



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Občinski svet – Consiglio comunale**

Na podlagi 13. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) (Uradni list, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B), 15. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19. decembra 2019 sprejel naslednji

## **SKLEP**

**o predčasni razrešitvi direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper**

### **1.**

Občinski svet Mestne občine Koper s funkcije direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predčasno razreši Gorana Malenića, iz razlogov, navedenih v tretji alineji prvega odstavka 22. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) (Uradni list, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B),

### **2.**

Ta sklep velja takoj.

## **O b r a z l o ž i t e v:**

Občinski svet Mestne občine Koper je na seji dne 19. decembra 2019 obravnaval predlog Nadzornega sveta JSS MOK, s katerim predlaga Občinskemu svetu Mestne občine Koper, da s funkcije direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predčasno razreši Gorana Malenića, iz razlogov, navedenih v tretji alineji prvega odstavka 22. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) (Uradni list, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B).

Iz pisnega predloga Nadzornega sveta ter dodatne ustne predstavitve predsednice Nadzornega sveta na seji Občinskega sveta izhaja naslednja utemeljitev razlogov za razrešitev direktorja:

V skladu s 13. in 16. členom ZJS-1 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 Mestne občine Koper sprejel ob upoštevanju določb 22. člena ZJS-1, ker je ugotovil naslednje nepravilnosti pri poslovanju sklada oz. njegovega direktorja:

## **1. Neustrezno vodenje projekta izgradnje III faze Nad Dolinsko, saj se projekt vleče še iz leta 2017, brez jasne slike pričetka gradnje.**

JSS MOK je leta 2014 pričel z aktivnostmi za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju nad Dolinsko in takrat pričel tudi razgovore z SSRS (Stanovanjski sklad RS). Prva idejna zasnova je bila narejena leta 2014 za 160 stanovanj in poslovne prostore, v katere naj bi se preselil tudi JSS MOK. Do leta 2016 so projekt usklajevali, 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 spremenjeni in izdelani, po navedbah v Poslovnem in finančnem poročilu za leto 2017 so bili tudi usklajeni dogovori s SSRS glede soinvestitorstva gradnje novih neprofitnih stanovanj na tej lokaciji.

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil tudi javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog. Junija 2018 je bila objavljena dokončna prednostna lista, na katero se je uvrstilo 585 prosilcev.

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. Opredelitev glede iskanja optimalne izkoriščenosti terena se navaja v Poslovnem in finančnem poročilu drugo leto zaporedoma, brez utemeljitve na kakšen način je JSS MOK v tem času iskal optimalno izkoriščenost terena in kaj konkretno je to pomenilo. Iz dokumentacije ni mogoče ugotoviti, katere so ovire, ki naj bi povzročale zamike pričetka gradnje in katere so optimalne rešitve izkoriščenosti terena, ki so jih iskali. Projektna dokumentacija za projekt nad Dolinsko cesto za objekt BLOK 3 je bila konec novembra 2018 na Upravno enoto Koper vložena skupaj z vlogo 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 SSRS (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, na pobudo nadzornega sveta, ki je zahteval vlaganje urgenc pristojnim soglasodajalcem, v letu 2019 narejeno, gradbenega dovoljenja pa še ni. Pred vložitvijo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je sklad spremenil projekt na 3 objekte (47 stanovanj, 43 stanovanj in 90 stanovanj) za neprofitna stanovanja in en objekt za 30 oskrbovanih stanovanj, kar je bilo potrjeno s strani prejšnjega nadzornega sveta in občinskega sveta. Projekt je bil skozi leta spreminjan, ni jasno zakaj, jasno pa je, da 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 nujno narediti investicijski plan z navedenimi sredstvi financiranja.

Danes je še vedno zelo nejasna slika pričetka izvedbe in financiranja projekta, kar jasno nakazuje na neustrezno in nekompetentno vodenje projekta ter zavajanje nadzornega sveta in ustanovitelja z napačnimi in zavajajočimi podatki v Poslovnih in finančnih načrtih iz katerih izhaja, da bo sklad pričel gradnjo projekta v vsakem naslednjem letu, od vključno leta 2017 naprej. Nenazadnje gre tudi za zavajanje najemnikov z razpisom leta 2017, vedoč da projekt še več let ne bo realiziran.

## **2. Neuresničevanje sklepov NS JSS MOK in prekoračitev pooblastil, in sicer:**

- a) NS je na 3. redni seji sprejel sklep, da mora direktor v roku 15 dni pripraviti predlog ukrepov za pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki ter predlog ukrepov za realizacijo projektov z jasnimi finančnimi, časovnimi in projektnimi okvirji. NS svet ugotavlja, da predlogi v postavljenem roku niso bili realizirani, niti niso bili predloženi po poteku roka oz. do priprave predmetnega gradiva.  
(3. redna seja NS, dne 14. 5. 2019, Ad 3)
- b) NS je na 6. redni seji sprejel sklep, da se najemnici Radovac podaljša najemno razmerje za eno leto. Dne 4. 10. 2019 je direktor, kljub prisotnosti na seji nadzornega sveta dne 17. 9. 2019 in sodelovanju pri sprejemu sklepa NS, da se najemnici podaljša najemno razmerje, najemnici poslal dopis, s katerim jo obvešča o prenehanju veljavnosti pogodbe in jo poziva, da skladu preda stanovanje prosto oseb in stvari do 30.10.2019.  
(6. redna seja, dne 17. 9. 2019, Ad 5)
- c) NS je na 6. redni seji postavil rok JSS MOK, da do konca 38. tedna pripravi Osnutek Splošnih pogojev poslovanja. Osnutek ni bil pripravljen do dogovorjenega roka. Po večkratnih pozivih je NS osnutek dobil z več tedensko zamudo.  
(6. redna seja, dne 17. 9. 2019, Ad 3)
- d) NS je direktorja na 6. redni seji pozval, da se najkasneje do konca septembra 2019 reši situacija glede službenega avtomobila (tč. 5c) ter čimprej pridobi pogoje razpisa za omenjeni avtomobil. Tega direktor ni storil do dogovorjenega roka. Vozilo je bilo vrnjeno najemodajalcu z dne 01.12.2019.  
(6. redna seja, dne 17. 9. 2019, Ad 6)

## **3. 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.**

## **4. Zloraba in prekoračitev pristojnosti direktorja**

- a) v Pravilniku o uporabi službenih vozil JSS MOK št. 023-10/2017 z dne 24. 5. 2017, ki ga je sprejel sam direktor, je določil avtomatično pridobitev pravice direktorja do stalne uporabe službenega vozila v zasebne namene, kljub že prej sklenjeni pogodbi o zaposlitvi, v kateri je določena zaveza sklenitve posebne pogodbe kot pogoj za uporabo službenega vozila v zasebne namene.
- b) v nasprotju s Pravilnikom o računovodstvu št. 014-22/2012 z dne 20. 12. 2012 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 iz Celja v času bolniškega staleža hkrati nastopal v vlogi tako skrbnika pogodbe kot odredbodajalca in tako kršil določbe 9., 16. in 17. člena pravilnika.

**5. Negospodarno, nezakonito ravnanje s premoženjem ter nenamenska raba sredstev JSS MOK in kršenje 9., 17. in 36. člena Pravilnika o računovodstvu:**

a) stroški reprezentance - visoki stroški pogostitev v gostinskih obratih in ne naveden razlog pogostitve ter udeležencev pogostitve ter v času izven delovnega časa sklada (saj ni priloženega potnega naloga, ki bi izkazoval, da je bil na službe ni poti), kar izkazujejo konkretni računi, ki so v finančni in računovodski dokumentaciji sklada

- račun z dne 23.10.2017 (tj. na večer predsedniških volitev) za storitve Vile AS d.o.o. v Ljubljani 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)
- 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, kar izkazujejo konkretni računi, ki so v finančni in računovodski dokumentaciji sklada.

- 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, pri čemer ni bila zahtevana dopolnitev ponudbe. Nadzorni svet je pridobil podatek, 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.

Nadzorniki so v letu 2019 večkrat opozorili na nesmotrnost 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.

- 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.

Direktor je od februarja 2019 dalje uporabljal službeno vozilo in pri plači se mu obračunavala boniteta. Vozilo je uporabljal brez Sklepa o dodelitvi v uporabo in brez Pogodbe o uporabi službenega vozila, saj je predsednica NS ni podpisala. Ko je na to bil opozorjen, je avto pričel uporabljati samo v službene namene.

## **6. Neprimerno ravnanje direktorja:**

- a) Podpisovanje računa za odvetnika Dušana Korošca v času bolniškega staleža (Igor Franca, pomočnik direktorja, je pred tem, dne 21.11.2019, račun zavrnil zaradi visokega in neupravičenega zneska)
- b) Okoliščine povezane z zlorabo alkohola, ki so povzročile, da nadzorni svet in ustanovitelj nimata več zaupanja do vodstva, saj je z dejanjem, ko je za zasebno zabavo neprimerno uporabljal poslovne prostore sklada, med drugim okrnil tudi 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. 2019 zatrjeval, da z vabilom na 7. redno sejo ni bil seznanjen, je nadzorni svet, po obravnavi že ugotovljenih nepravilnosti in ugotovitvi novih, na 7. seji, ki je bila 28. 11. 2019, 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 (po elektronski in navadni pošti). 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 z dne 2. 12. 2019, 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.

Nadzorni svet meni, da je direktor tudi v času bolniške zadržanosti z dela poslovno in opravilno sposoben do te mere, da bi se vsaj pisno opredelil (sam ali po pooblaščenca) do

očitanih nepravilnosti in drugih pomembnih okoliščin, saj gre v večini primerov za listine, iz katerih izhajajo ugotovitve o očitanih nepravilnostih. Poleg tega je bil direktor v času bolniške zadržanosti z dela tudi v prostorih sklada in opravljal službene aktivnosti (potrjevanje računa), dajal izjave za medije in dvakrat uspel nadzornemu svetu poslati dopis o nemožnosti udeležbe na sejah nadzornega sveta s podrobno utemeljitvijo razlogov za svojo odsotnost, pa tudi z opredelitvijo, da so očitani mu razlogi za predčasno razrešitev neutemeljeni, neresnični in ne odražajo dejanskega stanja .

Iz njegovega ravnanja je razvidno, da gre za evidentno izogibanje odgovoru na pozive nadzornega sveta, kar izhaja tudi iz poročila detektiva Iztoka Pereniča z dne 23.11.2019, ki mu je gradivo skušal osebno vročiti.

Glede na vse navedeno je Občinski svet ocenil, da so podani zakonski razlogi za predčasno razrešitev direktorja JSS MOK ter sprejel odločitev, navedeno v izreku tega sklepa.

**Pravni pouk:** Zoper ta sklep ni pritožbe, možno pa je vložiti tožbo na Upravno sodišče v roku 30 dni od njegove vročitve.

Št.: 110 – 94/2016  
Koper, 19. decembra 2019

ŽUPAN  
**Aleš Bržan**

**DOSTAVITI:**

- Goranu Maleniču, Koper, Grinjan 5, osebna vročitev
- Nadzornemu svetu JSS MOK
- Županu Mestne občine Koper
- Občini Ankaran
- V.d. direktorice občinske uprave
- Arhivu