



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256
nadzorniodbor@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 032-0008/2025

Datum: 23. 10. 2025

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

| | |
|-----------------------------|---|
| ZADEVA: | Gradivo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: Poročilo o opravljenem nadzornem pregledu poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v letu 2024. |
| Namen: | Seznanitev z gradivom Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto |
| Pravna podlaga: | 42. člen Statuta Mestne občine Novo mesto-UPB1 (DUL,14/19 in 13/25) |
| Izdelovalec gradiva: | Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto |
| Poročevalec: | Marjetka Kastrevc, predsednica Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto |
| Predloga sklepa: | Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani s Poročilom o opravljenem nadzornem pregledu poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v letu 2024. |

mag. Gregor Macedoni, l. r.
župan Mestne občine Novo mesto

PRILOGA:

1. Končno poročilo o opravljenem nadzornem pregledu poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v letu 2024.



Nadzorni odbor

Številka: 032-0008/2025

Datum: 7. 10. 2025

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12, 14/15, 11/18, 30/18, 61/20, 80/20, 62/24 in 102/24), 35., 38. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 in 13/25) in 43. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 13/23) ter določil Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora (Uradni list RS št. 23/09), je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 35. redni seji dne 8. 10. 2025 sprejel

KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORNEM PREGLEDU NAD POSLOVANJEM JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO V LETU 2024

Nadzorni odbor v sestavi

1. Marjetka Kastrevc, predsednica
2. mag. Marko Vrhovšek, namestnik predsednice
3. Jure Andolšek, član
4. Anton Repovž, član
5. Mateja Ribič, članica
6. Martina Vrhovnik, članica
7. mag. Klementina Zeme, članica

Izvajalec nadzora

Mateja Ribič

Naziv nadzorovane osebe:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

Odgovorna oseba:

Direktor: mag. Bojan Rajer

1. UVODNI DEL

1.1 Pravna podlaga za izvedbo nadzor

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju NO) predstavlja v skladu z 38. členom Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL št. 14/19 in 13/25) najvišji organ nadzora javne porabe v občini. V skladu z zakonodajo nadzoruje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna ter nadzoruje finančno poslovanje s proračunskimi sredstvi.

V obdobju od 1. 3. 2025 do 31. 7. 2025 je članica NO, skladno s programom dela NO za leto 2025, sprejetim na 25. redni seji dne 20. 12. 2024, ter na podlagi sklepa o izvedbi nadzora

št. 032-0008/2025 z dne 12. 2. 2025, izvedla nadzor poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju JSS MONM; javni sklad; sklad).

1.2 Namen nadzora

Namen nadzora je pregled pravilnosti poslovanja ter zakonitosti porabe občinskih proračunskih sredstev JSS MONM, skladno z zakoni in podzakonskimi predpisi ter predpisi in akti Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju MONM). Cilj nadzora je izrek mnenja o pravilnosti poslovanja, odprava morebitnih nepravilnosti in podaja priporočil ter predlogov za nadaljnje poslovanje nadzorovane osebe.

1.3 Kraj in čas izvedbe nadzora

Na osnovi sklepa o izvedbi nadzora št. 032-0008/2025 z dne 12. 2. 2025 je bil nadzor nad poslovanjem JSS MONM za leto 2024 opravljen v času od 1. 3. 2025 do 31. 7. 2025. V okviru nadzora je izvajalka nadzora dne 7. 4. 2025 po elektronski poti zaprosila za določeno dokumentacijo, ki jo je v zahtevanem roku tudi prejela, dne 16. 7. 2025 pa je opravila tudi informativni sestanek pri direktorju zavoda, Bojanu Rajerju, in strokovni sodelavki Lari Jedlovčnik, na katerem je predstavila bolj podroben potek nadzora, nadzorovano področje ter način sodelovanja z zavodom. Na informativnem sestanku je bila izvajalki nadzora predana še dodatna dokumentacija ter nato na podlagi zaprosila po elektronski pošti še določeni dokumenti in pojasnila za boljšo razjasnitev nadzorovanega področja. Vsa pojasnila ter zaprosena dokumentacija so bila izvajalki posredovana v zelo kratkih rokih.

Nadzorovani osebi je bil dne 8. 9. 2025 po e-pošti na elektronski naslov direktorja sklada posredovan Osnutek poročila o opravljenem nadzoru. Nadzorovana oseba se je na osnutek poročila odzvala z odzivnim poročilom, ki ga je nadzorni odbor prejel 17. 9. 2025.

Odgovori nadzorovane osebe iz odzivnega poročila in odgovori oziroma stališča NO so zapisani v poševnem tisku pri posamezni točki poročila. Odzivno poročilo je tudi priloga tega poročila.

1.4 Področna zakonodaja za izvedbo nadzora ter spremljajoča dokumentacija

Za namen nadzora je NO pri svojem delu upošteval zakonodajo na področju delovanja javnih skladov in javnih naročil in druge predpise, ki se nanašajo na financiranje in poslovanje JSS MONM, in sicer:

1. Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS, št. 33/91, s spremembami in dopolnitvami),
2. Zakon o skupnih temeljnih sistema plač v javnem sektorju (Ur. l. RS, št. 95/24),
3. Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, s spremembami in dopolnitvami),
4. Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2024 in 2025 (Ur. l. 123/23, s spremembami in dopolnitvami),
5. Zakon o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15, s spremembami in dopolnitvami),
6. Zakon o preprečevanju zamud pri plačilih (Ur. l. RS, št. 57/12, s spremembami in dopolnitvami),
7. Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Ur. l. RS, št. 69/11, s spremembami in dopolnitvami),
8. Uredba o plačah javnih uslužbencev plačne skupine B (Ur. l. RS, št. 99/24)
9. Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Ur. l. RS, št. 81/22, s spremembami in dopolnitvami),
10. Pravilnik o dodeljevanju kadrovskega stanovanj v MONM, št. 352-0032/2023, z dne 11. 8. 2023,

11. Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM, št. 352-0012/2023, z dne 13. 6. 2023, s premembami in dopolnitvami z dne 23. 10. 2023,
12. Pravilnik JSS MONM o oddaji evidenčnih javnih naročil št. 430-0004/2024, z dne 8. 4. 2024,
13. Pravilnik JSS MONM o oddaji evidenčnih naročil št. 430.0004/2024-2, z dne 10. 6. 2025,
14. Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora (Ur. l. RS, št. 23/09),
15. Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, št. 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023,
16. Sklep o stanovanjski najemnini št. 352-7/2023, z dne 30. 3. 2023,
17. Sklep o znižanju stanovanjske najemnine za javna najemna stanovanja na naslovu Glavni trg 2, št. 3523-0164/2023, z dne 8. 11. 2023,
18. Sklep o izvedbi nadzora NO MONM št. 032-0008/2025 z dne 12. 2. 2025,
19. Program dela NO MONM za leto 2024 sprejet na 25. redni seji NO dne 20. 12. 2025,
20. Poslovnik o delu NO MONM (DUL št.13/23).

1.5. Predstavitev in financiranje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto

Ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada MONM je Mestna občina Novo mesto, s sedežem Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. Ustanoviteljske pravice izvršuje Občinski svet Mestne občine Novo mesto, zakoniti zastopnik sklada pa je direktor mag. Bojan Rajer.

Sklad je bil ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju v MONM, s podeljeno nalogo, da pripravlja in izvaja stanovanjski program in poslovno politiko MONM za naslednje srednjeročno obdobje ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti lokalne skupnosti.

Skladno z Odlokom o ustanovitvi, opravlja javni sklad predvsem naslednje naloge:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vse nepremičnine, s katerimi razpolaga;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda MONM;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

Na podlagi Odloka o ustanovitvi, se sredstva za poslovanje in delo javnega sklada zagotavljajo:

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo premoženja stanovanjskega sklada;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;

3. iz presežka prihodkov nad odhodki;

4. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;

5. s sredstvi zadolževanja, v skladu z veljavno zakonodajo.

V letu 2024 je imel sklad realiziranih 307.687 EUR celotnih prihodkov. Viri financiranja so bili naslednji:

- Prihodki iz lastnih sredstev: 118.797 EUR,
- Prihodki iz občinskega proračuna: 88.890 EUR,

Prihodke iz lastnih sredstev so predstavljali:

- Prihodki od najemnin za stanovanja v višini 109.485 EUR,
- Drugi prihodki od prodaje v višini 3.299 EUR,
- Prihodki od prefakturiranih stroškov, v višini 5.166 EUR ter
- Finančni in drugi prihodki, v višini 847 EUR.

Celotni odhodki so v letu 2024 znašali 350.111 EUR, od tega:

- Plače (II. Bruto + nadomestila), v višini 109.740 EUR,
- Izdatki za blago in storitve, v višini 93.676 EUR,
- Investicijski odhodki, v višini 139.220 EUR,
- Plačila obresti, v višini 831 EUR ter
- Plačila v rezervne sklade, v višini 6.644 EUR.

Sklad je imel tako v letu 2024, po načelu denarnega toka, za 42.424 EUR več celotnih odhodkov kot prihodkov. Vendar je izračun denarnega toka po fiskalnem pravilu za leto 2024 kljub temu pozitiven, saj je bil po denarnem toku realiziran presežek prihodkov nad odhodki iz rednega poslovanja (96.796 EUR), presežek odhodkov pa je nastal zaradi investicijskih odhodkov (139.220 EUR) in so bila sredstva še v terjatvah.

2. UGOTOVITVENI DEL

2.1. Postopek izvajanja nadzora in prejeta dokumentacija ter pojasnila

Izvajalka nadzora je sam nadzor začela 17. 4. 2024, in sicer z zaprosilom za določeno dokumentacijo po elektronski pošti. V nadaljevanju izvajanja nadzora je opravila tudi osebni razgovor z direktorjem sklada, mag. Bojanom Rajerjem in strokovno sodelavko Laro Jedlovčnik ter po proučitvi takrat prejete dokumentacije, naknadno zaprosila še za določena pojasnila in dokumente. Med samim nadzorom je tako izvajalka nadzora prejela in proučila naslednjo dokumentacijo:

1. Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2024, št. 410-001/2024 z dne 19. 8. 2024 ter pripadajoči Aneks št. 1 z dne 23. 12. 2024,
2. Letno poročilo sklada za poslovno leto 2024,
3. Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM, št. 100-0007/2024,
4. Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023,
5. Zapisnike nadzornega sveta sklada vseh sej, opravljenih v letu 2024,
6. Pogodbe o zaposlitvi vseh treh zaposlenih (direktor, Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I ter samostojna strokovna sodelavka),
7. Vso dokumentacijo, vezano na 3. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2, Novo mesto,
8. Vso dokumentacijo, vezano na oddajo kadrovskega stanovanja na naslovu Glavni trg 2, Novo mesto,
9. Dokumentacijo vezano na izbiro izvajalca dobave in montaže kuhinj na naslovu Glavni trg 2, Novo mesto,
10. Dokumentacijo, vezano na izbiro izvajalca za Prenovo stanovanjske enote na naslovu Smrečnikova ulica 8, Novo mesto.

Na podlagi prejete dokumentacije je izvajalka nadzora posebej pregledala pravilnost izvedbe javnega razpisa za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam, oddajo kadrovskega stanovanja, izvajanje postopkov evidenčnih naroči ter kadrovske postopke, vezane predvsem na prevedbo plač javnih uslužbencev na nov plačni sistem, ki je začel veljati s 1. januarjem 2025. S tem je bila preverjena namenskost, upravičenost ter gospodarnost porabe sredstev, prejetih s strani ustanovitelja, MONM ter gospodarno in transparentno upravljanje z nepremičnim premoženjem v svoji lasti ali upravljanju ter z vzdrževanjem in investicijami v to premoženje. Pri samem nadzoru je poleg listinske dokumentacije, prejete s strani nadzorovane osebe, pregledala tudi zadevno dokumentacijo na Portalu javnih naročil.

2.2. Nadzor nad 3. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2

Izvajalka nadzora je nadzorovano osebo zaprosila za vso dokumentacijo, vezano na 3. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2, ki jih ima javni sklad v upravljanju.

Po pregledu dokumentacije je ugotovila, da je bil tretji javni razpis objavljen skladno s Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM (v nadaljevanju tega poglavja: Pravilnik) ter Splošnimi pogoji poslovanja JSS MONM. Predmet oddaje so bila stanovanja v prvem in drugem nadstropju, s pripadajočo shrambo v pritličju. Določeno je bilo, da se vsa stanovanja oddajo za stroškovno najemnino, ki je za predmetna namenska javna najemna stanovanja določena v višini prosto oblikovane najemnine, in sicer v višini 7 EUR za m² uporabne površine. Določeno je bilo tudi, da se lahko najemnina, s sklepom direktorja JSS MONM, spremeni v razponu do 15 %, smiselno, kot to velja za prosto oblikovano najemnino iz 4. člena Sklepa JSS MONM o stanovanjski najemnini št. 352-7/2023 z dne 30. 3. 2023. Nadalje je javni razpis določal tudi površinske normative glede na velikost gospodinjstva, pogoje za prijavo na razpis, premoženjski in dohodkovni cenzus, točkovanje vloge, rok za oddajo vloge, predložitev listinskih dokazil ter splošne določbe. Javni razpis je bil objavljen na spletni strani JSS MONM, spletni strani

MONM, oglasni deski MONM, informativno obvestilo pa se je, po elektronski pošti, poslalo tudi vsem prijavljenim na prejemanje elektronskih novic JSS MONM. Prijavo je bilo treba oddati na priloženem obrazcu.

Na javni razpis so se lahko, skladno s Pravilnikom, prijavile polnoletne mlade osebe ali mlade družine¹. Ostali pogoji so še bili:

- da so prosilci v času objave javnega razpisa zaposleni, samo zaposleni ali lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja,
- da imajo državljanstvo Republike Slovenije,
- da imajo stalno ali začasno prebivališče, v času javnega razpisa, v MONM,
- da ima prosilec poravnane vse obveznosti iz morebitnega prejšnjega najemnega razmerja ali uporabe stanovanja v lasti ali upravljanju JSS MONM ter
- da prosilec ne presega premoženjskega in dohodkovnega cenzusa, ki je predpisan v javnem razpisu.

Rok za oddajo vloge, z vsemi prilogami, je bil od 26. 2. 2024 do 31. 3. 2024.

Pravočasno so na Sklad prispele 4 vloge, od katerih so prosilci iz treh vlog izpolnjevali vse pogoje, ena prosilka pa ni izpolnjevala že osnovnega pogoja, in sicer je presegala starostno mejo.

S strani direktorja sklada je bila s sklepom št. 352-0033/2023-4, z dne 9. 8. 2023, imenovana Komisija za točkovanje vlog prosilcev za dodelitev namenskega najemnega stanovanja za mlade in mlade družine. Njihova naloga je bila skladno z razpisnimi pogoji dodatno točkovanje vlog prosilcev, z upoštevanjem naslednjih kriterijev:

- motivacijsko pismo prosilca,
- poklic prosilca z vidika deficitarnosti poklica Območne službe Novo mesto, ZRSZ,
- aktivnost državljanstva prosilca,
- območje zaposlitve prosilca ter dodatno izobraževanje prosilca.

Komisija je vloge točkovala, in sicer tako, da je vsak član posebej točkoval vsako od treh vlog.

Ker je bilo na voljo več stanovanj kot popolnih vlog, ki so izpolnjevale pogoje, je direktor sklada vsem trem prosilcem, ki so podali popolne vloge in so izpolnjevali vse pogoje, izdal odločbo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev za dodelitev namenskega najemnega stanovanja mladim in mladim družinam ter nato še Sklep o dodelitvi stanovanja.

Z vsemi upravičenci je bila nato sklenjena najemna pogodba v notarskem zapisu ter predano stanovanje. Ob predaji je bil z vsemi podpisan tudi primopredajni zapisnik.

¹ Skladno s Pravilnikom so mladi odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let, za mlado družino pa se šteje družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati, in pri kateri sta oba od staršev na dan objave javnega razpisa stara vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.

Izvajalka nadzora je nato še preverila, ali so bile skladno z najemno pogodbo plačane varščine za kuhinjsko opremo in ali so bile za leto 2024 plačane vse najemnine. Iz prejetih potrdil je razvidno, da so bile vse obveznosti najemnin plačane v celoti, varščine za kuhinjsko opremo pa so bile sicer plačane, vendar sta bili dve od teh plačani kar nekaj mesecev prepozno (najemnika E. A. in Ž. T. ter najemnik za kadrovske stanovanje). Poleg tega pa je bila ena od teh prepozno plačanih varščin (najemnika E. A. in Ž. T.) plačana v premajhnem znesku.

Ugotovitve in priporočila

Na podlagi izvedenega pregleda 3. javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2 je bilo ugotovljeno, da je JSS MONM s sredstvi v upravljanju ravnal gospodarno in transparentno. Na podlagi prvih dveh neuspešnih razpisov, je ugotovil vzrok neoddaje stanovanj v najem ter to popravil s spremembo Pravilnika, ki ureja to področje (podaljšal obdobje možnosti najema iz 5 na dvakrat 5 let, ob izpolnjevanju pogojev) ter izdal Sklep o znižanju stanovanjske najemnine za javna najemna stanovanja na naslovu Glavni trg 2 (možnost opreme stanovanja s kuhinjsko opremo, s strani sklada).

Javni razpis je bil objavljen v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM. Stanovanja, ki jih ima sklad v upravljanju, so bila oddana v najem prosilcem, ki so izpolnjevali vse pogoje. Prosilci, ki pogojev ni izpolnjevala (starostni pogoj), je bila izdana odločba o neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev.

Najemnina je bila določena skladno z razpisnimi pogoji. Za eno stanovanje je bila le ta znižana, in sicer zaradi neugodne razporeditve sob ter zaradi opreme stanovanja s kuhinjsko opremo s strani najemnika skladno s Sklepom o stanovanjski najemnici in Sklepom o znižanju stanovanjske najemnine za javna najemna stanovanja na naslovu Glavni trg 2. Glede na to, da se Sklep o stanovanjski najemnici uporablja tako za stanovanja v lasti JSS NONM kot tudi za stanovanja v upravljanju, NO nadzorovani osebi priporoča, da temu ustrezno dopolni 1. člen navedenega Sklepa, kjer so navedena le stanovanja v lasti sklada, kar pravno formalno pomeni, da navedeni sklep ne more biti pravna podlaga za znižanje najemnine zaradi neugodne razporeditve sob.

Manjše neskladje, ki pa ne vpliva na gospodarno in transparentno ravnanje sklada s sredstvi v upravljanju, je izvajalka nadzora ugotovila tudi pri plačilu varščine za kuhinjsko opremo. V dveh primerih je bila varščina za kuhinjsko opremo plačana z nekajmesečnim zaostankom in šele po naknadnem pozivu s strani javnega sklada. Poleg tega pa je bila v enem izmed teh dveh primerov (najemnika E. A. in Ž. P.) varščina plačana v znesku 430 EUR, kar ne predstavlja višine ene najemnine, tako kot to določa najemna pogodba. NO nadzorovani osebi priporoča, da premalo plačan znesek od najemnejalcev E. A. in Ž. P. naknadno izterja ter da uvede notranje kontrole, ki jo bodo sproti opominjale na nepravočasno plačevanje obveznosti s strani najemnikov ter omogočale sprotno opominjanje dolžnikov

Nadzorovana oseba priporočila sprejema. V tem času je že tudi pozvala najemnika E. A. in Ž. P., da nakažeta premalo plačano varščino. Nadzorovana oseba je tudi uvedla notranje kontrole glede pravočasnega plačila varščine, in sicer je dokazilo o plačilu

varščine pogoj za sklenitev najemne pogodbe. Nadzorovana oseba bo Nadzornemu svetu sklada tudi predlagala spremembo Sklepa o stanovanjski najemnini.

2.3. Nadzor nad oddajo kadrovskega stanovanja v najem – Glavni trg 2

Dodeljevanje kadrovskega stanovanja ureja Pravilnik o dodeljevanju kadrovskega stanovanja v Mestni občini Novo mesto v najem (v nadaljevanju tega poglavja: Pravilnik). Kadrovska stanovanja se dodeljujejo v najem prosilcem, ki so ali bodo zaposleni v subjektih, kjer je ustanoviteljica oziroma večinska lastnica MONM ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM ali v društvih ali nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM. Splošni pogoji za pridobitev stanovanja v najem so:

- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in za MONM, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca ter
- prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

Nadalje Pravilnik določa tudi postopek za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem. Potreben je javni razpis v sredstvih javnega obveščanja. Pravilnik določa tudi izjemo od razpisa, in sicer lahko direktor izjemoma na predlog komisije in s potrditvijo Nadzornega sveta sklada dodeli kadrovskega stanovanje izven javnega razpisa, če se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi kadrovskega stanovanja.

Po pregledu prejete dokumentacije izvajalka nadzora ugotavlja, da je Javni sklad za oddajo kadrovskega stanovanja v najem v letu 2023 in 2024 skupaj objavil 5 javnih razpisov, vendar jim z nobenim ni uspelo oddati nobenega kadrovskega stanovanja. Po vseh neuspešnih razpisih so se nato z lastnico stanovanja, Mestno občino Novo mesto, dogovorili, da kadrovska stanovanja ponudijo v najem pravnim subjektom, katerih ustanoviteljica oziroma večinska lastnica je MONM ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM, z možnostjo oddaje v podnajem. V ta namen je sklad na elektronske naslove izbranih javnih pravnih subjektov, delujočih v MONM poslal dopis, s katerim je vse prejemnike seznanil z možnostjo najema kadrovskega stanovanja v prenovljeni stavbi na naslovu Glavni trg 2, z možnostjo oddaje v podnajem svojim zaposlenim, da le ti izpolnjujejo dva pogoja, in sicer:

- kadrovska pomembnost zaposlenega za delodajalca in za MONM izkazana z obrazložitvijo delodajalca ter
- zaposleni ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

Pravni subjekti so bili nadalje seznanjeni tudi z višino stroškovne najemnine, velikostjo stanovanja, najemnim obdobjem ter rokom za sklenitev najemne pogodbe, vse enako kot v vseh petih predhodno objavljenih, vendar neuspešnih, javnih razpisih. Ravno tako so bili tudi seznanjeni, da se bodo vloge obravnavale po vrstnem redu prejema izkazanega interesa.

Na takšno povabilo se je odzval Javni zavod Rudolfovo – znanstveno in tehnološko središče Novo mesto. Ostali povabljeni pravni subjekti, interesa niso izkazali.

Javni sklad in Rudolfovo sta nato sklenila najemno pogodbo ter s primopredajnim zapisnikom naredila primopredajo stanovanja. Pred oddajo stanovanja v podnajem je Rudolfovo skladu

predložilo še podatke o osebi, ki bo bivala v stanovanju, izjavo o kadrovske pomembnosti za zavod in MONM ter izjavo o tem, da ne ona ne kdo izmed njenih ožjih družinskih članov, ki z njo prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

Najemnikova dolžnost je bila tudi, da skladno z najemno pogodbo plača varščino za kuhinjsko opremo.

Stroškovna najemnina je bila določena v višini 8 EUR na m² uporabne površine, ki pa je bila naknadno s sklepom direktorja sklada zaradi neugodne razporeditve sob, skladno z drugo alinejo prvega odstavka 4. člena Sklepa o stanovanjski najemnini, znižana za 10 %.

Izvajalka nadzora je nato preverila še plačevanje najemnine za mesece v letu 2024 in ugotovila, da so bile vse najemnine plačane pravočasno in v ustrezni višini.

Ugotovitve in priporočila

Na podlagi izvedenega pregleda je bilo ugotovljeno, da kadrovske stanovanje ni bilo oddano skladno s Pravilnikom o dodeljevanju kadrovske stanovanj. Sklad je sicer pred oddajo stanovanja izven javnega razpisa le tega skušal kar petkrat oddati na podlagi javnega razpisa, tako kot to določa Pravilnik, vendar vedno neuspešno. Zaradi gospodarnega in učinkovitega upravljanja in gospodarjenja s sredstvi v upravljanju, se je nato z lastnikom stanovanja, MONM dogovoril, da stanovanje oddajo pravnemu subjektu, z možnostjo oddaje v podnajem zaposlenim. Na ta način je nato sklad, po dveh letih, le uspel oddati stanovanje v najem.

Sklad je v dogovoru z lastnikom stanovanja le tega ponudil pravnemu subjektu, katerih ustanoviteljica oziroma večinska lastnica je MONM ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM, ni pa iz dokumentacije razvidno, da bi povabilo poslal društvom ali nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM, katerih zaposleni imajo skladno s Pravilnikom tudi možnost najema. S tem je sklad omejil krog uporabnikov, ki jih predvideva Pravilnik, ni pa to imelo za posledico neoddaje stanovanja, kar bi lahko pomenilo neučinkovito in negospodarno ravnanje javnega sklada.

Pri obrazložitvi razlogov za oddajo stanovanja izven razpisa je sklad navedel neuspele predhodne javne razpise ter dogovor z lastnico stanovanj MONM. Nadzorni odbor takšno razlago sprejema. Priporoča pa, da sklad v prihodnje spremeni Pravilnik, ki ureja to področje ter vanj vključi možnost oddaje stanovanja pravnemu subjektu ter oddajo v podnajem zaposlenim ter dodatne razloge za oddajo kadrovske stanovanj izven razpisa. Poleg tega priporoča tudi spremembo oziroma dopolnitev Splošnih pogojev za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, z določbami o podnajemu.

Nadalje nadzorni odbor tudi ugotavlja, da bi moral najemnik plačati varščino v višini dveh najemnin. Eno za kuhinjsko opremo in eno skladno z 2. odstavkom 9. člena Pravilnika (oddaja neopremljenega stanovanja). Nadzorni odbor skladu priporoča, da tudi glede tega prilagodi Pravilnik ali pa od najemnikov dejansko zahteva plačilo varščine tudi za neopremljeno stanovanje, ki je ločeno od varščine za kuhinjsko opremo.

Nadzorovana oseba odgovarja, da 7. člen Pravilnika sicer že določa izredno dodelitev kadrovskega stanovanja izven javnega razpisa, da pa je smiselna predlagana dopolnitev Pravilnika in Splošnih pogojev z določbami o oddaji javnega najemnega stanovanja v najem pravnim subjektom z oddajo v podnajem zaposlenim oziroma uporabnikom in da bo Nadzornemu svetu predlagala spremembe aktov, skladno z zakonodajo.

Nadzorni odbor se sicer z navedbo nadzorovane osebe, da Pravilnik že vsebuje določbe o oddaji stanovanja izven razpisa strinja, vendar Pravilnik tudi zahteva, da takšen predlog poda komisija, s potrditvijo Nadzornega sveta. Iz pregledane dokumentacije ni razvidno, da bi predlog podala komisija in tudi ne, da bi ga potrdil Nadzorni svet. Zato nadzorni odbor nadzorovani osebi še vedno priporoča spremembe Pravilnika tudi v tej smeri oziroma dosledno upoštevanje postopkovnih določb obstoječe ureditve.

Nadalje nadzorovana oseba pojasnjuje, da je določbo 2. odstavka 9. člena tolmačila tako, da se oddaja neopremljeno stanovanje, kljub temu, da je bilo opremljeno s kuhinjo. Da pa bo v postopku sprememb Pravilnika predlagala tudi bolj jasno dikcijo tega člena.

Nadzorni odbor pritrjuje nadzorovani osebi, da se v takšnem primeru šteje, da se oddaja neopremljeno stanovanje, vendar ravno 2. odstavek 9. člena Pravilnika določa, da je najemnik dolžan v primeru neopremljenega stanovanja plačati varščino v višini ene najemnine, kar v konkretnem primeru ni bilo realizirano. Plačana je bila namreč le varščina za zavarovanje kuhinjske opreme, ki je bila posebej določena v 2. odstavku 9. člena najemne pogodbe za kadrovske stanovanje št. 352-0306/2024.

2.4. Nadzor nad izvajanjem postopkov evidenčnih naročil

Evidenčna naročila so javna naročila, za katera se ne uporabljajo določbe Zakona o javnem naročanju (v nadaljevanju ZJN-3). Na splošnem področju so to javna naročila, katerih ocenjena vrednost je brez davka na dodano vrednost nižja od 40.000 EUR za blago in storitve ali projektni natečaj oziroma 80.000 EUR za javna naročila gradenj. Za vsa javna naročila, katerih ocenjena vrednost je nižja od teh navedenih vrednosti, je skladno z 2. odstavkom 21. člena ZJN-3 naročnik dolžan upoštevati načelo gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter načelo transparentnosti. Naročnik mora za ta naročila voditi evidenco o njihovi oddaji, ki zajema navedbo predmeta, vrste predmeta in vrednosti javnega naročila brez DDV, ter o njih sporočiti podatke v skladu s 106. členom ZJN-3., ki ureja sporočanje podatkov o oddanih javnih naročilih v preteklem letu. Skladno z določili istega člena mora naročnik vsako leto do zadnjega dne februarja na portalu javnih naročil objaviti seznam javnih naročil, ki so bila oddana preteklo leto in katerih vrednost brez DDV je nižja od že navedenih mejnih vrednosti ter enaka ali višja od 10.000 EUR brez DDV, z opisom predmeta, vrsto predmeta in vrednostjo oddanega naročila brez DDV ter nazivom gospodarskega subjekta, ki mu je bilo naročilo oddano. Določeno je tudi, da mora naročnik v skladu z drugim odstavkom 21. člena ZJN-3 za naročila, katerih ocenjena vrednost je enaka ali višja od 10.000 EUR brez DDV in nižja od mejnih vrednosti za uporabo ZJN-3, zagotoviti, da so vsi ponudniki, ki so oddali ponudbo v 30 dneh od oddaje naročila pisno obveščeni o izboru.

2.4.1. Pregled pravilnosti postopkov evidenčnih naročil

Nadzorovana oseba na področju evidenčnih naročil do aprila 2024 ni imela sprejetega internega akta. To je bilo, tekom opravljanja redne notranje revizije v letu 2023, ugotovljeno kot stopnja tveganja 2, z izdanim priporočilom, da se navedeni interni akt sprejme. Skladno z izdanim priporočilom je nato direktor JSS MONM interni akt na področju evidenčnih naročil tudi sprejel, in sicer Pravilnik JSS MONM o oddaji evidenčnih javnih naročil št. 430-0004/2024, z dne 8. 4. 2024. V Pravilniku je opisan postopek nabave blaga ali storitve od opredelitve predmeta naročila, odgovorne osebe, ocenjene vrednosti, do dejanske izdaje naročilnice oziroma sklenitve pogodbe.

Izvajalka nadzora si je za pregled izbrala dva postopka evidenčnih naročil, in sicer:

- opremljanje stanovanj na Glavnem trgu 2, s kuhinjsko opremo ter
- prenovo stanovanjske enote na naslovu Smrečnikova ulica 8.

Po pregledu prejete dokumentacije je bilo ugotovljeno, da sta bili obe evidenčni naročili začeti pred sprejetjem internega akta, vendar ker sta bili vrednostno to dve izmed največjih naročil, se je izvajalka nadzora odločila, da vseeno preveri, ali so bila pri oddaji upoštevana osnovna načela javnega naročanja ali so bile storitve plačane v predpisanem največ 30 - dnevem roku, kot ga določa Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 ter ali nadzorovana oseba vodi evidenco o oddaji naročil oziroma je na portalu javnih naročil objavila oddana naročila, katerih vrednost brez DDV je nižja od že navedenih mejnih vrednosti ter enaka ali višja od 10.000 EUR brez DDV, z opisom predmeta, vrsto predmeta in vrednostjo oddanega naročila brez DDV ter nazivom gospodarskega subjekta, ki mu je bilo naročilo oddano.

Ugotovljeno je bilo, da nadzorovana oseba vodi evidenco oddanih evidenčnih naročil, ki jo objavi tudi v Letnem poročilu. Ravno tako je bilo z vpogledom na portal javnih naročil ugotovljeno, da je nadzorovana oseba izpolnila zakonsko dolžnost objave oddanih naročil na portalu javnih naročil, katerih vrednost brez DDV je nižja od zakonskih mejnih vrednosti ter enaka ali višja od 10.000 EUR brez DDV, z opisom predmeta, vrsto predmeta in vrednostjo oddanega naročila brez DDV ter nazivom gospodarskega subjekta, ki mu je bilo naročilo oddano.

Dobava in montaža kuhinj na naslovu Glavni trg 2, Novo mesto

Navedeni postopek se je pričel z izdajo Sklepa o začetku postopka oddaje javnega naročila št. 430-001/2024-12, z dne 1. 8. 2023. V sklepu so navedene vse pomembne informacije, opis naročila, ocenjena vrednost, način zbiranja ponudb, način financiranja, način in rok plačila, skrbnik javnega naročila, kriteriji za izbiro izvajalca. Tudi ponudbi sta bili pridobljeni v letu 2023, kar sicer ni predmet nadzora, ampak izvajalka nadzora vseeno ugotavlja, da sta prejeti ponudbi ustrezni, primerljivi in ne presegata zagotovljenih finančnih sredstev. Izvajalec je bil nato obveščen o izbiri v začetku februarja 2024, ko mu je bila izdana tudi naročilnica št. 430.0001/2024-12, z dne 7. 2. 2024. Kuhinje so se nato skladno z dogovorom izdelovale postopoma. Tri so bile prevzete aprila 2024, dve junija in ena oktobra 2024. Po prevzemih so se s strani izvajalca izdajali tudi e-računi, ki so bili s strani naročnika vsi plačani v 30 - dnevem roku. Znesek na e-računih se ujema s pridobljeno ponudbo.

Prenova stanovanjske enote na naslovu Smrečnikova 8, Novo mesto

Iz prejete dokumentacije je razvidno, da je bil sklep o začetku postopka št. 430-0001(2024-32 izdan 14. 3. 2024. Tudi v tem sklepu so navedene vse pomembne informacije, opis naročila, ocenjena vrednost, način zbiranja ponudb, način financiranja, način in rok plačila, skrbnik javnega naročila, kriteriji za izbiro izvajalca. Nadzorovana oseba je skladno s sklepom o začetku postopka na svoji spletni strani, dne 15. 3. 2024, objavila Povabilo k oddaji ponudbe, na katero pa se ni odzval nihče. Iz tega razloga je objavo Povabila ponovila, pristopila pa je tudi k neposrednemu zbiranju ponudb preko elektronskih medijev. Pridobljeni sta bili dve primerljivi ponudbi, izbrana je bila najcenejša.

Izbranemu ponudniku je bila izdana naročilnica, neizbrani ponudnik pa je bil obveščen o neizbiri.

Izbrani ponudnik je z deli pričel takoj in ves čas izvedbe sodeloval z naročnikom. Po opravljenih določenih delih je izdal račun za začasno situacijo, kjer je sklad izpogajal dodatni 3% popust. Vsa dela so bila zaključena in predana naročniku 28. 11. 2024. Sestavljen je bil zapisnik o prevzemu del.

Naročniku je bila nato izdana končna situacija – rekapitulacija. Dodatno so bila zaračunana še dodatna dela v višini 1.275,60 EUR, kar je bilo tekom izvajanja del potrjeno s strani naročnika, v vsem ostalem pa se je končni obračun ujemal s pridobljeno ponudbo. Iz potrdil o plačilu je razvidno, da so bile obveznosti plačane znotraj 30-dnevnega roka.

Po zaključku del je naročnik od izvajalca pridobil tudi menično izjavo in bianco menice za dobro izvedbo izvedenih del v višini 5 % vrednosti posla.

Ugotovitve in priporočila

Izvajalka nadzora ugotavlja, da v času pričetka obeh postopkov evidenčnih naročil sklad še ni imel veljavnega internega akta, ki bi urejal to vsebino. Pomanjkanje akta je bilo ugotovljeno že ob opravljeni redni notranji reviziji v letu 2023, kjer je bilo javnemu skladu dano priporočilo, da takšen interni akt sprejme. Izvajalka nadzora ugotavlja, da je nadzorovana oseba upoštevala priporočilo notranje revizorke in v aprilu 2024 sprejela Pravilnik JSS MONM o oddaji evidenčnih javnih naročil št. 430-0004/2024, z dne 8. 4. 2024.

Glede na to, da v času začetka postopka pregledanih evidenčnih naročil nadzorovana oseba še ni imela veljavnega internega akta, ki bi urejal to področje, je izvajalka nadzora preverjala, ali so bila pri pregledanih naročilih upoštevana načela gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter načelo transparentnosti. Ugotovljeno je bilo, da so bila zakonska načela upoštevana. V obeh primerih sta bili pridobljeni dve primerljivi ponudbi, izbran pa je bil najcenejši izvajalec del. Dela so bila v obeh postopkih izvedena skladno s terminskim planom in tudi računi so bili izdani skladno s prejetima ponudbama. V drugem postopku si je naročnik celo naknadno izpogajal 3 % popust.

Glede obveščanja neizbranih izvajalcev izvajalka nadzora ugotavlja, da je bil neizbrani izvajalec v postopku prenove stanovanja na Smrečnikovi 8 o neizbiri obveščen, ta obveznost nadzorovane osebe v postopku opremljanja stanovanj na Glavnem trgu 2 s kuhinjsko opremo pa ni izkazana. Iz tega razloga se nadzorovani osebi priporoča uvedbo notranjih kontrol, ki bodo nadzorovano osebo sproti opozarjale na korake, ki jih je treba v določenih postopkih izvesti.

Pri plačevanju računov s strani naročnika je bilo ugotovljeno, da so bili računi za dobavo in montažo kuhinjske opreme plačani z nekajdnevno zamudo, računi za prenovo stanovanja na Smrečnikovi 8 pa so bili plačani v zakonitem 30-dnevem roku. Glede na navedeno se nadzorovani osebi priporoča, da se v bodoče drži zakonskega roka plačevana obveznosti do izvajalcev.

Nadzorovana oseba je v postopku izbire izvajalca za prenovo stanovanja na Smrečnikovi 8 pridobila tudi menično izjavo in bianco menice za dobro izvedbo izvedenih del, kar tudi kaže na njeno učinkovito in gospodarno ravnanje.

Nadalje izvajalka nadzora ugotavlja, da obe evidenčni naročili presegata vrednost 10.000 EUR brez DDV, kar pomeni, da bi morali obe naročilnici skladno z določili 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije vključevati protikorupcijsko klavzulo. Zaradi pomanjkanja te klavzule pravna posla sicer nista nična, se pa nadzorovani osebi priporoča, da v prihodnje to klavzulo na naročilnice za posle višjih vrednosti vključuje ali morda še bolje, da za posle nad to mejno vrednostjo, sklene pogodbo, ki bo vključevala protikorupcijsko klavzulo.

Kljub manjšim pomanjkljivostim pri postopkih oddaje evidenčnih naročil, izvajalka nadzora ugotavlja, da ni bilo zaznanih nepravilnosti, ki bi nakazovale na nenamensko ali negospodarno porabo sredstev.

2.5. Nadzor na kadrovskem področju

Prevedba oziroma neposredna uvrstitev v plačni razred

S 1. 1. 2025 je pričela veljati prenova plačnega sistema v javnem sektorju. S tem dnem se je pričel uporabljati Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju (v nadaljevanju ZSTSPJS) ter aneksi h kolektivnim pogodbam, ki imajo za posledico prenovo aktov o sistemizaciji pri delodajalcih ter sklepanje novih pogodb oziroma aneksov k obstoječim pogodbam o zaposlitvi. Izvajalka nadzora je tako pri nadzorovani osebi preverila skladnost novega akt o sistemizaciji z novim plačnim sistemom, pravilnost prevedbe ter postopno pridobitev do višje plače. Poleg tega pa tudi pravilnost obračuna prevoznih stroškov ter regresa za prehrano za naključni mesec v letu 2024.

Po pregledu prejete dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je direktor sklada decembra 2024 sprejel nov Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM. Navedeni pravilnik je usklajen z novimi predpisi na tem področju. Delovno mesto, ki je bilo v plačni skupini J, je uvrščeno v plačno skupino I, poleg tega pa so pri posameznih delovnih mestih navedeni plačni razredi, usklajeni z novo plačno lestvico, ki jo vsebuje ZSTSPJS.

Prevedba plače za delovno mesto Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I ter Samostojni strokovni sodelavec, je bila pravilno izvedena. Tako kot to določa ZSTSPJS je bila za potrebe prevedbe in določitve nove plače uporabljena aplikacija, ki jo je pripravilo ministrstvo, pristojno za sistem plač v javnem sektorju. Oba aneksa vsebujeta tudi pravilne izračune za postopno pridobitev višje plače.

Ker sodi direktor javnega sklada v plačno skupino B, se za njegovo delovno mesto na tem področju uporablja Uredba o plačah javnih uslužbencev v plačne skupine B. Navedena uredba določa, da se delovna mesta javnih uslužbencev plačne skupine B uvrščajo v plačne razrede z neposredno uvrstitvijo. 54. člen ZSTSPJS pa določa, da plačni razred za določitev osnovne plače tem javnim uslužbencem določi organ za njegovo imenovanje, ob upoštevanju razponov plačnih razredov, kriterijev in metodologije za uvrstitev delovnih mest, ki jih določi vlada z uredbo. Glede na navedeno je plačni razred direktorju javnega sklada določil nadzorni svet, torej organ za njegovo imenovanje. Na svoji 20. seji je tako NS direktorju JSS MONM skladno s kriteriji Uredbe določil 43. plačni razred. Skladno s tem je bil direktorju ponujen v podpis aneks k pogodbi o zaposlitvi, ki je vseboval tudi postopno zvišanje osnovne plače, skladno z ZSTSPJS.

Ugotovitev in priporočila

Izvajalka nadzora na tem področju ni ugotovila nepravilnosti. Vse prevedbe javnih uslužbencev na nov plačni sistem so bile izvedene skladno z zakonodajo. Ravno tako tudi sklenjeni aneksi k pogodbam o zaposlitvi, kjer je pravilno določena pravica do postopne pridobitve višje plače. Direktor je bil v nov plačni razred uvrščen neposredno skladno z veljavno zakonodajo in sklepom nadzornega sveta. Glede na pravilnost vseh izvedenih postopkov priporočila na tem področju niso potrebna.

Pregled pravilnosti izplačila stroškov prevoza na delo in z dela

Izplačilo stroškov prevoza na delo in iz dela je za zaposlene v javnem skladu urejeno v Aneksu h Kolektivni pogodbi za negospodarsko dejavnost, objavljenem v Uradnem listu RS, št. 88/21, od 5. do 7. člena. Določeno je, da pripada povračilo stroškov prevoza na delo in z dela javnemu uslužbencu glede na razdaljo od naslova stalnega ali začasnega bivališča oziroma naslova, s katerega se javni uslužbenec dejansko vozi na delo, do naslova, kjer javni uslužbenec opravlja delo, po najkrajši varni poti, če ta razdalja, upošteva tudi pešpoti, znaša več kot 2 kilometra. Za povračilo stroškov prevoza na delo in z dela se za razdaljo od naslova stalnega ali začasnega bivališča oziroma naslova v kraju, iz katerega se javni uslužbenec dejansko vozi na delo in z dela, do naslova v kraju opravljanja dela javnemu uslužbencu po najkrajši varni poti prizna kilometrina v višini 10 % cene neosvinčenega motornega bencina – 95 oktanov za vsak polni kilometer razdalje, vendar ne manj kot 30 EUR. Povračilo stroškov prevoza na delo in z dela iz prejšnjega stavka se javnemu uslužbencu povrne glede na število prihodov na delo in odhodov z dela. Za podatek o ceni neosvinčenega motornega bencina – 95 oktanov, se za obračun kilometrine za povračilo stroškov prevoza na delo in z dela, uporabi najvišjo ceno bencina, ki je bila poročana Evropski komisiji, za pretekli mesec, ki jo za vsak mesec posebej sporoči ministrstvo, pristojno za energijo, ministrstvu, pristojnemu za javno upravo, ki jo objavi na svoji spletni strani. Ceno iz prejšnjega stavka se uporablja od prvega dne v mesecu, v katerem je bil podatek objavljen na spletni strani ministrstva,

pristojnega za javno upravo. V primeru, da delavec delodajalcu predloži potrdilo o nakupu imenske mesečne vozovnice za javni potniški promet, se stroški prevoza na delo in z dela povrnejo v višini cene imenske mesečne vozovnice za javni potniški promet.

Za namen nadzora je izvajalka nadzora pregledala Izjave za povračilo potnih stroškov prevoza na delo in z dela ter ugotovila, da je do prevoznih stroškov upravičena le ena zaposlena, dva javna uslužbenca pa se na delo vozita iz kraja, ki je do kraja, kjer opravljata delo, oddaljen manj kot 2 kilometra. Temu ustrezno so izpolnjene tudi izjave.

Iz evidence delovnega časa je bilo ugotovljeno, da je bila zaposlena, ki je upravičena do prevoznih stroškov, v mesecu septembru na delu 20 od 21 delovnih dni. Zaposleni se skladno z veljavnimi predpisi po najkrajši varni poti prizna kilometrino v višini 10 % cene neosvinčenega motornega bencina – 95 oktanov za vsak polni kilometer razdalje, vendar ne manj kot 30 EUR. Glede na navedeno razdaljo ter ceno neosvinčenega bencina bi zaposleni pripadalo za polno prisotnost v posameznem mesecu izplačilo prevoznih stroškov v višini manj kot 30 EUR, zato ji skladno z veljavnimi določili KP pripada za polno prisotnost v posameznem mesecu 30 EUR. V mesecu septembru 2024 je bila navedena javna uslužbenka na delu prisotna 20 delovnih dni, od skupaj 21-ih. Za ta mesec ji tako za prevozne stroške pripada 28,57 EUR ($30:21*20$), kar je razvidno tudi iz obračuna plače za mesec september.

Iz obračuna plače za mesec september 2024 pri drugih dveh javnih uslužbencih pa je razvidno, da jima prevozni stroški skladno z veljavnimi predpisi niso bili povrnjeni.

Ugotovitve in priporočila

Izvajalec nadzora na tem področju ni ugotovil nepravilnosti. Vsa izplačila stroškov prevoza na delo in iz dela, do katerih je glede na oddaljenost bivanja od kraja dela upravičena le ena zaposlena, se ujemajo z evidenco prisotnosti na delovnem mestu, ki je vodena elektronsko in tako zmanjšuje možnost napak. Ravno tako se ujema z evidenco prisotnosti tudi izplačilo. Prevozni stroški so bili izplačani skladno z določili pristojne kolektivne pogodbe ter ostalimi veljavnimi predpisi in usmeritvami ministrstva, pristojnega za javne uslužbenke. Priporočila na tem področju zato niso potrebna.

Pregled pravilnosti izplačila regresa za prehrano

Skladno z Aneksom h Kolektivni pogodbi za negospodarsko dejavnost pripada izplačilo regresa javnemu uslužbencu za dan prisotnosti na delu, če dela najmanj s polovičnim delovnim časom dnevno. Če je delovni čas razporejen neenakomerno tako, da javni uslužbenec dnevno opravi več kot 8 ur delovne obveznosti, se število regresov za prehrano za dneve, ko je delal več kot 8 ur, določi na način, da se število ur mesečne delovne obveznosti deli z osem. Če javni uslužbenec dela preko polnega delovnega časa, mu pripada znesek iz drugega odstavka tega člena v skladu s četrnim odstavkom tega člena. V primeru, da javni uslužbenec delo preko polnega delovnega časa opravi v istem dnevu po opravljeni redni delovni obveznosti, mu pripada dodatno povračilo stroškov za prehrano, ki se določi tako, da se število opravljenih nadur, opravljenih na te dneve v posameznem mesecu, deli z

osem in mu za vsakih tako izpolnjenih osem ur dela preko polnega delovnega časa pripada znesek iz drugega odstavka tega člena.

Iz spletne strani Ministrstva pristojnega za javno upravo je razvidno, da je bila višina regresa za prehrano za obdobje julij 2024 do december 2024, 6,94 EUR. Višina je bila objavljena 3. 7. 2024.

Pri pregledu dokumentacije je bilo ugotovljeno, da so bili v mesecu septembru 2024 na delu prisotni zaposleni 20, 17 in 19 dni od skupaj 21. delovnih dni. Skladno z njihovo prisotnostjo na delu jim je bil pri plači za mesec september 2024, pravilno izplačan tudi regres za prehrano.

Izvajalec nadzora po pregledu izpisov iz evidence delovnega časa ter plačilnih list, vse za mesec september 2024, ugotavlja, da nepravilnosti na tem področju ni bilo. Vsem pregledovanim osebam je bil regres za prehrano izplačan v višini 6,94 EUR in to za toliko dni, kot jim skladno z veljavnimi predpisi pripada.

Ugotovitev in priporočila

Izvajalec nadzora na tem področju ni ugotovil nepravilnosti. Vsa izplačila regresa za prehrano se ujemajo z evidenco prisotnosti na delovnem mestu, ki je vodena elektronsko in tako zmanjšuje možnost napak. Regres za prehrano je bil izplačan skladno z določili pristojne kolektivne pogodbe ter ostalimi veljavnimi predpisi in usmeritvami ministrstva, pristojnega za javne uslužbenke. Priporočila na tem področju zato niso potrebna.

3. ZAKLJUČEK

Izvajalka nadzora je po izvedenem pregledu 3. javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2 ugotovila, da JSS MONM s sredstvi v upravljanju ravna gospodarno in transparentno. Javni razpis je bil objavljen v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM. Priporočila na tem področju se nanašajo na spremembo Sklepa o stanovanjski najemnici, saj je bilo ugotovljeno, da se navedeni sklep uporablja tako za stanovanja v lasti JSS NONM kot tudi za stanovanja v upravljanju. Ugotovljeno je bilo tudi, da sta bili dve varščini za kuhinjsko opremo plačani z nekajmesečno zamudo, ena pa celo v premajhnem znesku. Iz tega razloga se nadzorovani osebi priporoča, da premalo plačano varščino od najemjemalcev E. A. in Ž. T. naknadno izterja ter da uvede notranje kontrole, ki jo bodo sproti opominjale na nepravočasno plačevanje obveznosti s strani najemnikov ter omogočale sprotno opominjanje dolžnikov.

Pri pregledu oddaje kadrovskega stanovanja v najem, je bilo ugotovljeno, da kadrovske stanovanje ni bilo oddano skladno s Pravilnikom o dodeljevanju kadrovskega stanovanja. Sklad je sicer pred oddajo stanovanja izven javnega razpisa, le tega skušal kar petkrat oddati na podlagi javnega razpisa, tako kot to določa Pravilnik, vendar vedno neuspešno. Zaradi gospodarnega in učinkovitega upravljanja in gospodarjenja s sredstvi v upravljanju, se je nato z lastnikom stanovanja, Mesto občino Novo mesto dogovoril, da stanovanje oddajo pravnemu

subjektu z možnostjo oddaje v podnajem zaposlenim. Pri tem je bilo ugotovljeno, da povabilo o najemu in oddaji v podnajem ni bilo poslano društvom ali nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM, katerih zaposleni imajo skladno s Pravilnikom tudi možnost najema. S tem je sklad omejil krog uporabnikov, ki jih predvideva Pravilnik, ni pa to sicer imelo za posledico neoddaje stanovanja, kar bi lahko pomenilo neučinkovito in negospodarno ravnanje javnega sklada. Na tem področju se nadzorovani osebi priporoča, da v prihodnje spremeni Pravilnik, ki ureja oddajo kadrovskega stanovanja v najem ter vanj vključi možnost oddaje stanovanja pravnim subjektom ter oddajo v podnajem zaposlenim ter dodatne razloge za oddajo kadrovskega stanovanja izven razpisa. Poleg tega pa se priporočajo tudi spremembe oziroma dopolnitve Splošnih pogojev za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, z določbami o podnajemu.

Nadalje je bilo pri oddaji kadrovskega stanovanja v najem ugotovljeno tudi manjše neskladje s plačilom varščine, zaradi česar NO nadzorovani osebi priporoča, da tudi glede tega prilagodi Pravilnik ali pa od najemnikov dejansko zahteva plačilo varščine tudi za neopremljeno stanovanje, ki je ločeno od varščine za kuhinjsko opremo.

Na področju oddaje naročil blaga in storitev, za katere se ne uporablja ZJN-3, je bilo ugotovljeno, da so v nadzorovanih postopkih bila upoštevana načela gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter načelo transparentnosti. Nadzorovana oseba je tudi izpolnila zakonsko dolžnost objave oddanih naročil na portalu javnih naročil, katerih vrednost brez DDV je nižja od zakonskih mejnih vrednosti, ter enaka ali višja od 10.000 EUR brez DDV, z opisom predmeta, vrsto predmeta in vrednostjo oddanega naročila brez DDV ter nazivom gospodarskega subjekta, ki mu je bilo naročilo oddano. Določene manjše pomanjkljivosti so bile ugotovljene pri oddaji evidenčnega naročila glede opremljanja stanovanj na Glavnem trgu 2, in sicer iz pregledane dokumentacije ni izkazana naročnikova zakonska dolžnost obveščanja neizbranega izvajalca, zaradi česar se nadzorovani osebi priporoča uvedbo notranjih kontrol, ki bodo nadzorovano osebo sproti opozarjale na korake, ki jih je treba v določenih postopkih izvesti. Poleg tega pa so bili tudi računi za kuhinjsko opremo plačani z nekajdnevno zamudo.

Nadalje je bilo na področju evidenčnih naročil ugotovljeno pomanjkanje protikorupcijske klavzule. Zaradi pomanjkanja te klavzule pravna posla sicer nista nična, se pa nadzorovani osebi priporoča, da v prihodnje to klavzulo na naročilnice za posle višjih vrednosti vključuje ali morda še bolje, da za posle nad to mejno vrednostjo sklene pogodbo, ki bo vključevala protikorupcijsko klavzulo.

Kljub tem manjšim zaznamim pomanjkljivostim pri postopkih oddaje evidenčnih naročil, izvajalka nadzora ugotavlja, da ni bilo zaznanih nepravilnosti, ki bi nakazovale na nenamensko ali negospodarno porabo sredstev.

Na kadrovskem področju nepravilnosti ni bilo zaznati. Ravno tako tudi ne na področju izplačil prevoznih stroškov na delo in iz dela in tudi ne pri plačilu regresa za prehrano, kjer je bilo vse izplačano skladno z določili pristojne kolektivne pogodbe in elektronsko evidenco prisotnosti. Priporočila na tem področju zato niso potrebna.

Sodelovanje z nadzorovano osebo je bilo korektno, strokovno in odzivno. Direktor javnega sklada in ostali zaposleni so se aktivno vključili v izvedbo nadzora, nudili vse potrebne

pojasnitve ter v dogovorjenih rokih posredovale celotno zahtevano dokumentacijo ter dodatna pojasnila. Pregled dokumentacije je bil omogočen brez zadržkov, informacije pa so bile jasne, pregledne in ustrezno zbrane, kar je pomembno prispevalo k učinkoviti izvedbi nadzora. NO se zahvaljuje za konstruktivno sodelovanje in izkazano pripravljenost za sodelovanje pri zagotavljanju transparentnega in zakonitega poslovanja.

4. ROK ZA POROČANJE NADZOROVANE OSEBE GLEDE IZVAJANJA PRIPOROČIL IN PREDLOGOV NADZORNEGA ODBORA

Nadzorovana oseba se strinja z vsemi ugotovitvami in priporočili NO in se zavezuje, da jih bo, v kolikor jih že ni, upoštevala pri svojem poslovanju ter predlagala ustrezne spremembe notranjih aktov. Zaradi navedenega nadzorovani osebi ni potrebno poročati o izvedenih ukrepih.

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (prvi odstavek 13. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila Nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09).

Izvajalka nadzora:
Mateja Ribič

**Predsednica Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto
Marjetka Kastrevc**

Vročiti:

1. mag. Bojan Rajer, direktor Javnega stanovanjskega sklada MONM
2. mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
3. Občinski svet Mestne občine Novo mesto
4. arhiv NO MONM

Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Številka: 031-0001/2025-2

Datum: 17. 9. 2025

ODZIVNO POROČILO NA POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORNEM PREGLEDU NAD POSLOVANJEM JSS MONM V LETU 2024

Spoštovani!

Kot nadzorovana oseba lahko ocenimo, da je bil nadzor nad poslovanjem JSS MONM v času od 1. 3. 2025 do 31. 7. 2025 opravljen korektno in ugotovitve primerne. V okviru svojega poslovanja vseskozi strmimo k temu, da delamo transparentno, v skladu z veljavno zakonodajo in priporočili dobre prakse. Spremljanje vseh zakonodajnih sprememb in implementacija le teh v prakso na zelo obširnem področju delovanja Sklada ni enostavno. Zato pozdravljamo vsak tovrstni nadzor nad poslovanjem, saj vsakršno priporočilo jemljemo kot priložnost, da naše poslovanje še izboljšamo.

V nadaljevanju podajamo nekatera dodatna pojasnila v točkah, kjer je nadzorni organ ugotovil določena neskladja.

Točka 2.2.: Nadzor nad 3. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam – Glavni trg 2

Glede na ugotovitve Nadzornega odbora o zamudi in neskladju zneska pri plačilu varščine za kuhinjsko opremo pri dveh najemnikih stanovanja na Glavnem trgu 2 dodatno pojasnjujemo, da je Sklad najemnika E. A. dne 19. 2. 2025 pozval, da varščina za vgrajeno kuhinjsko opremo še ni bila poravnana, nakar je najemnik varščino plačal dne 6. 3. 2025, in sicer je nakazal znesek 430 EUR. Ker je bilo v dopisu jasno navedeno, da varščina znaša znesek ene najemnine, ki je določena v najemni pogodbi, smo sklepali, da je najemnik nakazal pravilen znesek. JSS MONM je dne 10. 9. 2025 najemnika pozval, da nakaže premalo plačan znesek varščine v znesku 2,6 EUR. JSS MONM je tudi najemnika kadrovskega stanovanja Rudolfovo Novo mesto dne 19. 2. 2025 pozval, da še ni bila poravnana varščina za vgrajeno kuhinjsko opremo. Dne 7. 3. 2025 je bila varščina nakazana.

JSS MONM pod točko tudi pojasnjuje, da je zaradi preteklih zamud pri plačilu varščine v postopek sklenitve najemne pogodbe vpeljana dosledna kontrola nakazila varščin oziroma, da je pogoj za samo

sklenitev najemne pogodbe dokazilo o plačani varščini, tako da ne pride do neplačila ali zamud pri plačilu.

Na ugotovitve in priporočilo Nadzornega odbora glede dopolnitve 1. člena Sklepa o stanovanjski najemnini JSS MONM odgovarja, da 15. člen Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto navaja, da se najemnina za najemna stanovanja za mlade in mlade družine lahko s sklepom direktorja JSS MONM spremeni v razponu do 15%, in sicer smiselno kot velja za prosto oblikovano najemnino iz 4. člena Sklepa o stanovanjski najemnini. Torej je že v samem Pravilniku določeno, da se ta lahko spreminja v določenem razponu, Pravilnik samo napotuje na uporabo določbe Sklepa, kjer je bolj definirano v katerih primerih se lahko najemnina spremeni. Poleg tega naveden člen velja za prosto oblikovano najemnino in ne za stroškovno najemnino, ki je določena v primeru namenskih stanovanj, zato določba napotuje na smiselno uporabo. Je pa smotrna predlagana dopolnitev Sklepa, da nedvoumno določa, da se določbe sklepa uporabljajo tako za lastniška, kot stanovanja v upravljanju JSS MONM in bo navedeno spremembo JSS MONM predlagal v sprejem Nadzornemu svetu v postopku spremembe Pravilnika.

Točka 2.3.: Nadzor nad oddajo kadrovskega stanovanja v najem – Glavni trg 2

Na ugotovitve in priporočilo Nadzornega odbora, da se Pravilnik o dodeljevanju kadrovskega stanovanja v najem spremeni tako, da se vanj vključi tudi možnost oddaje stanovanja pravnim subjektom z oddajo v podnajem zaposlenim in razlago izjem za oddajo kadrovskega stanovanja izven razpisa ter da se Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj JSS MONM spremenijo tako, da urejajo tudi oddajo pravnim osebam in oddajo v podnajem JSS MONM odgovarja, da 7. člen Pravilnika sicer že določa izredno dodelitev kadrovskega stanovanja izven javnega razpisa v kolikor se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi kadrovskega stanovanja, je pa smiselna dopolnitev Pravilnika in Splošnih pogojev z določbami o oddaji javnega najemnega stanovanja v najem pravnim subjektom z oddajo v podnajem zaposlenim oz. uporabnikom in bo Nadzornemu svetu predlagal spremembo Pravilnika in Splošnih pogojev, ki bi vključevala navedene spremembe skladno z zakonodajo.

Glede na ugotovitev Nadzornega odbora, da bi najemnik kadrovskega stanovanja moral plačati varščino v višini dveh najemnin glede na 2. odstavek 9. člena Pravilnika, JSS MONM pojasnjuje, da je v tem primeru JSS MONM določbo tolmačil, da se oddaja neopremljeno stanovanje, saj je do opremljanja stanovanj s kuhinjami s strani JSS MONM prišlo naknadno, po sprejemu Pravilnika, saj se je v vseh poskusih oddaje izkazalo, da za večino najemnikov ni vzdržno, da si morajo sami opremiti stanovanje s kuhinjo, ker je najemna pogodba sklenjena za določen čas. Bo pa JSS MONM v postopku spremembe Pravilnika bolj jasno definiral ta člen in sicer bo najemnik v primeru, da kuhinjo zagotovi sam imel znižano plačilo najemnine skladno s Sklepom o znižanju stanovanjske najemnine za javna najemna stanovanja na naslovu Glavni trg 2 – torej brez varščine, v primeru, da je kuhinja vgrajena s strani JSS MONM najemnik plača eno varščino, v primeru, da je stanovanje popolno opremljeno s strani JSS MONM, pa bo najemnik zavezan plačati tri varščine

2.4.1. Pregled pravilnosti postopkov evidenčnih naročil

Glede na ugotovitve in priporočila Nadzornega odbora JSS MONM odgovarja, da sprejem internega akta, ki ureja evidenčna javna naročila ni zakonska obveznost, vendar mora naročnik pri njihovi oddaji slediti načelom gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter načelu transparentnosti in upoštevati določbe Zakona, ki ureja javno naročanje, kar je JSS MONM dosledno upošteval.

Glede obveščanja neizbranih izvajalcev v postopku opremljanja stanovanj s kuhinjami na Glavnem trgu 2 JSS MONM pojasnjuje, da je neizbrane ponudnike obvestil telefonsko, da njihova ponudba ni bila izbrana.

Glede ugotovitve, da protikorupcijska klavzula ni bila vključena v naročilnico za dva evidenčna javnega naročila, ki presemeta 10.000 EUR (oprema stanovanja na Smrečnikovi 8 in kuhinjska oprema na Glavnem trgu 2), JSS MONM pojasnjuje, da sta bila javna naročila oddana z naročilnico, ker je šlo za

enkratno izvedbo naročene storitve po predloženem načrtu in ni bila potrebna bolj podrobna opredelitev javnega naročila s pogodbo in je bila protikorupcijska klavzula, ki se praviloma navaja v pogodbah, resda izpuščena, bo pa JSS MONM v postopkih javnega naročanja dosledno pozoren na navedbo protikorupcijske klavzule v javnih naročilih, ki presegajo 10.000 EUR brez DDV, tako v primeru oddaje naročila z naročilnico kot s pogodbo.

Nadzorni organ pri pregledu ostalih področij delovanja Sklada ni ugotovil nobenih pomanjkljivosti.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Direktor
Mag. Bojan Rajer



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Nadzorni odbor

T: 07 39 39 256
nadzorni odbor@novomesto.si
www.novomesto.si

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, s spremembami in dopolnitvami), 38. člena Statuta Mestne občine Novo mesto - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19), 7. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora (Dolenjski uradni list, št. 13/23) ter v skladu z Letnim programom dela Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto za leto 2025 je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 27. redni seji, dne 12. 2. 2025, sprejel

S K L E P **O IZVEDBI NADZORA**

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto izvede

Nadzorni pregled **poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto** **v letu 2024**

1. Nadzor se opravi v Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Novo mesto, ki ga vodi direktor mag. Bojan Rajer.
2. Nadzor bo izvedla članica Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto: Mateja Ribič.
3. Nadzor se opravi v času od 1. 3. 2025 do 31. 7. 2025.

Številka: 032-0008/2025

Datum: 12. 2. 2025

Marjetka Kastrevc
Predsednica
Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto

Posredovano:

1. mag. Gregor Macedoni, župan Mestne občine Novo mesto
2. dr. Jana Bolta Saje, direktorica občinske uprave Mestne občine Novo mesto
3. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
4. Marjetka Kastrevc, predsednica Nadzornega odbora MONM
5. članica Nadzornega odbora MONM, ki vodi nadzor