

**OBČINA KRANJSKA GORA  
NADZORNI ODBOR  
Kolodvorska ulica 1b  
4260 KRANJSKA GORA**

Na podlagi določil Statuta Občine Kranjska Gora (Ur. List RS, št. 55/2007) in Poslovnika o delu Nadzornega odbora Občine Kranjska Gora (Ur. List RS, št. 119/07), je Nadzorni odbor Občine Kranjska Gora, na 20. seji dne 30. 7. 2009 sprejel

**KONČNO POROČILO  
O OPRAVLJENEM NADZORU PREGLEDA IZVAJANJA STANOVANJSKE POLITIKE V ZVEZI Z  
DODELITVIJO OBČINSKIH STANOVANJ NAD ZDRAVSTVENIM DOMOM V KRANJSKI GORI**

**1. Nadzorni odbor Občina Kranjska Gora v sestavi:**

1. Plavčak Irena- vodja nadzora
2. Petraš Rajko , član
3. Hrovat Marija, član
4. Mlinar Petra, član
5. Vilma Mihael, član

**2. Predmet nadzora in pravna podlaga:**

Po določilih Poslovnika o delu ter podlagi programa dela NO za leto 2009, najave nadzora ( številka: 032/1-84/2007-LR z dne 29. 1. 2009) nadzorovanemu organu, Občini Kranjska Gora, Kolodvorska 1b, 4280 Kranjska Gora (e-mail: obcina.kranjska-gora.si) pod tretjo točko 17. seje NO z dne 28.01.2009, v prostorih Občine Kranjska Gora dne 18.02.2009 opravil nadzor IZVAJANJA STANOVANJSKE POLITIKE V ZVEZI Z DODELITVIJO OBČINSKIH STANOVANJ NAD ZDRAVSTVENIM DOMOM V KRANJSKI GORI.

**3. Ime nadzorovane osebe:**

Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4260 Kranjska Gora in Občinska uprava Občine Kranjska Gora. S strani nadzorovane osebe sta bila navzoča Puš Rajko, direktor občinske uprave in Jakelj Alojz, strokovni sodelavec občinske uprave občine Kranjska Gora.

**4. Obseg in cilji nadzora:**

Nadzor je potekal po sledečem postopku:

- Priprava izvedbe nadzora
- Proučitev zakonodaje in aktov
- Pregled dosegljive dokumentacije
- Priprava predloga poročila o opravljenem nadzoru

Cilj nadzora je bilo oblikovanje mnenja o skladnosti postopkov z zakoni in podzakonskimi akti pri izvajanju stanovanjske politike Občine Kranjska Gora in dodeljevanja občinskih stanovanj nad zdravstvenim domom v Kranjski Gori za leto 2008.

## UVOD

Področje dodeljevanja občinskih stanovanj in s tem povezano politiko uravnava Stanovanjski zakon Ur.l.RS, št. 69/03, spremembe ter dopolnila le- tega Ur.list RS, št. 57/08 ter podzakonski akti, ki iz njega izhajajo, ter posledično Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Ur.list RS, št. 14/04. Stanovanjski zakon v 87. členu določa način oddaje neprofitnega stanovanja v najem. V XIV. poglavju pa so navedene vse pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se konkretizira stanovanjska politika občine. Občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Občina lahko tudi z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za preno, izboljšanje ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.

## UGOTOVITVENI DEL

Prisotni delavec občinske uprave g. Jakelj Alojz je NO podal kronološki in vsebinski pregled postopkov v zvezi z izgradnjo, obnovo in oddajo stanovanj v zdravstvenem domu Kranjska Gora.

Navaja sledeče:

Občina Kranjska Gora je v proračunski postavki »061003 Izgradnja, nakup stanovanj« v letu 2006 predvidela sredstva v višini 5 mio SIT za pripravo dokumentacije za preno stanovanj v zdravstvenemu domu Kranjska Gora.

Projektna dokumentacija je predvidela izgradnjo 5 novih neprofitnih stanovanj v mansardi, z generalno preno I. nadstropja pa iz 4 velikih (nefunkcionalnih stanovanj) 5 novih, bolj funkcionalnih nadomestnih stanovanj.

Sredstva za izgradnjo stanovanj (neprofitnih in službenih) v Zdravstvenem domu Kranjska Gora so bila rezervirana v proračunu 2008 v višini 645.000 € (tržnih stanovanj občina ni gradila).

V I. nadstropju so bila pred preno 4 službena stanovanja. S preno jih je nastalo 5. Status službenih stanovanj v zdravstvenem domu obstaja vse od njegove izgradnje dalje. Prejšnjima najemnicama službenih stanovanj, Robič Metki in Smolej Julijani sta bila dodeljena nova službena stanovanja z aneksi k osnovnim pogodbam. S tem se jima ni prekinila pravica do najema službenega stanovanja.

Stanovanje Kreutz Damijana ni bilo predmet prenove, ker je ob prevzemu stanovanja, stanovanje sam temeljito prenovil in ob prenovi izrazil željo, da ne bi posegali v njegovo stanovanje.

V prvem nadstropju sta tako po prenovi ostala še dva nezasedena velika trosobna službena stanovanja, ki sta rezervirana za potrebe zdravnikov.

V mansardi je bilo eno trosobno stanovanje dodeljeno družini Knap Martina kot nadomestno stanovanje oziroma menjava. Menjavo neprofitnih stanovanj, znotraj fonda, določa 28. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. List RS št. 14/2004). Za postopek menjave neprofitnih stanovanj, javni razpis ni predpisan.

Štiri članska družina Knap Martina je živela v enosobnem stanovanju v stanovanjski stavbi Tičarja 9, v Kranjski Gori. Glede na površinske normative mu je bilo, na podlagi zgoraj navedene zakonske podlage dodeljeno večje, po površini primerno stanovanje.

Eno stanovanje je bilo dodeljeno hišniku v Osnovni šoli Kranjska Gora Jakelj Jožefu, kot službeno stanovanje, na podlagi 28. člena Stanovanjskega zakona zaradi rušenja, oziroma prenove osnovne šole, kjer so prostori hišniškega stanovanja predvideni za druge namene.

Osnovna šola, je tako kot zdravstveni dom, občinski zavod, zato je bilo hišniku dodeljeno novo nadomestno službeno stanovanje, ki je vezano na čas delovnega razmerja v zavodu. Za postopek dodelitve službenih stanovanj v najem, javni razpis ni predpisan.

Stanovanjski zakon v 87. Členu našteva v katerih primerih mora občina oddati neprofitna stanovanja v najem, na podlagi javnega razpisa.

V skladu z določilom tega člena Zakona je občina pripravila javni razpis za oddajo treh prostih stanovanj v mansardi Zdravstvenega doma v Kranjski Gori.

Zakonska podlaga:

- VI: Poglavje Stanovanjskega zakona (Ur. List RS št. 69/2003)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. List RS št. 14/2004)
- Sklep občinskega sveta št. 14/5 s 14. seje dne 19. 3. 2008 – dodatni pogoji
- Sklep občinskega sveta št. 16/5 s 16. Seje dne 25. 5. 2008 – prednostna kategorija prosilcev

Postopek:

V skladu s 4. členom Pravilnika je Občinski svet Občine Kranjska Gora na svoji 14. seji dne 19. 3. 2008 sprejel **dodatne pogoje**.

Odbor za zdravstvo, socialno varstvo in skrbstvo je na svoji 6. Seji dne 16. 5. 2008 obravnaval in sprejel predlog prednostnih kategorij prosilcev.

V skladu s 6. členom Pravilnika je Občinski svet Občine Kranjska Gora na svoji 16. Seji dne 28. 5. 2008 sprejel **prednostne kategorije prosilcev**.

Dne 27. 6. 2008 je bila objava javnega razpisa v Zgornjesavcu (št. 6, junij 2008) in na internetu Občine Kranjska Gora.

Dne 23. 7. 2008 na podlagi 20. Člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS št. 14/04 in točke 5.1. Javnega razpisa za oddajo treh neprofitnih stanovanj v najem (Zgornjesavc, junij 2008, št. 6) župan imenuje komisijo za proučitev utemeljenosti vlog, na podlagi prejetih listin za oblikovanje prednostne liste upravičencev ter izvedbo postopka določenega v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

31. 7. 2008 občina izvrši zaprosilo na UE Jesenice za preveritev članov skupnega gospodinjstva in premoženjskega stanja prosilcev.

5. 8. 2008 so podatki iz UE Jesenice posredovani.

7. 8. 2008 pa je sklicana komisija za proučitev utemeljenosti vlog in ogleda stanovanjskih razmer.

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS št. 14/04) in Javnega razpisa za oddajo treh neprofitnih stanovanj v najem v mansardi Zdravstvenega doma v Kranjski Gori ter zapisnika komisije za proučitev utemeljenosti vlog, ocene stanovanjskih, socialnih ter drugih razmer z dne 12. 8. 2008, je komisija za proučitev utemeljenosti vlog, ocene stanovanjskih ter drugih razmer opravila ogled, sestavila točkavalne zapisnike in na podlagi le- teh prosilce razvrstila na prednostno listo.

Glede na dejstvo, da so bila objavljena tri stanovanja, so prvi trije prosilci, ki so dosegli največje število točk, uspeli pridobiti pravico do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Vsem udeležencem razpisa so bile vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo za oddajo neprofitnega stanovanja v najem.

S prosilci, uspelimi na javnem razpisu, so bile sklenjene pogodbe za najem neprofitnega stanovanja za nedoločen čas.

**Opravljen je bil pregled sledeče dokumentacije:**

Vloga: VEBER MATEJA, Podkoren 38, 4280 Kranjska Gora

Iz dokumentacije je razvidno, da je bila prijava na razpis pravočasna (rok oddaje 26/7-2008). Ker dokumentacija ob prijavi ni bila popolna je bila oddana dokumentacija dopolnjena dne 11. 8. 2008. Ob oddaji prijave prosilka ni imela pogodbe o zaposlitvi, pač pa pisno zagotovilo bodočega delodajalca, da bo nastopila delo. Prav tako v dokumentaciji ni najemne pogodbe, kjer prosilka prebiva v času prijave, pač pa je predložena izjava, da najemna pogodba z najemodajalcem ni bila sklenjena.

Opravljen je bil tudi vpogled v ostalo dokumentacijo v spisu (osebni dokumenti, potrdila, bančni izpisi, točkovalni list), kjer ni ugotoviti nepravilnosti oz. pomanjkljivosti.

Vloga: KNAP MARTIN, Tičarjeva 9, 4280 Kranjska Gora

Opravljen je bil vpogled v najemno pogodbo št. 4133 z dne 23. 12. 1992 (socialno stanovanje za nedoločen čas), Aneks št. 1 k najemni pogodbi št. 4133 z dne 23. 12. 1992, podpisan dne 30. 5. 2002 in najemno pogodbo št. 9904/2008 z dne 28. 7. 2008.

V dokumentaciji ni zaslediti vloge prosilca Knap Martina za zamenjavo stanovanja. Na vprašanje zakaj je ni, g. Puš odgovori, da je prosilec izrazil željo po zamenjavi ustno.

Vloga: TERČIČ ROMANA, Rateče 12 A, 4283 Rateče Planica

Opravljen je bil vpogled v dokumentacijo spisa prosilke. Prosilka biva 1,5 sobnem stanovanju v lasti Ministrstva za notranje zadeve Republike Slovenije, najemna pogodba C1714-07-478007 z 15.02.2008. Po odločbi 3522/28-3/2008-AJ z 12.08.2008, katera ji je bila vročena z vročilnico je po vseh kriterijih razpisa dosegla 322 točk, kar jo uvršča na 8. mesto prednostne liste in na javnem razpisu ni uspela.

Vloga: PREMROV BRIGITA, Borovška cesta 81, 4280 Kranjska Gora

Opravljen je bil vpogled v dokumentacijo spisa prosilke. Prosilka biva v 42,23m<sup>2</sup> velikem najemnem stanovanju v lasti Župnijskega Urada Kranjska Gora po najemni pogodbi št. 3624/1-94. Po odločbi 3522/38-3/2008-AJ z 12.08.2008, katera ji je bila vročena z vročilnico je po vseh kriterijih razpisa dosegla 322 točk, kar jo uvršča na 9. mesto prednostne liste in na javnem razpisu ni uspela.

Vloga: PREVC MONIKA, Kranjska Gora

Dne 16. 7. 2008 podana vloga pod številko 3522-2/2008 0014 AJ. Na podlagi kriterijev je pridobljena pravica do dodelitve neprofitnega stanovanja v izmeri 50 m<sup>2</sup>.

Oddaja stanovanj v najem: Kolarič Sašo

Dne 23. 7. 2008 je bila posredovana vloga za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v mansardi Zdravstvenega doma v Kranjski Gori s prilogami: potrdilo zdravnika, prenehanje najemne pogodbe, obvestilo o zaslužku preko študentskega servisa za leto 2007 za Matejo Petek, dohodnina za leto 2007 za Metko Petek in Saša Kolarica, plačilni listi za april, maj in junij za Metko Petek in Saša Kolarica.

Dne 12. 8. 2008 je bil narejen zapisnik ogleda stanovanjskih razmer. Kolarič je po predhodno določenih kriterijih zbral 450 točk. Občina je izdala odločbo, da se Sašo Kolarič, Podkoren 53 a, Kranjska Gora s 450 točkami uvrsti na drugo mesto prednostne liste za oddajo treh neprofitnih stanovanj v najem.

Dne 11. 9. 2008 je bila s Sašom Kolaričem sklenjena pogodba za najem neprofitnega stanovanja za nedoločen čas.

Zamenjava stanovanja: Jožef Jakelj

Jožefu Jakelj je bilo na podlagi sklepa o sklenitvi delovnega razmerja v TOZD Osnovna šola Jeseniško-Bohinjskega odreda Kranjska Gora z dne 18. 7. 19983 dodeljeno službeno stanovanje v prostorih osnove šole. Sklep je bil priložen.

V načrtu prenove zgradbe Osnovne šole so prostori stanovanja predvideni za druge namembnosti. Občina je ustanoviteljica Osnovne šole in lastnica tako stavbe OŠ kot tudi stavbe Zdravstvenega doma, zato je bilo v skladu s 83. členom in 87. členom Stanovanjskega zakona Jožefu Jakelj dodeljeno novo nadomestno službeno stanovanje. Za postopek dodelitve službenih stanovanj v najem, javni razpis ni predpisan.

Dne 1.9. 2008 je bila sklenjena najemna pogodba za določen čas, za čas trajanja delovnega razmerja v Osnovni šoli v Kranjski Gori.

Vloga: ROBIČ METKA, Koroška c. 2, Kranjska Gora

Dne 15. 4. 2008 podana vloga za dodelitev stanovanja. Robič Metki je bilo kot prejšnji najemnici službenega stanovanja dodeljeno novo službeno stanovanje z aneksom k osnovni pogodbi. S tem se ji ni prekinila pravica do najema službenega stanovanja. Aneks št. 1/2008 k osnovni najemni pogodbi št. 1-9164/99.

S preureditvijo stanovanjsko poslovne stavbe ZD so se spremenile številke in velikosti stanovanj. Robič Metka je imela sklenjeno pogodbo št. 1-9164/99 z dne 3. 3. 1999 z Občino Kranjska Gora na podlagi določil stanovanjskega zakona (Ur. List RS 18/91, 19/91, 21/94, 23/96, 24/96) za določen čas, čas trajanja delovnega razmerja v ZD, za trosobno stanovanje v izmeri 100,78 m<sup>2</sup>.

Z Aneksom št. 1/2008 se je spremenila številka in velikost stanovanja v dvosobno stanovanje v izmeri 44,10 m<sup>2</sup>. Spremenila se je tudi višina najemnine. Ostala določila iz najemne pogodbe št. 1-9164/99 so ostala nespremenjena.

Vloga: SMOLEJ JULIJANA, Koroška cesta 2, Kranjska Gora

Dne 15. 4. 2008 oddana vloga za dodelitev stanovanja. Kot prejšnji najemnici službenega stanovanja ji je bilo dodeljeno novo službeno stanovanje z aneksom k osnovni pogodbi. S preureditvijo so se spremenile številke in velikosti stanovanj. Smolej Julijana je imela sklenjeno pogodbo št. 1901/93 z dne 13. 3. 1993 z Občino Jesenice, Titova 74, na podlagi določil stanovanjskega zakona za določen čas, za čas trajanja delovnega razmerja v ZD, za dvosobno stanovanje v izmeri 68,48 m<sup>2</sup>.

Z Aneksom št. 2/2008 se je spremenila najemna pogodba št. 1901/93v z dne 13. 1. 1993 in sicer številka in velikost stanovanja v enosobno stanovanje v izmeri 49,55 m<sup>2</sup>. Ostala določila iz najemne pogodbe št. 1901/93 so ostala nespremenjena.

Opravljen je bil tudi pregled prednostne liste prosilcev (komisija v sestavi Jakelj, Čebokli, Sredanovič), ki je sledeča:

1. Veber Mateja	462 točk
2. Kolaric Sašo	450 točk
3. Preuc Monika	417 točk
4. Oman Dijana	387 točk
5. Pešut Željka	362 točk
6. Cvijetič Romana	342 točk
7. Robič Marija	342 točk
8. Terčič Romana	322 točk
9. Premrov Brigita	322 točk
10. Felc Jožefa	292 točk
11. Petrovič Slavko	292 točk
12. Soboljev Snežana	280 točk
13. Lovše Maja	257 točk
14. Kalman Danijela	257 točk
15. Ramič Refija	190 točk
16. Čatič Almir	0 točk
17. Guzelj Darja	0 točk

Objavljena so bila 3 stanovanja, zato so prvi trije prosilci pridobili pravico do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo.

Gospa Marija Robič je podala pritožbo glede izbire dodelitve stanovanj. Po prednostni listi je ga. Robič zasedla 7. mesto, t.j. 342 točk. Pritožba je bila vložena na Upravno sodišče RS Ljubljana, priložene pa so ji sledeče fotokopije:

- Razpis za tri stanovanja v ZD
- Vloga na razpis
- Izjava o pridobitvi podatkov s strani UE Jesenice
- Prednostna lista prosilcev
- Potrdilo CSD Jesenice z dne 15. 7. 2006
- Potrdilo CSD Jesenice z dne 25. 3. 2004
- Potrdilo o strokovni obravnavi v primeru nasilja v družini
- Zdravstveno potrdilo osebnega zdravnika z dne 23. 6. 2008
- Zdravstveno potrdilo o nosečnosti z dne 17. 7. 2008
- Potrdilo Varne hiše z dne 7. 7. 2006
- Pogodba o bivanju v Materinskem domu
- Odgovor na prošnjo za bivanje
- Potrdilo o stalnem bivališču
- Potrdilo v zvezi z dohodki
- Potrdilo o premoženjskem stanju
- Potrdilo glede dohodka ZPIZ Slovenije
- Izpolnjen obrazec k vlogi za neprofitno stanovanje
- Odločba Občine Kranjska Gora z dne 4. 6. 2008
- Zapisnik o točkovanju.

Pritožba v času nadzora še ni rešena.

### **UGOTOVITVE**

1. Pri opravljenih pregledih dokumentacije kateri se nanašajo v večini na izgradnjo, obnovo in oddajo neprofitnih in službenih stanovanj v Zdravstvenem domu Kranjska Gora nepravilnosti oziroma pomanjkljivosti ni ugotoviti. Postopki so bili skladni z Stanovanjskim zakonom in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Dodatni pogoji in prednostne kategorije prosilcev so bili sprejeti s sklepi občinskega sveta v letu 2008.
2. Problem verjetno ni v sami izvedbi dodelitve oziroma predhodne obnove občinskih stanovanj temveč ga je potrebno pogledati globlje, torej pridobiti odgovor na vprašanje kaj je oziroma

kje je »stanovanjska politika« občine Kranjska Gora. Nadzorni odbor se je z navedeno problematiko seznanil iz druge točke dopisa skupine svetnikov posredovanega nadzornemu odboru 04.09.2008. Navedeni dopis oziroma problematiko je obravnaval na svoji 14. seji. Posledično je na osnovi navedenega dopisa sprejel sklep o nadzoru izvajanja stanovanjske politike v občini. Občina Kranjska Gora je navedeno problematiko začela reševati na 19. seji Občinskega sveta. V tretjem mandatu je bila pod 2. točko dnevnega reda obravnavana stanovanjska politika Občine Kranjska Gora, 25.10.2004, kjer je bil kot del gradiva posredovan tudi PRAVILNIK o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij NSO (Ur. list RS št. 64/1993), ki v 3. členu (javni interes) obrazloži namen ustanovitve NSO. NSO se ustanovljajo zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Zato so deležne ugodnosti po prvem odstavku 95. člena stanovanjskega zakona (Ur. list RS št. 18/1991) ali drugih ugodnosti v skladu z nacionalnim ali OBCINSKIMI STANOVANJSKIMI PROGRAMI, z namenom pridobivanja neprofitnih stanovanj in njihovega upravljanja v okviru neprofitnih razmerij. Navedeni stanovanjski zakon je prenehal veljati 14.10.2003. Pred tem je bil sprejet nov Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003), ki v poglavju XIII govori o NSO in prednostih pri dodelitvi kredita, torej NSO ne ukinja. Torej za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj za NSO velja Stanovanjski zakon ter posledično Pravilnik o posebnih pogojih delovanja NSO. Stanovanjski zakon v XIV. poglavju opredeljuje pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju:

A) pod prvo alinejo 154. člena Stanovanjskega zakona je kot naloga zapisan sprejem in uresničevanje občinskega stanovanjskega programa,

B) občinski stanovanjski program sprejema občinski svet, 156. člen zakona. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;

- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovu stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini; ....

- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

**V predpisanem roku je nadzorovana osebna NO posredovala odzivno poročilo na posredovani predlog poročila v katerem navaja sledeče:**

Občina Kranjska Gora je imela sklenjeno pogodbo o gospodarjenju z občinskimi stanovanji in ne pogodbe o upravljanju, tako da gre v tem primeru za drugačen pravni odnos. Pogodba (posredovana pogodba) je bila sklenjena na podlagi takrat veljavne zakonodaje, ki jo nadzorni odbor v poročilu tudi navaja. Namen sklenitve pogodbe je v poročilu nadzornega odbora pravilno ocenjen.

S pogodbo o gospodarjenju s stanovanji je Občina Kranjska Gora, za dobo 50 let, prenesla celoten stanovanjski fond v gospodarjenje (in ne samo v upravljanje) NSO Dominvest Jesenice p.o. V 8. členu te pogodbe si je NSO zagotovila prilig celotne najemnine na svoj račun s katerim je prosto razpolagala, seveda v okvirih Pravilnika o posebnih pogojih delovanja NSO (Ur. list RS št. 64/1993). S tem je Občina Kranjska Gora popolnoma izgubila nadzor in predvsem vpliv na gospodarjenje z občinskimi stanovanji in posledično na porabo sredstev stanovanjskih najemnin. Občina je imela tako vsa leta »zavezane roke« in ni mogla vplivati oziroma sprejemati stanovanjskih programov, na podlagi katerih bi lahko investirala sredstva najemnin in bi bili za NSO zavezujoči.

Stanovanjski zakon je v 154. členu določil pristojnosti za sprejetje in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov in v 156. členu konkretiziral stanovanjsko politiko občine, vendar hkrati ni naložil obveznosti za razveljavitev veljavnih pogodb, po katerih so NSO-ji praktično prosto razpolagali s premoženjem občin. Tako je nastala praznina, v kateri so se morale občine v dani situaciji znajti same.

Možnosti za prekinitev sporne pogodbe sta bili dve: prekinitev po sodni poti ali pa doseči sporazumno prekinitev s privolitvijo drugopogodbene stranke. Medtem, ko so nekatere občine dosegle prekinitev pogodbe po sodni poti (ki se lahko vleče več let), si je Občina Kranjska Gora prizadevala pogodbo prekiniti sporazumno, s privolitvijo drugopogodbene stranke.

Po dolgotrajnem usklajevanju je bil dne 19.11.2008 podpisan Sporazum o prenehanju pogodbe o gospodarjenju s stanovanji (posredovana priloga), z možnostjo nadaljevanja sodelovanja s podjetjem Dominvest na podlagi upravljanja z občinskimi stanovanji.

S podpisom tega akta je Občina dobila »svoja stanovanja nazaj«, nastali so pogoji za sprejem stanovanjskega programa in gospodarjenja s sredstvi najemnin. Občinska uprava je takoj po podpisu sporazuma pripravila Predlog stanovanjskega programa za leto 2009, ki ga je Občinski svet na svoji 21. redni seji dne 17.12.2008 tudi sprejel (posredovana priloga). Na tej seji je župan članom OS tudi pojasnil, zakaj predloga stanovanjskega programa ni bilo možno pripraviti prej.

Na podlagi zgoraj navedenega menimo, da je bila občina dolžna izpolnjevati določila Pogodbe o gospodarjenju s stanovanji, dokler je ta veljala. Vsakršna drugačna ravnanja bi lahko bila za občino škodljiva, saj je »pogodba neposredno iztožljiva«. Pogoji za sprejem stanovanjskega programa občine in s tem ravnanje v skladu z določili 154. člena stanovanjskega zakona so tako nastali šele s podpisom sporazuma o prenehanju pogodbe o gospodarjenju s stanovanji, in sicer dne 19.11.2008. Vsi postopki v zvezi s tem so bili ažurno tudi izvedeni (sprejem stanovanjskega programa na 21. seji OS, dne 17.12.2008, javni razpis za izbiro upravljalca z občinskimi stanovanji). Zato Nadzornemu odboru Občine Kranjska Gora predlagamo, da v poročilu upošteva tudi navedbe nadzorovane osebe iz tega ugovora (odzivnega poročila) in razloge za ravnanje občine v poročilu upošteva.

#### **Navedba nadzornega odbora, ki jo nadzorovana oseba pojasnjuje:**

Nadzorni odbor v točki V. PRIPOROČILA IN PREDLOGI, poziva nadzorovani organ, da naj pripravi in sprejme občinski stanovanjski program.

#### **Pojasnilo nadzorovane osebe:**

Stanovanjski program Občine Kranjska Gora je bil za leto 2009 sprejet na 21. redni seji Občinskega sveta Občine Kranjska Gora, dne 17. 12. 2008 (posredovana priloga). Nadzornemu odboru Občine Kranjska Gora predlagamo, da to dejstvo v poročilu upošteva.

#### **Odgovor na ugovor nadzorovane osebe:**

NO je pregledal odzivno poročilo na predlog poročila o opravljenem nadzoru pregleda izvajanja stanovanjske politike v občini Kranjska Gora in se seznanil z ugovorom nadzorovane osebe. Pojasnilo nadzorovane osebe se je vneslo v končno poročilo in se delno upošteva.

#### **MNENJE**

NO ugotavlja, da občina Kranjska gora v času od sprejema novega zakona od leta 2003 do leta 2009 ni imela stanovanjskega programa. Navedbe nadzorovane osebe v ugovoru so sicer korektne in delno pojasnjujejo razloge za ne sprejem stanovanjskega programa, vendar jih NO lahko le delno upošteva.

Mnenje NO je, da bi stanovanjski program moral biti sprejet pred načrtovanjem novih stanovanj. Nadzorovana oseba je priporočilo in predlog NO že upoštevala, saj je občinski svet na svoji 21. seji, dne 17. 12. 2008 v okviru sprejemanja Odloka o proračunu Občine Kranjska Gora za leto 2009, sprejel tudi stanovanjski program.

## **ZAKLJUČEK:**

Na podlagi določil Statuta Občine in Poslovnika NO se končno poročilo posreduje v seznanitev nadzorovani osebi, občinskemu svetu in županu.

Številka:

Datum: 9. 9. 2009

Pripravili člani NO

Rajko Petraš  
Marija Hrovat  
Petra Mlinar  
Mihael Vilman

Predsednica NO

Irena Plavčak