklenitvijo služnostnih pogodb pridobljena konkretna cenovna informacija o obnovi strehe. Ne dokazuje pa sama, kako je bil izračunan pogodbeni znesek 30.489,00 EUR. Razlika med zneskoma tudi ne dokazuje nepravilno določene protivrednosti: preveriti je treba obseg dogovorjenih in izvedenih del ter obravnavo DDV. Iz istega razloga te razlike ne prikazujemo kot že dokazan prihranek občine. Nadzorni odbor mora primerjati vsebinsko primerljive vrednosti, preden iz razlike izpelje očitek nepravilnosti.

Pri plačniku obnove je treba izhajati iz dejanske vsebine 11. člena pogodbe z ARHSOL. Določba navaja letno najemnino v višini 5 % letne donosnosti proizvedene električne energije, menjavo strešne kritine kot njen največji del, skupni znesek obnove 30.489,00 EUR in njegovo tretjino 10.163,00 EUR. Za ostali del najemnine predvideva aneks. Ne vsebuje pa izrecne določbe, da celotno obnovo plača ARHSOL. Pojasnilo iz dopisa z dne 18. 9. 2026 zato natančneje opredeljujemo: ta člen je dokaz pogodbenega vključevanja obnove v nadomestilo, sam zase pa ni dokaz, kdo je izvajalcu dejansko poravnal celoten račun.

Ob tem ostajamo pri ugovoru zoper sklep v točki 6.3, da bi bilo plačilo celotnega računa s strani ARHSOL že po naravi nezdružljivo z razdelitvijo vrednosti med tri pogodbe. Neposredno plačilo izvajalcu in razporeditev bremena med sodelujoče subjekte sta različni vprašanji. Pogodbena tretjina sama ne izključuje, da en subjekt izvede celotno plačilo, vendar je dejanski finančni tok treba

ugotoviti iz računov in plačilnih dokazil. Ker ta v predloženem sklopu niso izkazana, pogodbenega besedila ni mogoče uporabiti kot dokončen dokaz niti o izključnem plačniku niti o zatrjevanem nasprotju, ki ga občini očita nadzorni odbor.

Navedbo občine o brezplačni obnovi je treba razumeti v povezavi s pojasnilom, da zanjo ni bilo neposrednega izdatka iz občinskega proračuna. Pogodbe so hkrati določale protivrednost za podeljene pravice, zato pravna narava razmerja ni bila neodplačna. Takšno pojasnilo načina financiranja ne pomeni prikrivanja pogodbenega nadomestila, saj je to zapisano v vseh treh pogodbah. Morebitna nenatančnost pri uporabi izraza »brezplačno« ne dokazuje ne nepravilno določene vrednosti ne negospodarnosti posla.

5. Finančno izvajanje in pogodbeni roki

Zavračamo posplošeno oceno nepravilnega finančnega izvajanja vseh treh pogodb. Osnutek za MFE Milenij sam ugotavlja preverljivo rekapitulacijo za obdobje od leta 2012 do leta 2022: 5-odstotno nadomestilo znaša 10.256,03 EUR, pogodbeno upoštevani delež obnove 10.163,00 EUR, razlika pa 93,03 EUR. Za leto 2023 navaja obračun 963,55 EUR. Ti podatki izkazujejo obračunavanje pogodbenega nadomestila in jih je treba upoštevati tudi v končnem mnenju. Sama računska razlika 93,03 EUR brez presoje njenega poračuna oziroma plačila še ne dokazuje neizpolnjene obveznosti ali opustitve občine.

Za HB in MOČNIK-JSM osnutek ne ugotavlja, da je bil prag 10.163,00 EUR dosežen pred letom 2022, temveč da časa njegovega dosega iz predloženih podatkov ni mogoče preveriti. Iz tega ne izhaja, da je občina opustila izterjavo že zapadlega nadomestila. Takšen očitek bi zahteval ugotovitev letne obračunske osnove, pogodbenega poračuna, zapadlosti in neplačila. Aneksa z dne 31. 12. 2022 ne nadomestita vseh zgodovinskih obračunov, vendar sta listini o ureditvi razmerij med strankami in ju pri presoji ni dopustno prezreti zgolj zato, ker rekapitulacija ni predložena v enaki obliki kot za MFE Milenij.

Tudi nepredloženi zgodnejši aneks o preostalem delu nadomestila ne dokazuje, da se je občina odpovedala svoji terjatvi. Za tak zaključek bi bilo treba iz celotnega 11. člena posamezne pogodbe in njenega izvajanja ugotoviti, katera obveznost je nastala, kdaj je zapadla in v čem naj bi bila prikrajšana občina. Zavračamo, da bi se nepojasnjena dokumentarna povezava sama obravnavala kot dokaz napačnega obračunavanja. Osnutek za obdobje po letu 2023 izrecno ugotavlja boljšo finančno sledljivost ter možnost preveritve pomembnega dela obračunov in plačil, kar nasprotuje nerazmejeni oceni o neustreznem spremljanju skozi celotno obdobje.

Pri pogodbenih rokih 10. člen pogodbe z ARHSOL določa petnajstletno obdobje od sklenitve pogodbe oziroma od pridobitve pogodbe o podpori z Borzenom, z možnostjo podaljšanja. Natančnega začetka in izteka zato ni mogoče določiti zgolj iz podpisne strani. Odločba agencije z dne 27. 1. 2012, predložena kot priloga 6, izdaja petletno deklaracijo za MFE HB 2; ni pogodba o podpori z Borzenom in se ne nanaša na MFE Milenij. Iz njenega datuma ali petletne veljavnosti ni dopustno izračunavati trajanja služnosti po pogodbi z ARHSOL. Za posamezno razmerje so odločilne njemu pripadajoče pogodbene in podporne listine.

Občina je v dopisu z dne 18. 9. 2026 pojasnila tudi, da je bila nekaj dni pred tem odstranjena sončna elektrarna, ne da bi občina nosila stroške odstranitve. To pojasnilo je treba upoštevati pri presoji dejanskega zaključevanja razmerij in ga povezati s konkretno napravo. Samo po sebi ne določa izteka

vseh treh pogodb, nasprotuje pa splošnemu sklepu, da občina zaključevanja projekta sploh ni spremljala. Očitek zamude ali opustitve zahtevka mora biti vezan na ugotovljen datum in posamezno pogodbeno obveznost.

6. Pogodbeni subjekti in zemljiška knjiga

Pri točki 8.1 je treba razmejiti pogodbeno stranko, imetnika služnosti, proizvajalca, lastnika elektrarne in plačnika. Nastop družbe JAVA energija v finančnih listinah sam zase ne dokazuje nedovoljenega prenosa pogodbe z ARHSOL. Pogodba v 8. členu predvideva možnost prenosa v sporazumu z občino na osebo, ki opravlja ustrezno dejavnost in prevzame pogodbene obveznosti, 20. člen pa zahteva pisno obliko sprememb in dopolnitev. Prenos torej ni bil vnaprej izključen. Njegove dopustnosti v konkretnem primeru tudi ni mogoče domnevati: ugotoviti je treba identiteto subjektov, morebitno pravno nasledstvo in listine o spremembi razmerja. Šele nato je mogoče opredeliti ravnanje, ki naj bi pomenilo kršitev občine.

Sklic na odločbo agencije v dopisu z dne 18. 9. 2026 dodatno pojasnjujemo tako, da se priloga 6 pravilno nanaša na proizvajalca HB in napravo MFE HB 2 na Ulici Pohorskega bataljona 19, z nazivno močjo 49,82 kW. ARHSOL v tej odločbi nastopa kot pooblaščenec. Odločba izkazuje izdajo deklaracije tej napravi in v obrazložitvi navedeno predložitev soglasja za priključitev, tehnične dokumentacije ter pogodbe o dostopu do omrežja. Ne izkazuje pa prenosa občinske pogodbe, lastništva vseh elektrarn ali izpolnitve vseh pogojev pri MFE Milenij. S pravilno razmejitvijo teh vlog odpade podlaga za sklepanje o nepravilnosti zgolj iz pojavljanja različnih imen v dokumentih.

Prav tako dokument MOČNIK-JSM z dne 3. 11. 2011 o lastništvu elektrarne HB ne dokazuje, da je bil aneks leta 2022 sklenjen z napačno stranko. Lastništvo naprave samo po sebi še ne določa, kdo je nosilec pogodbenih obveznosti do občine. To razlikovanje priznava tudi nadzorni odbor. Zato različni podatki o lastniku in pogodbeni stranki brez presoje pravnih razmerij med družbami ne utemeljujejo očitka nepravilnega ravnanja občine.

Sklicevanje aneksa HB na številko 4/1-2011 namesto 4/2-2011 je treba presoditi skupaj z označbo strank in ostalo vsebino listine. Napačna številčna oznaka še ne pomeni, da predmet dogovora ni določljiv ali da je občina spremenila pravice iz druge pogodbe. Če preostala vsebina jasno opredeljuje pogodbeno razmerje, je pravni pomen napačne oznake drugačen kot pri resnični nejasnosti glede predmeta aneksa. Osnutek te razlike ne razčleni, zato iz navedene oznake ni mogoče izpeljati splošne odgovornosti za neustrezno upravljanje pogodbenih razmerij.

Tudi neskladje med parcelama št. 2491/1 in 2491/12 v pogodbi HB zahteva presojo izvirne listine in dejanskega zemljiškoknjižnega vpisa. Brez teh podatkov ni mogoče zaključiti, da je bila obremenjena napačna nepremičnina, da pravica ni bila vpisana ali da je občina zaradi tega izgubila kakšno upravičenje. Občina zato prereka takšne vsebinske zaključke. Morebitna potreba po uskladitvi listine je ločeno vprašanje in ne dokazuje nepravilnosti celotnega posla. Osnutek mora natančno opredeliti obseg ugotovljenega neskladja in njegove izkazane pravne posledice. Pri ARHSOL predložena pogodba takšnega neskladja ne izkazuje, saj se njeni 1., 2. in 19. člen nanašajo na parcelo št. 2491/12. Očitka, vezanega na pogodbo HB, zato ni mogoče posplošiti na vsa tri razmerja.

7. Zavarovanje in spremljanje pogodb ter sodelovanje v nadzoru

Zavračamo sklep, da občina zaradi nepredloženih zavarovalnih listin ni varovala svojega premoženja. Pri presoji je treba ločiti zavarovanje občinskega objekta, zavarovanje zasebne elektrarne in zavarovanje odgovornosti ter ugotoviti, kdo je bil po posamezni pogodbi dolžan zagotoviti določeno kritje. Sklicevanje na 49. člen takratne uredbe je treba povezati tudi s 65. členom, ki je urejal obseg zavarovanja in odločanje o njem. Brez opredelitve zavarovalnega predmeta, konkretne obveznosti in obdobja nepredložena polica ne dokazuje, da zahtevano kritje ni obstajalo ali da je prav občina opustila dolžno ravnanje.

Pri skrbniku je treba upoštevati drugi odstavek 31. člena uredbe, po katerem je bilo posebno imenovanje potrebno, če skrbnik ni bil določen že v pogodbi. Predložena pogodba z ARHSOL skrbnika izrecno ne določa, zato njegove določitve ne izkazujemo s podpisom župana na tej pogodbi. Iz tega pa še ne izhaja, da ni bilo drugega akta o določitvi ali da se pogodba dejansko ni spremljala. Predloženi aneksi, obračuni in računovodske evidence, povzeti v osnutku, ter pojasnilo o odstranitvi elektrarne izkazujejo posamezna dejanja spremljanja. Njihov pomen je treba oceniti ločeno od vprašanja formalne določitve skrbnika, preden se občini pripiše opustitev nadzora skozi celotno obdobje.

Glede poglavja 9 se sklicujemo na dejansko vsebino dopisa št. 032-11/2023-51 z dne 18. 9. 2026 in prilog. Občina je pojasnila potrebo po obnovi, opisala pogodbeni način financiranja ter predložila zapisnik sveta zavoda, pojasnilo ravnatelja, oba letna delovna načrta, pogodbo z ARHSOL, odločbo agencije, zapisnik komisije in ponudbeno dokumentacijo. Gre za vsebinsko pojasnilo z listinami iz različnih obdobij.

Tudi morebitna samostojna kršitev pri predložitvi ali hrambi dokumentacije mora biti konkretno obrazložena. Treba je ugotoviti, na katero listino in obdobje se nanaša, katera obveznost je veljala in kaj naj bi občina opustila. Časovna oddaljenost pogodb iz leta 2011 občine ne razbremenjuje zakonskih obveznosti, ne dovoljuje pa niti domneve, da vsaka danes nepredložena listina nikoli ni obstajala. Zavračamo, da bi bila nepopolnost nadzornega gradiva brez te razmejitve zadostna podlaga za pripis vseh očitanih nepravilnosti občini.

8. Presoja gospodarnosti in skupno mnenje

Negativni oceni gospodarnosti iz točk 10.3 in 10.5 nasprotujemo tudi samostojno. V osrednjem delu temelji na predpostavki, da je obstajal konkurenčen interes za iste pravice in da je občina z razdelitvijo pogodb opustila obvezni primerjalni postopek. Ker ta predpostavka iz razlogov, pojasnjenih zgoraj, ni zadostno ugotovljena, na njej ni mogoče zanesljivo utemeljiti niti kršitve načela gospodarnosti. Splošna možnost, da bi bilo mogoče doseči boljše pogoje, še ne pojasni, zakaj je bil konkretni način ravnanja občine negospodaren.

Merila za takšno presojo določata tudi 28. člen poslovnika nadzornega odbora in 46. člen statuta občine. Pri uporabi teh meril je treba ovrednotiti dejanski učinek sanacije. Pojasnilo šole z dne 9. 2. 2026 potrjuje, da je zamenjava strehe leta 2011 preprečila nadaljnje zamakanje in škodo ter omogočila normalen pouk. Oba letna delovna načrta pa v točki 9.3 opisujeta omejena sredstva šole za materialne pogoje in opremo. To ne dokazuje stanja celotnega občinskega proračuna, pojasnjuje pa razmere uporabnika objekta. Ocena gospodarnosti mora upoštevati tudi pravočasno odpravo

škode in zagotavljanje pogojev za izvajanje javne službe, ob sočasni presoji vrednosti in trajanja podeljenih pravic.

Pogodba z ARHSOL vsebuje tudi konkretno razdelitev stroškov in varovala občinskih interesov. Po 4. členu pridobi potrebna dovoljenja in financira postavitev upravičenec, po 5. členu nosi stroške obratovanja. V 13. členu je dogovorjen razvezni pogoj glede pravočasne pridobitve dovoljenj, 16. člen občini omogoča razdrtje ob trimesečni zamudi s plačilom najemnine. Po 17. členu mora upravičenec po prenehanju služnosti odstraniti elektrarno in vzpostaviti prvotno stanje glede na čas uporabe, na svoje stroške pa izdati izbrisno dovolilo in predlagati izbris. Stroške sestave pogodbe, overitve in zemljiškoknjižne izvedbe mu nalaga 18. člen. Ta določila ne dokazujejo že njihove izpolnitve, izkazujejo pa, da so bile v pogodbi urejene tudi obveznosti investitorja in varovanje položaja občine.

Pomemben je tudi zapisnik 3. redne seje Komisije za okolje in prostor z dne 23. 6. 2011, št. 032-2/2011. Pri obravnavi drugega projekta komisija predlaga pogodbo pod enakimi pogoji, kot jih je občina dogovorila za športno dvorano in osnovno šolo. Zapisnik torej potrjuje, da je bil pogodbeni model tedaj znan občinskemu delovnemu telesu in uporabljen kot primer za podobno ureditev. Ne gre za naknadno soglasje občinskega sveta k obravnavanim pogodbam, je pa to okoliščina, ki jo je treba upoštevati pri presoji tedanjega razumevanja in javnega namena izbrane rešitve.

Obnova strehe se pri ekonomskem vrednotenju upošteva kot del pogodbenega nadomestila, ne še enkrat kot dodatna brezplačna korist. Enako je treba ločiti odsotnost neposrednega izdatka iz občinskega proračuna od vrednosti pravic, ki jih je občina podelila. Tako razmejena presoja mora zajeti dejansko izvedeno sanacijo, nadomestila ter pogodbeno porazdelitev stroškov in obveznosti ob prenehanju. Šele na tej podlagi je mogoče presoditi, ali so bili interesi občine varovani in v čem naj bi bilo njeno ravnanje negospodarno.

Ugovora ne opiramo na stališče, da je negativna ocena mogoča samo ob natančno izračunani škodi. Tudi dokazana opustitev obvezne ekonomske presoje ali predpisanega postopka je lahko pomembna. Vendar mora biti takšna opustitev ugotovljena samostojno in obrazložena, ne le predpostavljena zaradi manjkajočih listin. Prav tako nemožnost naknadno potrditi, da je bila rešitev najugodnejša, sama ne dokazuje, da je bila negospodarna. Ker osnutek teh vprašanj ne razmeji dovolj natančno, zavračamo negativno oceno in iz nje izpeljano odgovornost občine.

9. Končni predlog

Občina Oplotnica iz navedenih razlogov v celoti vztraja pri zavrnitvi očitkov in odgovornosti za nepravilnosti, kakor so opredeljene v osnutku poročila. Predlagamo, da nadzorni odbor ugovoru ugodi ter:

- izloči zaključek, da sklenitev več povezanih pogodb sama dokazuje nedovoljeno razdelitev posla in kršitev pravil o več zainteresiranih ponudnikih;
- pri presoji pogajanj upošteva celotno takrat veljavno ureditev ter jasno loči nepredloženo dokumentacijo od dokazano opuščenih dejanj;
- odpravi ugotovitev, da je plačilo celotne obnove s strani ene družbe nezdružljivo s pogodbeno razdelitvijo stroška med tri razmerja;
- ostale ugotovitve ponovno presodi po posameznih pogodbah in obdobjih ter konkretna neskladja razmeji od nedokazanih pravnih in finančnih posledic;
- pri presoji gospodarnosti upošteva listine šole o načrtovanju sanacije in njenih učinkih, konkretne obveznosti investitorja iz pogodbe ter zapisnik Komisije za okolje in prostor z dne 23. 6. 2011;
- spremeni negativno mnenje o pravilnosti in gospodarnosti ter z obrazloženimi ugotovitvami uskladi kratek povzetek in skupno mnenje poročila.

Zaradi preverljivosti postopka predlagamo tudi uskladitev navedb o sklepih, na katerih temelji nadzor. Osnutek navaja sklepe št. 24.9.4/2026, 24.10.1/2026 in 24.10.4/2026. Njihovo vsebino in medsebojno razmerje je treba pojasniti ter morebitne napačne oznake popraviti.

Pričakujemo vsebinsko opredelitev do vsakega ugovora. Če nadzorni odbor meni, da določeno dejstvo ostaja nerazjasnjeno, predlagamo informativni razgovor po 29. členu poslovnika pred sprejetjem dokončnega poročila. V skladu s 14. členom pravilnika in 29. členom poslovnika mora biti iz poročila razvidno, katera pojasnila občine so bila upoštevana, zavrnitev bistvenih ugovorov pa mora biti obrazložena. Morebitna priporočila za nadaljnje poslovanje morajo biti konkretna in izvedljiva; sama potreba po izboljšanju dokumentiranja ali spremljanja razmerij ne pomeni priznanja odgovornosti občine za očitane pretekle nepravilnosti.

Župan Občine Oplotnica
Matjaž Orter

OBČINA OPLOTNICA ŽUPAN