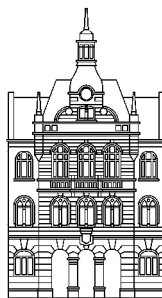




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Datum: 22.05.2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: SEZNANITEV Z REVIZIJSKIM POROČILOM RAČUNSKEGA
SODIŠČA IN ODZIVNIM POROČILOM MESTNE OBČINE NOVO
MESTO - Upravljanje s kapitalskimi naložbami v Mestni občini
Novo mesto**

Namen: Obravnava in sprejem sklepa

Pravna osnova: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, s sprem. in
dopoln.)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št.7/2013)
Zakon o javnih financah (uradni list RS, št. 11/2011-UPB4)

Poročevalec: Borut Novak, direktor občinske uprave

Obrazložitev: V prilogi

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani z Revizijskim
poročilom Računskega sodišča – Upravljanje s kapitalskimi naložbami
v Mestni občini Novo mesto ter popravljalnimi ukrepi, ki jih je pripravila
občinska uprava.

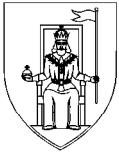
Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da je družba Zarja
d.o.o. primerna oblika za doseg ciljev na stanovanjskem področju in s
tem za zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske
politike, posebej za upravljanje neprofitnih stanovanj.

Mestna občina Novo mesto pripravi predlog spremembe družbene
pogodbe družbe Zarja d.o.o. v smislu učinkovitega zagotavljanja
javnega interesa na stanovanjskem področju.

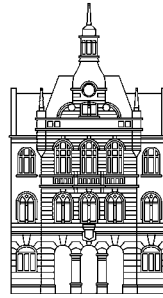
Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PRILOGE:

1. Povzetek revizijskega poročila Upravljanje s kapitalskimi naložbami v Mestni občini
Novo mesto s popravljalnimi ukrepi



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Direktor**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Datum: 16.05.2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**1. POVZETEK REVIZIJSKEGA POROČILA UPRAVLJANJA S KAPITALSKIMI
NALOŽBAMI V MESTNI OBČINI NOVO MESTO**

Revizija je bila opredeljena kot revizija smotrnosti poslovanja. Cilj revizije je bil odgovoriti na vprašanje, kako je občina upravljala s kapitalskimi naložbami v letu 2009 in do 30. 9. 2010, in na podlagi tega oceniti, ali je bila občina pri upravljanju s kapitalskimi naložbami uspešna.

Revizija se je pričela na podlagi sklepa Računskega sodišča (324-12/2010/3) z datumom 9.9.2010. Računsko sodišče je Revizijsko poročilo izdalo 5.3.2013.

Računsko sodišče je revidiralo *uspešnost Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: občina) pri upravljanju s kapitalskimi naložbami v obdobju od leta 2009 in do 30. 9. 2010.*

V okviru glavnega revizijskega vprašanja, ali je upravljanje s kapitalskimi naložbami uspešno, je računsko sodišče preverjalo, ali:

- občina vodi centralno evidenco finančnega premoženja,
- ima vzpostavljen sistem upravljanja s kapitalskimi naložbami, in
- ocenilo način upravljanja z izbrano kapitalsko naložbo.

Pri preverjanju vzpostavitve in vodenja centralne evidence finančnega premoženja je računsko sodišče ugotovilo, da ima občina vzpostavljeno centralno evidenco finančnega premoženja, ki vključuje večino naložb po vrednosti in zanje usklajuje podatke, zato je ocenilo, da je bila občina uspešna pri vzpostavitvi centralne evidence finančnega premoženja.

Računsko sodišče meni, da občina ni vzpostavila sistema upravljanja s kapitalskimi naložbami, ki bi ji omogočal uspešno upravljanje s kapitalskimi naložbami. Občina ni opredelila temeljnih načel upravljanja, ciljev, ki jih namerava uresničiti s kapitalskimi naložbami, ter ni sprejela strategije upravljanja, zato nima izpolnjenih osnovnih pogojev za uspešno zagotavljanje uresničevanja načel gospodarnosti, uspešnosti, učinkovitosti in preglednosti pri upravljanju s kapitalskimi naložbami. Razmejila tudi ni pravic in odgovornosti organov občine pri upravljanju, ni opredelila procesa upravljanja, ni določila pristojnosti in odgovornosti v občinski upravi pri upravljanju s kapitalskimi naložbami ter ni opredelila

pristojnosti in odgovornosti pri zastopanju občinskih interesov na skupščinah gospodarskih družb. Neurejeno je tudi področje predlaganja kandidatov za člane organov gospodarskih družb, saj ni določila pogojev, ki bi jih kandidati za članstvo v posameznih organih morali izpolnjevati, opredelila pa tudi ni postopkov izbora ustreznih kandidatov.

Pri preverjanju, kako občina upravlja s kapitalsko naložbo v družbo Zarja, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto (v nadaljevanju: družba Zarja) je računsko sodišče ugotovilo, da občina ni preverjala, ali še vedno obstaja občinski interes za to naložbo, in tudi ni izkazala, ali družba Zarja zagotavlja izpolnjevanje javnega interesa, zaradi katerega se je zanjo odločila. Prav tako ni jasno razvidno, ali družba Zarja opravlja dejavnosti v skladu z razvojnimi usmeritvami občine. Zakonodaja na obravnavanem področju se je v zadnjem desetletju spremenila, občina pa ni preverjala, ali je sedanji način – kapitalska naložba v zasebno družbo, ki ima sicer status neprofitne stanovanjske organizacije –, za doseg zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju še vedno ustrezen. Občina od družbe Zarja tudi ni pridobila vseh podatkov, potrebnih za upravljanje s kapitalsko naložbo, in tako ni izvajala ustreznega nadzora nad poslovanjem družbe Zarja. Samo zastopanje občinskega interesa v gospodarski družbi ni bilo ustrezno, saj je prišlo do razkoraka med odločitvami občinskega sveta in glasovanjem zastopnika občine na skupščini družbe Zarja. V letu 2009 in delu leta 2010 je funkcijo neposrednega nadzora, kot član nadzornega sveta družbe Zarja, in zastopanje interesov lastnika opravljal župan. Zaradi navedenih dejstev računsko sodišče meni, da občina pri upravljanju s kapitalsko naložbo v družbo Zarja ni bila uspešna.

Občina ni zagotovila temeljnih pogojev za uspešno upravljanje s kapitalskimi naložbami, saj ni vzpostavila sistema upravljanja, ki je predpogoj za uspešno upravljanje s kapitalskimi naložbami. Ker občina ni vzpostavila sistema upravljanja, tudi njeno upravljanje s kapitalsko naložbo v družbi Zarja ni bilo ustrezno.

Mestni občini Novo mesto je Računsko sodišče izdalo naslednja priporočila:

- večjo pozornost nameni pridobivanju podatkov za vodenje centralne evidence finančnega premoženja in usklajevanju podatkov, ki se vodijo v centralni evidenci finančnega premoženja;
- večjo pozornost nameni pripravi in sprejemu dokumentov, ki bodo podlaga za upravljanje s kapitalskimi naložbami in bodo opredeljevali načela upravljanja, strategijo upravljanja ter način upravljanja s kapitalskimi naložbami;
- večjo pozornost nameni pripravi in sprejemu dokumenta, ki bo jasno razmejil pristojnosti in odgovornosti za upravljanje s kapitalskimi naložbami med posameznimi organi občine in občinsko upravo, tako glede postopkov upravljanja kot tudi odgovornosti za sprejemanje posameznih odločitev, povezanih s kapitalskimi naložbami, ter pristojnostmi za zastopanje občine kot lastnika kapitalske naložbe v organih gospodarskih družb;
- večjo pozornost nameni pripravi in sprejemu dokumenta, ki bo opredelil postopke za izbiro kandidatov, ki jih občina kot lastnik kapitalske naložbe lahko predlaga v organe gospodarske družbe, ter pogoje, ki jih morajo kandidati izpolnjevati;
- večjo pozornost nameni nadzoru nad poslovanjem gospodarskih družb, v katerih ima kapitalsko naložbo;
- vzpostavi neposredno lastništvo nad stanovanji, ki jih je v družbo Zarja vložila kot stvarni vložek, in zagotovi upravljanje z njimi v eni od oblik, predpisanih v Stanovanjskem zakonu;

- večjo pozornost nameni nadzoru nad uresničevanjem pravice, ki jo ima v skladu s Pogodbo o ustanovitvi družbe Zarja za stanovanja, ki jih je leta 1992 vložila v družbo Zarja.

Iz priporočil računskega sodišča izhaja, da mora MO Novo mesto v bodoče z ustreznimi dokumenti in postopki opredeliti način upravljanja s kapitalskimi naložbami in sicer tako, da bo jasno razmejena pristojnost in odgovornost za upravljanje s kapitalskimi naložbami med posameznimi organi občine in občinsko upravo.

Mestna občina Novo mesto mora v roku 90 dni po prejemu revizijskega poročila predložiti računskemu sodišču odzivno poročilo. Odzivno poročilo mora vsebovati:

1. navedbo revizije, na katero se nanaša,
2. kratek opis nesmotnosti v poslovanju, ki so bile ugotovljene z revizijo, in
3. izkaz popravljalnih ukrepov.

Izkaz popravljalnih ukrepov mora obsegati navedbo popravljalnih ukrepov in ustrezna dokazila o izvedenih popravljalnih ukrepih za odpravo ugotovljenih nesmotnosti. Mestna občina Novo mesto mora v odzivnem poročilu izkazati:

-aktivnosti za organiziranje procesa dela v občinski upravi pri upravljanju s kapitalskimi naložbami, tako da bo zagotovljeno upravljanje s kapitalskimi naložbami v smislu določb Zakona o javnih financah in Zakona o lokalni samoupravi.

- aktivnosti za preveritev obstoja javnega interesa za kapitalsko naložbo v družbi Zarja glede na določbe 157. in 159. člena Stanovanjskega zakona, ki kot obliko uresničevanja javnega interesa določata javni stanovanjski sklad ali proračunski sklad; občinska uprava naj pripravi, župan pa predloži občinskemu svetu.

- aktivnosti za ugotovitev statusa stanovanj (neprofitna ali profitna stanovanja), ki jih je občina kot stvarni vložek vložila v družbo Zarja.

2. POVZETEK ODZIVNEGA POROČILA MESTNE OBČINE NOVO MESTO Z IZKAZOM POPRAVLJALNIH UKREPOV

Že med revizijskim postopkom so bile odpravljene nekatere razkrite nepravilnosti oziroma so bili sprejeti ustrezni popravljalni ukrepi:

- občinski svet je na 18. redni seji 15. 11. 2012 sprejel Strategijo upravljanja kapitalskih naložb Mestne občine Novo mesto;
- občina je v predlogu Statuta Mestne občine Novo mesto, ki je bil poslan v obravnavo občinskemu svetu na 19. redno sejo, opredelila pristojni organ za izvajanje ustanoviteljskih pravic do zavodov, skladov in drugih organizacij ter izvrševanje upravljavskih pravic v podjetjih;
- občina je pripravila Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto za obdobje 2011–2014, ki je v medresorskem usklajevanju in bo poslan v obravnavo Občinskemu svetu občine;
- občina je od družbe Zarja pridobila seznam stanovanj, za katera ima pravico določati najemnika.

Ostali popravljalni ukrepi, ki jih je sprejela MO NM so navedeni v nadaljevanju:

1. Občina je v celoti vzpostavila centralno evidenco finančnega premoženja v skladu z predpisano zakonodajo za sedem kapitalski naložb v skupnem znesku 8.733.373 EUR. Kapitalske naložbe, ki smo jih pridobili na podlagi sklepov o dedovanju po fizičnih osebah v skupnem znesku 28.196 EUR, pa vodimo v posebni analitični evidenci, ki nam omogoča letno usklajevanje in vodenje teh naložb na podlagi letnih izpisov Centralno klirinško depotne družbe, d.d. Ljubljana. V analitični evidenci vodimo posamezno finančno naložbo v skladu s Pravilnikom o načinu in rokih zagotavljanja podatkov za vodenje centralne evidence finančnega premoženja države oz. občine in sicer podatke o:

- količini posamezne finančne naložbe na dan 31. december za posamezno leto,
- vrednosti posamezne finančne naložbe na dan 31. december za posamezno leto.

Za vse delnice na podlagi sklepov o dedovanju tako vodimo podatke o številu delnic, vrsti delnic, ceni in vrednosti delnic. Evidenco sproti usklajujemo, dopolnjujemo in tako aktivno vodimo ter upravljamo ta del finančnega premoženja občine.

Občina razpolaga z vsemi podatki, ki so potrebni za vodenje centralne evidence finančnega premoženja občine, ki se nanašajo tako na kapitalske naložbe, terjatve in ostale oblike finančnega premoženja. Centralno evidenco finančnega premoženja imamo urejeno za vse naložbe in sicer v treh sklopih – kapitalske naložbe, terjatve in ostale oblike finančnega premoženja, kot predpisuje zakonodaja.

Priporočila računskega sodišča na tem področju so bila v celoti upoštevana.

2. Predpisi podrobneje ne določajo, kako naj občina upravlja s kapitalskimi naložbami, določeni so le okviri za upravljanje, podrobneje pa mora občina upravljanje urediti s svojimi akti. Glede na dejstvo, da je občina lahko lastnica kapitalske naložbe le, če gospodarska družba izvaja javno službo ali če se s tem zaščitijo občinski interesi, smo z sprejetimi dokumenti, ki so navedeni v nadaljevanju, jasno opredelili, kako se opredeli občinski interes, kdo o tem odloča in kako potekajo postopki upravljanja s kapitalskimi naložbami. Ob opredelitvi občinskega interesa za posamezno kapitalsko naložbo smo opredeliti tudi, kakšne

cilje s kapitalno naložbo hočemo doseči. Cilji so jasno določeni in merljivi ter upoštevajo strategijo razvoja občine.

Z vsemi sprejetimi dokumenti, ki so navedeni v nadaljevanju smo opredelili tudi naloge, odgovorne osebe in procese izvrševanja, ki jih bo občina izvajala na področju upravljanja s kapitalskimi naložbami:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 18. redni seji dne 15.11.2012 sprejel **Strategijo upravljanja kapitalskih naložb v Mestni občini Novo mesto**, ki opredeljuje predvsem razvojne usmeritve MO Novo mesto 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 ciljev.
2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 19. redni seji dne 20.12.2012 sprejel **Statut Mestne občine Novo mesto**, ter v njem opredelil pristojni organ za izvajanje ustanoviteljskih pravic do zavodov, skladov in drugih organizacij ter izvrševanje upravljaljskih pravic v podjetjih.
3. 4. Občinska uprava MO Novo mesto je pripravila **Letni načrt upravljanja kapitalskih naložb**, kjer so cilji za posamezno naložbo jasno opredeljeni, utemeljeni in merljivi. Na podlagi ciljev so postavljeni kazalniki, ki opredeljujejo ciljne vrednosti za leto 2013. Cilji sledijo temeljnemu načelu upravljanja kapitalskih naložb in so na eni strani lastniški (donosnost, rentabilnost, ...) in na drugi strani cilji, ki so postavljeni zaradi doseganja javnih interesov (javne službe,...). Letni načrt upravljanja Kapitalskih naložb je sprejel občinski svet MO Novo mesto na svoji 21. redni seji dne 25.4.2013.
4. Župan MO Novo mesto je kot popravljalni ukrep pri izvajanju lastniške funkcije sprejel **Navodilo o izvajanju lastniške funkcije MO NM v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je MO Novo mesto**. Lastniško funkcijo v navedenih kapitalskih družbah izvaja MO NM na rednih letnih in izrednih skupščinah teh družb v skladu s sprejeto Strategijo upravljanja kapitalskih naložb v MO NM.
5. Župan MO Novo mesto je kot popravljalni ukrep pri izvajanju upravljaljske funkcije sprejel **Navodilo o izvajanju upravljaljske funkcije MO NM v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je MO Novo mesto**. S tem navodilom se določajo pristojnosti občinskega sveta ter župana, naloge organov v sestavi občinske uprave in s strani MO NM imenovanih predstavnikov v nadzornih svetih kapitalskih družb ter postopki pri izvajanju upravljaljske funkcije MO NM v kapitalskih družbah, katerih lastnik ali solastnik je MO NM. Upravljaljsko funkcijo v navedenih kapitalskih družbah izvaja MO NM znotraj Uradov z izvajanjem nalog, ki so opredeljene v tem navodilu in preko imenovanih predstavnikov na rednih in izrednih sejah nadzornih svetov kapitalskih družb v skladu s sprejeto Strategijo upravljanja kapitalskih naložb v MO NM in Zakonom o gospodarskih družbah.

Cilj oblikovanja Navodil je bil zagotoviti učinkovito uresničevanje načel gospodarnosti, uspešnosti, učinkovitosti in preglednosti ter določitev odgovornosti in pristojnosti posameznih organov občine.

Pri pripravi sprejetih dokumentov je občina poleg ostale zakonodaje upoštevala še smernice OECD, Zakon o upravljanju kapitalskih naložb RS, ki sicer velja le za upravljanje s kapitalskimi naložbami v Republiki Sloveniji in Politiko upravljanja podjetij v državni lasti. Le-

te smo prilagodili pristojnostim in odgovornostim občine na področju lastništva in upravljanja s kapitalskimi naložbami in so bile tako podlaga za pripravo Strategije upravljanja s kapitalskimi naložbami v MO Novo mesto. S sprejetimi dokumenti smo določili splošna načela, določili postopke upravljanja s kapitalskimi naložbami, jasno opredelili način določanja strateških ciljev občine kot lastnice kapitalske naložbe ter način doseganja zastavljenih ciljev. Lastniški cilji občine so tako jasno opredeljeni ter ločeni od regulatorne vloge občine.

3. Na osnovi analize in proučitve dejanskega stanja na področju izvajanja javnega interesa na področju stanovanjske politike v MO NM, ugotavljamo naslednje:

- MO NM ima »dodelitveno pravico« na 73 neprofitnih stanovanjih od skupaj 274 neprofitnih stanovanj, ki so v lasti družbe Zarja d.o.o.
- ves fond navedenih neprofitnih stanovanj je zaseden,
- stanovalci imajo z Zarjo d.o.o. sklenjene pogodbe za nedoločen čas s pravico prenosa stanovanjske pravice tudi na svoje dediče,
- neprofitna najemnina po navedenih pogodbah je trajna in je ni mogoče spremeniti v času stanovanjske pravice ne glede na spremembo premoženjskega statusa stanovalca/najemnika,
- v zadnjih devetih letih je bilo možno razpolagati zgolj z enim neprofitnim stanovanjem – stanovalci praviloma ne prekinjajo stanovanjskih razmerij pod neprofitnimi pogoji in prenašajo svojo stanovanjsko pravico na svoje dediče,
- Zarja d.o.o. v celoti pokriva razliko v ceni med višino tržne in neprofitne najemnine za vsa stanovanja, ki so oddana po neprofitni najemnini,
- MO NM ima v svoji lasti še 28 stanovanjskih enot, ki so zasedene, od tega s 23 enotami po pooblastilu MO NM upravlja Zarja d.o.o.,
- MO NM subvencionira del najemnin upravičencem, ki zaradi socialnega statusa sami ne zmorejo celotne višine najemnine,
- MO NM ne razpolaga s proračunskimi sredstvi, ki bi omogočala nakupe ali izgradnjo zadostnih stanovanjskih kapacitet neprofitnega statusa.

Iz zgornjega opisa dejanskega stanja izhaja, da MO NM izvaja javni interes s področja stanovanjske politike preko svoje kapitalske naložbe v družbi Zarja d.o.o. , saj le-ta v celoti upravlja ter vzdržuje neprofitna stanovanja v MO Novo mesto.

Ker pa so naloge s področja javnega interesa na stanovanjskem področju bistveno širše kot le upravljanje in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, bo potrebno podjetju Zarji d.o.o. razširiti pristojnosti v smislu celovitega izvajanja stanovanjske politike na področju MO Novo mesto v skladu z veljavno zakonodajo, Strategijo MO Novo mesto na področju stanovanjske politike in drugimi usmeritvami MO Novo mesto. S tem bomo v celoti zagotavljali javni interes na področju stanovanjske politike preko svoje kapitalske naložbe v podjetju. Občina lahko skladno z določbami Stanovanjskega zakona prenese del svojih pristojnosti in nalog na stanovanjskem področju na javni stanovanjski sklad oz. v našem primeru na družbo Zarja d.o.o. Le-ta mora za učinkovito zagotavljanje javnega interesa na stanovanjskem področju skrbeti za:

- pripravljanje in izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto,
- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture v Mestni občini Novo mesto,

- gospodarjenje s stanovanji oziroma drugimi nepremičninami,
- preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja za vsakega najemnika na vsakih 5 let ter izvajanje vseh postopkov v zvezi z dodelitvijo in zamenjavo stanovanj,
- opravljanje vseh drugih zakonskih nalog in nalog za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni.

MO Novo mesto bo manjkajoči del svojih pristojnosti in nalog za učinkovito zagotavljanje javnega interesa prenesla na družbo Zarja d.o.o.. V 3. členu družbene pogodbe družbe Zarja d.o.o. je določeno, da lahko družba opravlja tudi dejavnosti, ki so s pogodbo o ustanovitvi opredeljene **kot neprofitne**. MO Novo mesto bo navedene naloge prenesla na družbo Zarja d.o.o. tako, da bo na skupščini družbe Zarja d.o.o. predlagala spremembo družbene pogodbe v delu, ki se nanaša na dejavnost družbe.

MO Novo mesto ima »dodelitveno pravico« na 73 neprofitnih stanovanjih od skupaj 274 neprofitnih stanovanj. Od družbe Zarja d.o.o. »redno« prejema seznam stanovanj, na katerih ima dodelitveno pravico, vendar se zaradi sklenjenih pogodb za nedoločen čas s pravico prenosa stanovanjske pravice tudi na svoje dediče, najemniki neprofitnih 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 Stanovanjskega zakona smo ugotovili, da Zarja d.o.o. ni preverjala izpolnjevanja le-tega, zato je MO Novo mesto družbi Zarja d.o.o. naložila, da:

- v letu 2013 preveri izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitne najemnine za vse najemnike,
- po zgornji preučitvi, naredi selekcijo 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,
- o vseh ugotovitvah sproti poročila pristojnim organom Mestne občine Novo mesto.

Borut NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE