



NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Datum: 11. 12. 2019

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
**Občinski svet – Consiglio comunale**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

**NASLOV: Predlog Nadzornega sveta JSS MOK za predčasno razrešitev direktorja JSS MOK ter pooblastitev predsednice Nadzornega sveta JSS MOK za začasno opravljanje funkcije direktorice JSS MOK**

**GRADIVO PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper**

**IZDELOVALEC GRADIVA: Nadzorni svet JSS MOK**

**POROČEVALEC: Mojca Hilj Trivić, predsednica NS JSS MOK**

PRISTOJNA DELOVNA TELES:

PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme naslednja s k l e p a:**

**SKLEP**

I.

Občinski svet s funkcije direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predčasno razreši Gorana Malenića, iz razlogov, navedenih v tretji alineji prvega odstavka 22. člena ZJS-1.

II.

Ta sklep velja takoj.

**SKLEP**

I.

Občinski svet za čas do imenovanja novega direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, v skladu z drugim odstavkom 22. člena ZJS-1, pooblasti za opravljanje te funkcije Mojco Hilj Trivić, predsednico Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.

II.

Ta sklep velja takoj.

**PREDSEDNICA  
NADZORNEGA SVETA  
Mojca Hilj Trivić, l.r.**



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE KOPER  
FONDO ALLOGGI PUBBLICO  
DEL COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

## NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Datum: 10. 12. 2019

Na podlagi 16. člena v povezavi z 22. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; v nadaljevanju ZJS-1) ter na podlagi 19. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09), ob upoštevanju določb 51.b in 51.c člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 5/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 30/18), je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na seji dne 06. 12. 2019 sprejel naslednji

### SKLEP

#### I.

**Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predlaga Občinskemu svetu Mestne občine Koper in Občinskemu svetu Občine Ankaran, da:**

- s funkcije direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predčasno razreši Gorana Malenića, iz razlogov, navedenih v tretji alineji prvega odstavka 22. člena ZJS-1;
- za čas do imenovanja novega direktorja, v skladu z drugim odstavkom 22. člena ZJS-1, pooblasti za opravljanje te funkcije Mojco Hilj Trivić, predsednico Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.

#### II.

**Sklep velja z dnem sprejetja.**

### Obrazložitev:

V skladu s 13. in 16. členom ZJS ustanovitelj imenuje in razrešuje direktorja na predlog nadzornega sveta javnega stanovanjskega sklada. Nadzorni svet JSS MOK je predlog za predčasno razrešitev direktorja javnega stanovanjskega sklada sprejel ob upoštevanju določb 22. člena ZJS, ker je ugotovil naslednje nepravilnosti pri poslovanju sklada oz. njegovega direktorja:

1. Negospodarno in nezakonito ravnanje s premoženjem oziroma denarnimi sredstvi JSS MOK:
  - a) stroški reprezentance - visoki ter pogosti stroški pogostitev v gostinskih obratih in ne naveden razlog pogostitve ter udeležencev pogostitve, ter v času izven delovnega časa sklada, konkretno računi:



- račun z dne 23.10.2017 (tj. na večer predsedniških volitev) za storitve Vile AS d.o.o. v višini 754,50 eur ob 00:13 uri (5x radenska Naturelle, 3x radenska Classic, 10 x pogrinjek, 20x viljamovka, 10x grand crudo, 4x Malvazija Pope, 5x roam mala, 5x pastica z jelenom mala, tomahawk steak, brancin v soli, krompirček in piemento di padron)
  - Račun z dne 21.12.2018 ob 22.54 uri v višini 272,90 eur Restavracija Savor (iz računa med drugim izhaja znesek za 3x 0,5l Malvazije in 2x 0,75l Rose Batić)
  - Račun z dne 11.10.2017 za Hotel Marina d.o.o. v višini 112,00 Eur ob 19.50 uri (2x pogrinjek in 2x testenine z rakci)
  - Račun z dne 11.10.2017 za Hotel Marina d.o.o. v višini 112,00 eur ob 19.49 uri (buteljčno vino, sveža riba (1 kg), 4x sladica, 4x juha, 2x pogrinjek, 2x testenine z rakci)
  - Račun z dne 7.11.2017 ob 13.30 za hotel Bio v višini 82,50 eur (2x radenska, coca cola, jabolčni sok, voda, rezanci s tartufi, juha s škampi 4x, rezanci s škampi 3x)
  - Računi z dne 17.12.2018 v višini 52,00 eur, 18.12.2018 v višini 50,00 eur, 07.01.2019 ob 18.01 uri v višini 41,50 eur in 07.01.2019 ob 20.55 uri v višini 172,00 eur
  - Račun z dne 3.6.2017 za nočitev v hotelu Kempinski Palace Portorož v višini 262,54 eur, pri čemer je račun naslovljen na JSS MOK, kot uporabnika pa Adorjan in Aleksandra. Na račun, plačanem s poslovno kartico JSS MOK je direktorjev podpis.
- b) nakup dragih poslovnih daril (npr. olje Lisjak), za katere ni jasno, komu so namenjena, konkretno računi:
- Oljarna Franko Lisjak s.p. z dne 13.3.2019 v višini 114,98 eur (darilni paket – soft touch – 50x)
  - Oljarna Franko Lisjak s.p. z dne 13.3.2019 v višini 91,98 eur (Oljčno olje Chill 0,25l – 10x)
  - Oljarna Franko Lisjak s.p. z dne 13.3.2019 v višini 275,94 eur (oljčno olje Couve 0,25l – 40x)
  - Oljarna Franko Lisjak s.p. z dne 13.3.2019 v višini 220,75 eur (oljčno olje Chill 0,25l)
- c) sklenitev najemne pogodbe za vozilo, ki je škodljiva za JSS  
 Direktor je dne 13.02.2018 za obdobje 24 mesecev sklenil poslovni najem za vozilo Volkswagen Passat, letnik 2018, ki ga je uporabljal za službene in zasebne namene. Mesečni strošek najema je znašal 859,76 eur z DDV. JSS MOK je ob podpisu pogodbe vplačal 3.853,76 eur pologa. Ob zaključku najema naj bi se avto vrnil najemodajalcu. V primeru predčasne prekinitve pogodbe s strani najemnika v prvem letu najema je predvidena pogodbeni kazen 3 mesečne najemnine, v drugem letu najema 1 mesečna najemnina. Pogodba o najemu je bila sklenjena s podjetjem IKI d.o.o.  
 Za najem službenega vozila je JSS MOK pridobil le 2 ponudbi, podjetja IKI d.o.o. in Porsche Inter auto Koper. Ponudba Porscheja je bila za 5,34 Eur + DDV višja od ponudbe IKI d.o.o., ki je dal ponudbo za eno leto star avto. Ponudba Porscheja je nepopolna, ker iz nje ni razvidno, kakšen avto dejansko ponujajo, ni naveden letnik in dodatna oprema (nihče ni zahteval dopolnitve ponudbe). Iz informacij avto hiše je bilo povedano, da Porsche ponuja poslovni najem vozil samo za nova vozila, ne rabljena. V

tem primeru je ponudba Porscheja ugodnejša, saj za razliko 5,34 eur bi sklad dobil v najem novo vozilo.

Direktor je od februarja 2019 dalje uporabljaj službeno vozilo in pri plači se mu obračunavala boniteta. Podpis sklepa o dodelitvi v uporabo in Pogodbe o uporabi službenega vozila ni imel podpisanega, ker mu ga predsednica NS ni podpisala. Ko je na to bil opozorjen je avto pričel uporabljati samo v službene namene. Nadzorniki so večkrat opozorili na nesmotnost in negospodarnost te najemne pogodbe in tudi pozvali direktorja, da poišče ugodnejšo ponudbo ter se z obstoječim najemodajalcem poskusi dogovoriti za ugodnejše pogoje najema, vendar najemodajalec na to ni pristal. Na 7. redni seji smo člani NS bili seznanjeni, da je direktor predčasno prekinil najemno pogodbo, in da je predviden datum vračila vozila 01.12.2019, za kar je sklad plačal ustrezno pogodbeno kazen in povzročil skladu s to najemno pogodbo za več kot 13.000,00 stroškov.

- d) uporaba službenega vozila v zasebne namene, ne da bi za to bila sklenjena pogodba o uporabi službenega vozila, kot to določa pogodba o zaposlitvi, sklenjena med direktorjem in JSS MOK.
2. Zloraba in prekoračitev pristojnosti direktorja
    - a) v Pravilniku o uporabi službenih vozil JSS MOK, ki ga je sprejel sam, je določil avtomatično pridobitev pravice direktorja do stalne uporabe službenega vozila v zasebne namene, kljub že prej sklenjeni pogodbi o zaposlitvi, v kateri je določen pogoj za uporabo službenega vozila v zasebne namene.
    - b) v nasprotju s Pravilnikom o računovodstvu in sklepom o določitvi skrbnikov pogodb in odredbodajalcev, ki ga je sam sprejel, je v primeru sklenitve pogodbe, določitve skrbnika pogodbe in podpisovanja računa za odvetnika Korošca v času bolniškega staleža hkrati nastopal v vlogi tako skrbnika pogodbe kot odredbodajalca
  3. Ne uresničevanje sklepov NS JSS MOK in prekoračitev pooblastil, in sicer:
    - a) V roku 15 dni ni pripravil predloga ukrepov za pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki ter predloge ukrepov za realizacijo projektov z jasnimi finančnimi, časovnimi in projektnimi okvirji. (tretja redna seja, dne 14. 5. 2019, Ad 3)
    - b) Kljub prisotnosti na seji NS dne 17. 9. 2019 in sodelovanju pri sprejemu sklepa NS, da se pogodbeni stranki Radovac podaljša najemno razmerje, je stranki poslal dopis (dne 4.10.2019), v katerem jo je pozval, da skladu preda stanovanje prosto oseb in stvari do 30. 10. 2019 (šesta redna seja, dne 17. 9. 2019, Ad 5)
    - c) Osnutek Splošnih pogojev poslovanja ni bil pripravljen do dogovorjenega roka – konca 38. tedna (šesta redna seja, dne 17. 9. 2019, Ad 3)
    - d) Kljub dogovoru, da se najkasneje do konca septembra 2019 reši situacija službenega avtomobila ter čimprej pridobi pogoje razpisa za omenjeni avtomobil, tega ni storil (šesta redna seja 2019, dne 17. 9. 2019, Ad 6)
  4. Neustrezno vodenje projekta izgradnje III faze Nad Dolinsko, saj se projekt vleče še iz leta 2017, brez jasne slike pričetka gradnje.



JSS MOK je planiral za leto 2017 začetek izvajanja projekta izgradnje vsaj 80 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, vendar je že takrat gradnjo premaknil v leto 2018, predvsem zaradi iskanja optimalne izkoriščenosti terena. Idejni projekti so bili že izdelani in po navedbah v Poslovnem in finančnem poročilu za leto 2017 je bilo navedeno, da je dogovorjeno s strani SSRS glede soinvestitorstva gradnje novih neprofitnih stanovanj na tej lokaciji.

V Poslovnem in finančnem poročilu za leto 2018 je nato bilo zapisano, da je JSS MOK planiral za leto 2018 začetek izvajanja projekta izgradnje vsaj 160 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, se gradnja premika v začetek leta 2020, predvsem zaradi iskanja optimalne izkoriščenosti terena. Projektna dokumentacija je v fazi izdelave, za objekt BLOK 3 je bila konec novembra 2018, na Upravi enoti Koper, vložena tudi vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V Poslovnem in finančnem načrtu 2019 je bilo zapisano:

»V letu 2019 je planiran začetek gradnje cca. 90 stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko – III. Faza. Zemljišče na območju Nad Dolinsko cesto v velikost 1,5 ha je v lasti JSS MOK. Letos je MOK s spremembo OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« na tem območju predvidel izgradnjo štirih stolpičev s skupno cca. 200 stanovanji. V letu 2019 je predvidena gradnja centralnega, objekta s cca. 90 stanovanji. Stanovanja bodo najemniška neprofitna in bodo v celoti prilagojena potrebam prosilcev iz zadnjega razpisa. Objekt namerava JSS MOK zgraditi v soinvestitorstvu s SS RS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020). Projektiranje objektov že poteka. Gradnja prvega objekta se bo pričela takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja.«

Ob nastopu mandata novega nadzornega sveta JSS MOK, februarja 2019, je bilo ugotovljeno, da je vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja za blok z 90 stanovanji bila res vložena na UE Koper meseca novembra 2018, vendar je bila nepopolna in jo je bilo potrebno dopolniti, kar je bilo naknadno v letu 2019 narejeno, gradbenega dovoljenja pa še ni. V tem času so spremenili projekt na 3 objekte (47 stanovanj, 43 stanovanj in 90 stanovanj) za neprofitna stanovanja in en objekt za 30 oskrbovanih stanovanj. Projekt se je skozi leta spreminjal, ni jasno zakaj in na podlagi čigavih želj, vendar je to povzročalo zamudo pri pričetku prepotrebne gradnje. Še sedaj niso zaključeni projekti za ostale tri objekte in ni jasne časovnice do kdaj naj bi bili. Največja težava pa je nastala v financiranju projekta, saj ni zaprte finančne konstrukcije, kljub večkratnim pozivom tudi s strani nadzornega sveta, da je neobhodno narediti investicijski plan z navedenimi sredstvi financiranja.

Danes je še vedno zelo nejasna slika pričetka izvede in financiranja projekta.

5. Ustvarjanje visokega denarnega primanjkljaja (presežek odhodkov nad prihodki v višini - 2.387.179 €) v zadnjem poslovnem letu 2018, kar je razvidno iz Poslovnega in finančnega poročila 2018
6. Neprimerno ravnanje direktorja :
  - a) Podpisovanje računa za odvetnika Korošca v času bolniškega staleža (račun je že bil zavržen zaradi visokega in neupravičenega zneska, prav tako je imel Igor Franca polna pooblastila) ter pojavljanje in dajanje izjave na televiziji
  - b) Okoliščine povezane z zlorabo alkohola, ki so povzročile nezaupanje do vodstva in okrnile ugled sklada

Nadzorni svet JSS MOK je direktorja seznanil z ugotovljenimi nepravilnostmi in mu določil rok za opredelitev do očitanih nepravilnosti. Potem ko je direktor, ki je odsoten zaradi bolezni, v pismu nadzornemu svetu z dne 28. 11. zatrjeval, da z vabilom na 7. redno sejo ni bil seznanjen, je nadzorni svet, po obravnavi domnevnih že ugotovljenih nepravilnosti in ugotovitvi novih, na 7. seji, ki je bila 28. 11., sklenil, da točko dnevnega reda v zvezi s tem obravnava na naslednji seji. Ob tem je sklenil, da bo 8. seja 6. 12. 2019, nanjo pa bo direktor ponovno vabljen na način in postopku, določenem s poslovnikom nadzornega sveta. Direktorju je bila tako dana možnost, da se bodisi seje udeleži in se ustno opredeli do očitanih nepravilnosti bodisi to stori pisno do pričetka 8. seje.

Direktor je na dan seje 6.12.2019 ponovno tik pred sejo poslal dopis, da ga na sejo ne bo in pozval nadzorni svet, da umakne točko predloga za razrešitev direktorja iz dnevnega reda in dopisu priložil zdravniško potrdilo, da je še vedno bolniško zadržan. Po posvetu z odvetnikom je nadzorni svet sklenil, da zaradi okoliščin, navedenih v nadaljevanju, njegova zahteva ni utemeljena in točko dnevnega reda obravnaval.

Poleg že obstoječih ugotovitev ja nadzorni svet dobil informacijo, da je je direktor imel kontrolni pregled pri zdravniku 5.12.2019, zdravniško opravičilo pa je bilo datirano z dne 2.12.2019. Nadzorni svet se je strinjal, da glede na to, da je v času bolniške zadržanosti z dela, direktor bil tudi v prostorih sklada in opravljal službene aktivnosti (potrjevanje računa), dajal izjave za medije in uspel že dvakrat nadzornemu svetu poslati dopis o odsotnosti z utemeljitvijo, bi bil zmožen podati tudi odgovor na zastavljena vprašanja in se opredeliti do ugotovitev, kar dokazuje, da je bil poslovno in opravilno sposoben.

Iz njegovega ravnanja je razvidno, da gre za evidentno izogibanje odgovoru na pozive nadzornega sveta, kar dokazuje tudi poročilo detektiva, ki mu je gradivo skušal osebno izročiti.

Predsednica NS JSS MOK:  
Mojca Hilj Trivić, l.r.

