



RAČUNSKO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE



# Porevizijsko poročilo

Popravljalni ukrepi  
Mestne občine Novo mesto

## ***Poslanstvo***

*Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih odkritjih revizij poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi porabniki javnih sredstev izboljšajo svoje finančno poslovanje.*

# **Porevizijsko poročilo**

Popravljalni ukrepi

Mestne občine Novo mesto

Številka: 324-12/2010/71

Ljubljana, 10. julija 2013

# 1. UVOD

V revizijskem poročilu *Upravljanje s kapitalskimi naložbami v Mestni občini Novo mesto* (v nadaljevanju: občina) v obdobju od leta 2009 in do 30. 9. 2010 št. 324-12/2010/65 z dne 5. 3. 2013 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) izreklo mnenje, da je bila občina uspešna pri vzpostavitvi centralne evidence finančnega premoženja, ni pa vzpostavila sistema upravljanja s kapitalskimi naložbami, ki bi ji omogočal uspešno upravljanje s kapitalskimi naložbami, pri upravljanju s kapitalsko naložbo v družbo Zarja, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto (v nadaljevanju: družba Zarja) pa ni bila uspešna.

Ker razkrite nesmotrnosti niso bile odpravljene med revizijo, smo v revizijskem poročilu podali zahtevo za predložitev odzivnega poročila.

Občina je v predpisanem roku 90 dni računskemu sodišču predložila odzivno poročilo<sup>1</sup>. V odzivnem poročilu, ki ga je s podpisom in pečatom potrdila odgovorna oseba Alojzij Muhič, župan občine, so predstavljeni popravljalni ukrepi. V porevizijskem postopku smo pregledali odzivno poročilo ter preizkusili verodostojnost in zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov.

V tem poročilu:

- predstavljamo nesmotrnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

---

<sup>1</sup> Z dne 30. 5. 2013.

## 2. NESMOTRNOSTI IN POPRAVLJALNI UKREPI

### 2.1 Upravljanje s kapitalskimi naložbami v okviru občinske uprave

#### 2.1.1 Opis nesmotnosti

Občina ni opredelila procesov dela pri upravljanju s kapitalskimi naložbami v okviru občinske uprave, prav tako ni določila, kdo upravlja s kapitalskimi naložbami, kar pomeni, da tudi odgovornosti za upravljanje niso bile določene.

Občina zagotavlja vodenje centralne evidence finančnega premoženja ter spremlja zadolževanje pravnih oseb, v katerih ima prevladujoč vpliv na upravljanje. Obe nalogi se izvajata v Oddelku za finance in računovodstvo.

Ostale naloge, ki bi jih občina morala izvajati na področju upravljanja – nanašajo se predvsem na pripravo dokumentov z opredeljenimi cilji, ki jih občina s kapitalskimi naložbami želi doseči, preverjanje obstoja javnega interesa, opravljanje nadzora in ukrepanje ob ugotovljenih nepravilnostih –, niso predpisane in odgovornosti zanje niso dodeljene organom občine ter delovnim mestom v občinski upravi.

Družba Zarja gradiva za sejo skupščine, revizijskega poročila in poročila nadzornih organov za leti 2008 in 2009 občini ni predložila, vendar pa je občini pošiljala vabila za sklic skupščin, v katerih je navedeno, da je gradivo za skupščino na vpogled družbenikom na sedežu družbe. Poleg tega je župan gradivo za skupščino prejel kot član nadzornega sveta. Občina predložitve obveznih poročil po prvem odstavku 72. člena Zakona o javnih financah<sup>2</sup> (v nadaljevanju: ZJF) ni zahtevala.

Občina ni določila postopkov, ki bi opredeljevali pristojnosti posameznih javnih uslužbencev glede upravljanja s kapitalskimi naložbami, kar bi bilo po oceni računskega sodišča potrebno, da bi občinska uprava obravnavala gradiva za obravnavo na skupščinah in pripravila strokovne podlage za razpravo in odločanje organom občine in predstavniku občine. Zaradi neopredeljenih postopkov sta tudi župan ali oseba, ki jo pooblasti župan za zastopanje občine na skupščinah družbe Zarja, v letih 2009 in 2010<sup>3</sup> o predlaganih sklepih glasovala po lastni presoji.

---

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 109/08, 49/09.

<sup>3</sup> V letih 2009 in 2010 so bile sklicane tri skupščine družbe Zarja.

Ugotovljene pomanjkljivosti pri upravljanju kažejo na to, da upravljanje s kapitalskimi naložbami v občini ni ustrezno urejeno, da občinska uprava ne izvršuje pristojnosti, ki so določene z ZJF in Zakonom o financiranju občin<sup>4</sup> (v nadaljevanju: ZFO-1), in da niso opredeljene odgovornosti za izvedbo nalog v procesu upravljanja kapitalskih naložb.

Ker občina ne razpolaga z osnovnimi informacijami za uspešno upravljanje družbe Zarja, obstaja tveganje, da se javni interes, zaradi katerega je stanovanja vložila kot stvarni vložek v družbo Zarja, ne uresničuje. Občina tudi ni postavila merljivih ciljev razvoja na stanovanjskem področju, zato tudi ni mogoče presojati uspešnosti upravljanja s kapitalsko naložbo v družbo Zarja.

Zaradi neopredeljenih pravic in odgovornosti pri upravljanju s kapitalskimi naložbami tudi ni mogoče izvajati nadzora procesa upravljanja in presojati o odgovornosti.

Občinska uprava mora imeti v procesih dela in odgovornosti posameznih delovnih mest vzpostavljene mehanizme, s katerimi zagotovi, da od družbe Zarja pridobi vse podatke, ki jih potrebuje, da upravljanje z družbo Zarja uresničuje javni interes in dosega zastavljene cilje. Le tako bi občinska uprava lahko pripravila strokovne podlage za izvrševanje pristojnosti organov občine, to je župana in občinskega sveta, in uresničevala njune odločitve.

Računsko sodišče je občini naložilo, da mora izkazati aktivnosti za organiziranje procesa dela v občinski upravi pri upravljanju s kapitalskimi naložbami, tako da bo zagotovljeno upravljanje s kapitalskimi naložbami skladno z določbami ZJF in Zakona o lokalni samoupravi<sup>5</sup>.

## 2.1.2 Izkazani popravljalni ukrepi

Občina je v odzivnem poročilu navedla, da je sprejela dokumente, v katerih je jasno določila, kako se opredeli občinski interes, kdo o tem odloča in kako potekajo postopki upravljanja s kapitalskimi naložbami. Občina je ob opredelitvi občinskega interesa za posamezno kapitalsko naložbo opredelila tudi, kakšne cilje želi doseči s kapitalsko naložbo. Cilji so jasno določeni in merljivi ter upoštevajo strategijo občine.

Z vsemi sprejetimi dokumenti je občina opredelila tudi naloge, odgovorne osebe in procese izvrševanja, ki jih bo občina izvajala na področju upravljanja s kapitalskimi naložbami.

Občina je sprejela:

- Strategijo upravljanja kapitalskih naložb v Mestni občini Novo mesto, ki jo je sprejel občinski svet 15. 11. 2012 in opredeljuje predvsem razvojne usmeritve občine kot družbenice družb ter strateške cilje občine kot lastnice kapitalskih naložb, načine doseganja ciljev ter določitev strateških naložb in deleža občine v posamezni družbi, ki je potreben za varovanje njenih strateških interesov;
- Statut Mestne občine Novo mesto, ki ga je sprejel občinski svet 20. 12. 2012, v njem je opredelila pristojni organ za izvajanje ustanoviteljskih pravic do zavodov, skladov in drugih organizacij ter izvrševanje upravljaljskih pravic v podjetjih;

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 123/06, 57/08.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10.

- Načrt upravljanja kapitalskih naložb v Mestni občini Novo mesto za leto 2013, ki ga je sprejel občinski svet 25. 4. 2013, v katerem so cilji za posamezno naložbo jasno opredeljeni, utemeljeni in merljivi; na podlagi ciljev so postavljeni kazalniki, ki opredeljujejo ciljne vrednosti za leto 2013; cilji so skladni s temeljnimi načeli upravljanja kapitalskih naložb in so na eni strani lastniški in na drugi postavljeni zaradi doseganja javnih interesov;
- Navodilo o izvajanju lastniške funkcije Mestne občine Novo mesto v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je Mestna občina Novo mesto, ki ga je sprejel župan 27. 5. 2013, lastniško funkcijo izvaja občina na rednih letnih in izrednih skupščinah v skladu s sprejeto Strategijo upravljanja kapitalskih naložb Mestne občine Novo mesto; določen je postopek obravnave gradiv za skupščine gospodarskih družb;
- Navodilo o izvajanju upravljalne funkcije Mestne občine Novo mesto v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je Mestna občina Novo mesto, ki ga je sprejel župan 27. 5. 2013, z njim se določajo pristojnosti občinskega sveta ter župana, naloge organov v sestavi občinske uprave in imenovanih predstavnikov občine v nadzornih svetih kapitalskih družb ter postopki pri izvajanju upravljalne funkcije občine v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je občina; določeni so tudi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati kandidati za člane nadzornega sveta v kapitalskih družbah, v katerih je občina lastnik ali solastnik, ter postopek izbora kandidata.

S sprejetjem obeh navodil je občina opredelila, kako poteka proces upravljanja s kapitalskimi naložbami, opredelila pa je tudi pravice in odgovornosti za upravljanje, in sicer je še posebej opredelila:

- kdo znotraj organov občinske uprave pripravlja dokumente, v katerih so opredeljeni cilji, ki jih želi občina s kapitalskimi naložbami doseči, in po kakšnem postopku za to pristojen organ potrjuje cilje;
- kdo pripravlja strategijo upravljanja s kapitalskimi naložbami, kdo odgovarja za njeno izvajanje in poroča o doseženih ciljih;
- kdo skrbi, da pravne osebe, v katerih ima občina kapitalsko naložbo, izpolnjujejo obveznosti do občine kot lastnika;
- kdo preverja, ali občinski interes za kapitalsko naložbo še obstaja, in predlaga morebitno prodajo posamezne kapitalske naložbe, če javni interes ne obstaja več;
- kdo opravlja nadzor nad poslovanjem gospodarske družbe glede uresničevanja lastniških pravic občine.

Občina je na sestanku 27. 5. 2013 z vsebino dokumentov seznanila vse predstavnike občine v nadzornih svetih podjetij, v katerih ima občina kapitalski delež.

### 2.1.3 Ocena popravljanih ukrepov

Izkazani popravljani ukrep ocenjujemo kot *zadovoljiv*. Predloženi dokumenti pomenijo začetek aktivnosti za organiziranje procesa dela v občinski upravi pri upravljanju s kapitalskimi naložbami, tako da bo zagotovljeno upravljanje s kapitalskimi naložbami skladno z določbami ZJF in ZLS.

## 2.2 Javni interes občine in kapitalske naložbe

### 2.2.1 Opis nesmotnosti

Občina je javni interes za kapitalsko naložbo v družbo Zarja opredelila leta 1992. V obdobju, na katero se nanaša revizija, ni preverjala, ali ta še vedno obstaja, iz dokumentov, ki so bili pripravljene v tem obdobju, pa izhaja utemeljen dvom, ali družba Zarja opravlja dejavnost v skladu z razvojnimi usmeritvami občine. To je razvidno tako iz pripravljenega Stanovanjskega programa občine za obdobje 2008–2013 kot tudi iz izkazane namere za prodajo deleža. Da občina ni preverjala obstoja javnega interesa za kapitalsko naložbo v družbi Zarja, dokazuje tudi dejstvo, da smo med izvajanjem revizije pridobili kar tri različne podatke o številu neprofitnih stanovanj, s katerimi razpolaga družba Zarja in pri katerih ima občina pravico določiti najemnika, zato tudi ni mogoče potrditi, da je občina seznanjena z dejanskim stanjem na tem področju, kar kaže na neustrezno izvajanje nadzora nad poslovanjem družbe.

Občina je navedla, da je temeljna funkcija kapitalske naložbe in upravičenj iz občinskega vložka v družbi Zarja od njene ustanovitve upravljanje z neprofitnim – socialnim fondom stanovanj, ki ga je vanjo vložila kot ustanovni delež, in pokrivanje izgub, ki na tem segmentu nastajajo. Izgube se pokrivajo iz dobička, ki se ustvarja na tržnem – profitnem delu poslovanja družbe Zarja, zaradi česar občini ni treba pokrivati in subvencionirati izgub in terjatev za neplačane, pretežno neizterljive storitve od upravljanja z neprofitnimi stanovanji. Občina je 29. 8. 2012 navedla, da je družba Zarja vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, vendar pa tega statusa pri delovanju nikoli ni izpostavljala, pač pa deluje kot gospodarska družba. Direktor družbe Zarja je 29. 8. 2012 navedel, da družba ves čas obstoja deluje na trgu kot družba zasebnega prava in opravlja tržno dejavnost v skladu z registriranimi dejavnostmi kot kapitalska družba. Neprofitni del poslovanja družbe Zarja je zgolj upravljanje neprofitnih stanovanj.

Občina nima zadostnega nadzora nad dejavnostmi, ki naj bi jih družba Zarja izvajala za občino na podlagi pogodbe o ustanovitvi družbe Zarja in družbene pogodbe. Iz posameznih dokumentov občine je razvidno, da občina dvomi o ustreznem in uspešnem izvajanju nalog na stanovanjskem področju, zato je po naši oceni tudi doseganje javnega interesa na stanovanjskem področju vprašljivo.

Ker so se predpisi v obdobju od vložitve stvarnega vložka v družbo Zarja spremenili, bi občina morala pridobiti podatke o naložbi (število stanovanj, ali so ta oddana v najem ali ne, ali so oddana kot neprofitna ali profitna) ter podatke o poslovanju družbe Zarja (letna poročila, poslovne načrte in podobno) in oceniti, ali je kapitalska naložba v družbo Zarja še vedno primerna oblika za doseganje ciljev, ki bi jih občina morala imeti določene na stanovanjskem področju, ali se uresničuje javni interes na tem področju in ali bi bilo treba izvajanje nalog organizirati na drugačen način.

Občina javnega interesa na stanovanjskem področju, kot je predpisan v 157. členu Stanovanjskega zakona<sup>6</sup> (v nadaljevanju: SZ-1), z družbo Zarja ne bi smela uresničevati. SZ-1 namreč določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, proračunski stanovanjski sklad ali pa naloge izvaja v okviru občinske uprave. Občina je v letu 2010 razpolagala le z nekaj stanovanji, ki jih je pridobila po letu 1992, saj je leta 1992 vsa stanovanja, ki jih je takrat imela v lasti, vložila v družbo Zarja, kar pomeni, da z večino stanovanj gospodari gospodarska družba, ne pa občina ali stanovanjski sklad. Po oceni računskega sodišča tako občina na področju

---

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 57/08.



zagotavljanja stanovanjske politike ne more izvajati nalog. Menimo, da kapitalska udeležba občine v družbi Zarja, ki sicer deluje tudi na področju, ki je v javnem interesu, glede na določbe SZ-1, ki določa načine in oblike izvajanja stanovanjske politike občine, ni ustrezna, občina bi morala pretehtati svojo vlogo v gospodarski družbi in zagotoviti uresničevanje interesov na tem področju v skladu s 157. oziroma 159. členom SZ-1.

Računsko sodišče je občini naložilo, da mora izkazati aktivnosti za preveritev obstoja javnega interesa za kapitalsko naložbo v družbi Zarja glede na določbe 157. in 159. člena SZ-1, ki kot obliko uresničevanja javnega interesa določajo javni stanovanjski sklad ali proračunski sklad, zato naj občinska uprava pripravi, župan pa predloži občinskemu svetu:

- strokovne podlage za odločitev, ali je naložba v družbi Zarja, ki je ustanovljena kot družba z omejeno odgovornostjo in je njen prvotni cilj dobiček, primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike, posebej za upravljanje neprofitnih stanovanj;
- predlog ukrepov za ureditev razmerja v družbi Zarja tako, da bo zagotovljeno uresničevanje občinskega interesa v smislu določb SZ-1 in 73. člena ZJF .

## 2.2.2 Izkazani popravljalni ukrepi

Občina je v odzivnem poročilu navedla, da je za sejo občinskega sveta 30. 5. 2013 pripravila gradivo s predlaganima sklepoma:

- da je družba Zarja primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike, posebej za upravljanje neprofitnih stanovanj, in
- da občina pripravi predlog spremembe družbene pogodbe družbe Zarja glede učinkovitega zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Občina je v gradivu za občinski svet predstavila dejansko stanje na področju izvajanja javnega interesa na področju stanovanjske politike. Navedla je, da izvaja javni interes s področja stanovanjske politike prek svoje kapitalske naložbe v družbi Zarja, ki v celoti upravlja ter vzdržuje neprofitna stanovanja v občini. Kazalnike za spremljanje stanovanjskega področja s ciljnimi vrednostmi za leto 2013 je občina opredelila v Načrtu upravljanja kapitalskih naložb v Mestni občini Novo mesto za leto 2013.

Občina ugotavlja, da so naloge s področja javnega interesa na stanovanjskem področju bistveno širše kot le upravljanje in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zato bo morala družbi Zarja razširiti pristojnosti v smislu celovitega izvajanja stanovanjske politike na področju občine v skladu s predpisi, Strategijo Mestne občine Novo mesto na področju stanovanjske politike in drugimi usmeritvami občine. S tem bo občina v celoti zagotavljala javni interes na področju stanovanjske politike s svojo kapitalsko naložbo v družbi Zarja. V 3. členu družbene pogodbe družbe Zarja je določeno, da lahko družba opravlja tudi dejavnosti, ki so s pogodbo o ustanovitvi opredeljene kot neprofitne. Občina bo naloge, ki jih predpisuje SZ-1, prenesla na družbo Zarja tako, da bo na skupščini družbe Zarja predlagala spremembo družbene pogodbe v delu, ki se nanaša na dejavnost družbe.

### 2.2.3 Ocena popravljalnih ukrepov

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot *delno zadovoljiv*. Občinska uprava je pripravila, župan pa občinskemu svetu predložil gradivo za obravnavo na seji občinskega sveta, ki je bila sklicana za 30. 5. 2013. V gradivu so povzete ugotovitve revizijskega poročila računskega sodišča, predstavljeni popravljalni ukrepi, ki jih je občina predložila računskemu sodišču, in občinskemu svetu predlagani v sprejem trije sklepi:

- da se je občinski svet seznanil z revizijskim poročilom Upravljanje s kapitalskimi naložbami v Mestni občini Novo mesto ter popravljalnimi ukrepi, ki jih je pripravila občinska uprava,
- da občinski svet ugotavlja, da je družba Zarja primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike, posebej za upravljanje neprofitnih stanovanj,
- da občina pripravi predlog spremembe družbene pogodbe družbe Zarja glede učinkovitega zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Gradivo za občinski svet povzema le mnenje iz revizijskega poročila računskega sodišča, ne povzema pa ugotovitvenega dela, kjer so stališča računskega sodišča glede načina in oblik uresničevanja javnega interesa na stanovanjskem področju, kot jih določa SZ-1, podrobneje zapisana. Poleg tega gradivo občinskega sveta ne seznanja v celoti z zahtevanimi popravljalnimi ukrepi, ampak jih povzema skrajšano, pri čemer ne navaja bistvenih zahtev glede proučitve, ali je kapitalaska naložba v družbo Zarja primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike.

Gradivo za občinski svet ne vsebuje strokovnih podlag, na podlagi katerih bi lahko občinski svet opravil razpravo in sprejel odločitev o primernosti kapitalske naložbe v družbo Zarjo za doseg ciljev na stanovanjskem področju, ampak opisuje dejansko stanje, na podlagi katerega je sprejet zaključek, da občina izvaja javni interes s področja stanovanjske politike prek svoje kapitalske naložbe v družbi Zarja, saj ta v celoti upravlja ter vzdržuje neprofitna stanovanja v občini.

Iz predloženega gradiva za občinski svet tudi ni razvidno, da bi bil občinski svet seznanjen, da SZ-1 predvideva drugačne oblike uresničevanja javnega interesa na stanovanjskem področju, kar pomeni, da mu niso bile predstavljene možnosti, ki jih predvideva SZ-1, zato ni mogel izbirati med različnimi rešitvami, pač pa mu je bila predstavljena le ena rešitev oziroma oblika, ki jo je občina uporabljala že sedaj.

Občina občinskemu svetu tako ni omogočila, da opravi izbiro med različnimi oblikami, s katerimi bi občina lahko izvrševala javni interes na stanovanjskem področju, temveč je predlagala sprejem sklepa, s katerim naj bi občinski svet potrdil, da je družba Zarja primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike, ne da bi utemeljila, ali je takšna oblika izvrševanja javnega interesa na podlagi SZ-1 sploh dopustna in če je dopustna, zakaj je najprimernejša.

Seja je bila sklicana za 30. 5. 2013. Odzivno poročilo je računsko sodišče prejelo 31. 5. 2013, kar pomeni, da glede na to, da naj bi bil zapisnik seje z dne 30. 5. 2013 potrjen šele na naslednji seji občinskega sveta, ni znano, o čem je občinski svet na seji razpravjal.

## 2.3 Javni interes občine in kapitalske naložbe

### 2.3.1 Opis nesmotnosti

Občinska uprava je v letu 2008 pripravila Stanovanjski program občine za obdobje 2008–2013 in ga posredovala v obravnavo občinskemu svetu, vendar je bila točka brez obravnave umaknjena z dnevnega reda seje. V gradivu so stališča občinske uprave glede poslovanja družbe Zarje. Navedeno je, da je občina kot kapitalski vložek pri ustanovitvi družbe Zarja vložila več kot 300 stanovanj, od katerih ima za 263 stanovanj še vedno pravico določati najemnika neprofitnega stanovanja. Občina ugotavlja, da družba Zarja neprofitna stanovanja oddaja za tržno najemnino brez vpliva občine. Zadnji razpis za oblikovanje prednostne liste upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj je bil izveden v avgustu 2004. Od takrat občina ni bila obveščena ali zaprosena, da poda soglasje k dodelitvi stanovanj. Občina tudi ugotavlja, da je v zadnjih petnajstih letih napredek na stanovanjskem področju majhen, še zlasti pri zagotavljanju neprofitnega stanovanjskega fonda, bodisi zaradi pomanjkanja proračunskih sredstev za izvajanje stanovanjskih rešitev bodisi zaradi dejstva, da sodelovanje z družbo Zarja ni dajalo pričakovanih rezultatov. Občina in družba Zarja naj bi namreč zagotovili vsako leto dodatnih 50 neprofitnih stanovanj. Občina tudi ugotavlja, da v zadnjih letih družba Zarja ne izvaja vloge neprofitne stanovanjske organizacije, zaradi česar ni pričakovanih rezultatov. V gradivu je opozarjeno tudi na dejstvo, da je družba Zarja ustanovljena kot gospodarska družba, zato je njen prvotni cilj dobiček, kar pomeni, da je njena stanovanjska strategija usmerjena na tržišče, medtem ko je zagotavljanje neprofitnih stanovanj za socialno ogrožene drugotnega pomena.

Po določitih 87. člena SZ-1 se postopek dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, kadar ga oddaja občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, začne na podlagi javnega razpisa.

Družba Zarja in občina sta 10. 11. 2004 podpisali Ugotovitevno pogodbo in pogodbo o priznanju lastninske pravice, s katero sta ugotovili stanje stanovanj in poslovnih prostorov, ki jih je leta 1992 občina vložila v družbo Zarja in za katera je družba Zarja pridobila lastninsko pravico. Iz pogodbe izhaja, da je občina v družbo Zarja vložila 746 stanovanj in pet poslovnih prostorov.

Občina je v predlogu proračuna za leto 2009 načrtovala prodajo dela deleža v družbi Zarja v vrednosti 3.782.680 evrov zaradi pokritja proračunskega primanjkljaja. V obrazložitvi predloga proračuna za leto 2009 ni navedenih ciljev prodaje deleža v družbi Zarja in tudi ne namena porabe sredstev, ki bi jih občina prejela s prodajo deleža. V obrazložitvi ni pojasnjeno, ali je prenehal občinski interes za to kapitalsko naložbo in kakšni so razvojni cilji občine na področju, na katerem deluje družba Zarja. Občinski svet se s prodajo deleža ni strinjal, zato je župan v drugi obravnavi predloga proračuna za leto 2009 nameravano prodajo deleža Zarje izločil.

Župan občine je 13. 7. 2010<sup>7</sup> na podlagi sklepov občinskega sveta od družbe Zarja zahteval:

- strokovno vrednotenje družbe, ki ga bo opravilo neodvisno podjetje;
- spremembo načina dokapitalizacije družbe;
- razdelitev dobička družbe, ki se nameni za dokapitalizacijo.

<sup>7</sup> Sklep župana v imenu občine, večinske lastnice.

V poslovnem načrtu za leto 2009 je družba Zarja načrtovala tudi, da neprofitno dejavnost razvija v okviru možnosti, morebitni negativni rezultat na stanovanjskem področju bi pokrivala iz profitne dejavnosti in usmerila aktivnosti predvsem v profitni del poslovanja. Zelo podobno je družba Zarja načrtovala dejavnost tudi v letu 2010.

Župan je na sejo občinskega sveta 9. 9. 2010 posredoval gradivo, ki ga je pripravila družba Zarja 27. 8. 2010 in v katerem je družba Zarja navedla, da je bilo v obdobju od leta 1992 do leta 2009 izločenih 533 stanovanj v lasti občine zaradi odkupa stanovanj imetnikov stanovanjske pravice po SZ, štiri stanovanja zaradi denacionalizacije in 20 stanovanj zaradi prenosa lastninske pravice na Republiko Slovenijo. Družba Zarja naj bi bila v začetku leta 2010 lastnica še 260 stanovanj od 817 stanovanj, ki jih je občina leta 1992 vložila kot stvarni vložek. Družba Zarja je imela v letu 2010 v lasti še 440 stanovanj od vseh stanovanj, ki so jih vsi ustanovitelji vložili v družbo Zarja<sup>8</sup>, od tega je bilo tri četrtine neprofitnih (330 stanovanj).

Po podatkih družbe Zarja, naj bi imela družba leta 2010 v lasti 239 neprofitnih stanovanj, od katerih ima občina pravico določati najemnika v 70 stanovanjih<sup>9</sup>. Po navedbah družbe Zarja v zadnjih petih letih naj ne bi dodelila nobenega neprofitnega stanovanja brez predhodnega soglasja občine. Občina o dodeljevanju stanovanj od avgusta 2004 ni bila obveščena ali zaprosena, da poda soglasje k dodelitvi stanovanj. Občina je 21. 8. 2012 predložila novi seznam stanovanj, ki prikazuje stanje stanovanj na ta dan.

Zaradi zgoraj navedenih dejstev ni mogoče potrditi, da je občina seznanjena z dejanskim stanjem in številom stanovanj, pri katerih ima pravico določati najemnika, s katerimi razpolaga družba Zarja in jih je občina vanjo vložila kot stvarni vložek.

Računsko sodišče je občini naložilo, da mora izkazati aktivnosti za ugotovitev statusa stanovanj (neprofitna ali profitna stanovanja), ki jih je občina kot stvarni vložek vložila v družbo Zarja, in sicer tako, da bo občina seznanjena:

- z dejanskim številom stanovanj, najemniki stanovanj, po kakšnem postopku so bili izbrani za najemnike (ali je bil za oddajo stanovanj objavljen javni razpis in ali je pri dodelitvi, če so bila stanovanja dodeljena po vložitvi stanovanj kot stvarni vložek v družbo Zarja, sodelovala tudi občina, oziroma kako in s čigavim soglasjem je bilo stanovanje oddano v najem);
- ali se na pet let preverja izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (90. člen SZ-1 za zagotavljanje izvajanja določila Pogodbe o ustanovitvi gospodarske družbe Zarja glede pravice določanja najemnika stanovanja).

<sup>8</sup> V letu 1992 so v družbo Zarja vložile kot stvarni vložek svoja stanovanja družbe Pionir, gradbeno industrijsko podjetje, p. o., Novo mesto, Industrija motornih vozil Novo mesto, p. o., Novo mesto, Ljubljanska banka, d. d., Ljubljana, Dolenjska banka, d. d., Novo mesto, Gozdno gospodarstvo Novo mesto, Novo mesto, Cestno podjetje Novo mesto, Novo mesto.

<sup>9</sup> Dopis družbe Zarja z 29. 11. 2010; podatke je občina pridobila na zahtevo računskega sodišča med izvajanjem revizije.

### 2.3.2 Izkazani popravljalni ukrepi

Občina je v odzivnem poročilu navedla, da ima po preveritvi dejanskega stanja pravico določati najemnika stanovanja za 73 neprofitnih stanovanj od skupaj 274 neprofitnih stanovanj, da od družbe Zarja redno prejema seznam stanovanj, v katerih ima pravico določati najemnika, vendar se zaradi sklenjenih pogodb za nedoločen čas s pravico prenosa stanovanjske pravice tudi na svoje dediče, najemniki stanovanj v zadnjih letih niso spreminjali (razen enega najemnika), zato tudi javnih razpisov ni bilo.

Glede preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja skladno z 90. členom SZ-1 je občina ugotovila, da družba Zarja tega ni preverjala. Občina je 28. 5. 2013 družbi Zarja poslala dopis, v katerem je družbo Zarja pozvala, da:

- v letu 2013 preveri izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitne najemnine za vse najemnike neprofitnih stanovanj v občini;
- po pridobitvi podatka naredi izbiro med upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja in tistimi, ki teh pogojev ne izpolnjujejo več;
- sprejme ustrezne ukrepe zoper tiste najemnike, ki ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- od vsakega najemnika neprofitnih stanovanj vsakih 5 let zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

### 2.3.3 Ocena popravljalnih ukrepov

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot *zadovoljiv*, saj je občina pridobila podatek o številu stanovanj, za katera ima pravico določati najemnika stanovanja, družbo Zarja pa je pozvala k preveritvi izpolnjevanja pogojev.

### 3. MNENJE O IZKAZANIH POPRAVLJALNIH UKREPIH

Pregledali smo odzivno poročilo, ki ga je na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o uspešnosti upravljanja s kapitalskimi naložbami v obdobju od leta 2009 in do 30. 9. 2010 izdelala Mestna občina Novo mesto. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdil Alojzij Muhič, župan Mestne občine Novo mesto, verodostojno.

Zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov smo ocenili na podlagi posredovanega opisa ukrepov in predložene dokumentacije Mestne občine Novo mesto. Menimo, da smo pridobili zadostne in ustrezne podlage in dokaze, da lahko podamo oceno o zadovoljivosti izkazanih ukrepov.

S popravljalnimi ukrepi, ki jih je Mestna občina Novo mesto izkazala za odpravo nesmotnosti v točkah 2.1 in 2.3, so bili začeti postopki, ki bodo zagotovili, da bodo odpravljene nesmotnosti, ugotovljene v revizijskem poročilu, zato ocenjujemo, da so ukrepi, ki jih je sprejela Mestna občina Novo mesto za odpravo nesmotnosti, *zadovoljivi*.

S popravljalnimi ukrepi, ki jih je Mestna občina Novo mesto izkazala za preveritev obstoja javnega interesa za kapitalsko naložbo v družbi Zarja, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto glede na določbe 157. in 159. člena Stanovanjskega zakona, ki kot obliko uresničevanja javnega interesa določajo javni stanovanjski sklad ali proračunski sklad, so bili delno začeti postopki, ki bodo zagotovili, da bo odpravljena nesmotnost, ugotovljena v revizijskem poročilu. Mestna občina Novo mesto ni pripravila strokovnih podlag za odločitve, ali je naložba v družbo Zarja, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto, ki je ustanovljena kot družba z omejeno odgovornostjo in je njen prvotni cilj dobiček, primerna oblika za dosego ciljev na stanovanjskem področju in s tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske politike. Ocenjujemo, da so izvedeni popravljalni ukrepi, opisani v točki 2.2, *delno zadovoljivi*.

## 4. OVREDNOTENJE NEZADOVOLJIVO ODPRAVLJENIH NESMOTRNOSTI

Nesmotrnost, za katero Mestna občina Novo mesto ni v celoti izkazala zadovoljivih ukrepov v točki 2.2, se nanaša na preveritev obstoja javnega interesa za kapitalsko naložbo v družbi Zarja, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto glede na določbe 157. in 159. člena Stanovanjskega zakona, ki kot obliko uresničevanja javnega interesa določajo javni stanovanjski sklad ali proračunski sklad, saj Mestna občina Novo mesto ni pripravila ustreznih strokovnih podlag, ki bi občinskemu svetu omogočili odločanje, poleg tega pa ni izvedla vseh aktivnosti, ki bi jih v razpoložljivem času lahko.

Nesmotrnost, ki ni bila zadovoljivo odpravljena v celoti, ne presega pomembnosti, ki je bila upoštevana v reviziji.

## 5. SKLEP O KRŠITVI OBVEZNOSTI DOBREGA POSLOVANJA

Mestna občina Novo mesto je v odzivnem poročilu izkazala *delno zadovoljiv* ukrep za odpravo nesmotnosti, opisane v točki 2.2.

S tem je v skladu z določbami petega odstavka 29. člena Zakona o računskem sodišču<sup>10</sup> in 37. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije<sup>11</sup> kršila obveznost dobrega poslovanja.

Tomaž Vesel,  
generalni državni revizor

Poslano:

1. Mestni občini Novo mesto, priporočeno;
2. Državnemu zboru Republike Slovenije, priporočeno;
3. arhivu, tu.

---

<sup>10</sup> Uradni list RS, 11/01, 109/12.

<sup>11</sup> Uradni list RS, 91/01.





*Bdimo nad potmi javnega denarja*

**Računsko sodišče Republike Slovenije / The Court of Audit of the Republic of Slovenia**  
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija • tel.: +386 (0) 1 478 58 00 • fax: +386 (0) 1 478 58 91  
sloaud@rs-rs.si • www.rs-rs.si

**Enota Maribor / Maribor Office**  
Ulica heroja Bračiča 6, 2000 Maribor, Slovenija • tel.: +386 (0) 2 250 58 80 • fax: +386 (0) 2 250 58 96

