MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Nadzorni odbor – Comitato di controllo

Datum: 11.12. 2019
Številka: 011-2/2019

Na podlagi 52. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), 29. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 12/2017 in 46/2019) in Programa dela Nadzornega odbora Mestne občine Koper za leto 2019, je Nadzorni odbor Mestne občine Koper na svoji 8. seji dne 11. 12. 2019 sprejel

KONČNO POROČILO O NADZORU

Pregled smotrnosti uporabe poslovnih prostorov družba Bonifika, d. o. o.

1. Kratek povzetek

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je pregledal poslovanje družbe Bonifika d. o. o., ki je v večinski lasti Mestne občine Koper. NO MOK se je osredotočil na smotrnost uporabe poslovnih prostorov družba Bonifika d. o. o.

2. Osnovni podatki o nadzoru

2.1. Sklep:

Sklep Nadzornega odbora Mestne občine Koper, št.: 011-2/2019, z dne 18. 4. 2019.

2.2. Ime nadzornega odbora:

Nadzorni odbor Mestne občine Koper
Verdijeva cesta 10
6000 Koper - Capodistria

Komisija NO MOK v sestavi Dunja Jovičič in Rok Parovel (vodja).

2.3. Ime organa v katerem je bil opravljen nadzor:

Bonifika, podjetje za organizacijo izgradnje in gospodarjenje s športnimi, rekreacijskimi in gospodarskimi objekti, d. o. o.

Cesta Zore Perello-Godina 3
6000 Koper - Capodistria, Koper
Matična številka: 5838312000

E-mail naslov: arena.bonifika@sportkoper.si

2.4. Predmet nadzora:
Pregled smotrnosti uporabe poslovnih prostorov družba Bonifika d. o. o.

2.5. Datum nadzora:
11. 6. 2019

Prisotni na sestanku: Igor Hrvatin (direktor Bonifika, d. o. o.), Nataša Matijević (vodja programov in objekta v Bonifika d. o. o.), Dunja Jovičič (članica NO MOK) in Rok Parovel (član NO MOK, vodja nadzora).

3. Uvod

3.1. Osnovni podatki o nadzorovani družbi Bonifika, d. o. o.

Družba Bonifika, d. o. o. je bila ustanovljena leta 1993, vpisana v sodni register pa je bila 13. 4. 1994. Večinski lastnik (93,33 %) je Mestna občina Koper (MOK), preostali delež (6,67 %) je v lasti družbe Aqua-fin, ki ga zastopa direktor Štefan Činč. Aqua-fin je solastnik družbe Bonifika, d. o. o. od ustanovitve dalje. Temeljni dejavnost družbe sta: Vzdrževanje in upravljanje objektov ter šport in oprema.

Družba ima šest zaposlenih (po podatkih AJPES-a iz izkaza poslovnega izida za leto 2018 je povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju 5,98). Njen direktor je od 25. 7. 2014 Igor Hrvatin, svojo funkcijo opravlja nepoklicno. Vodja programov in objekta je Nataša Matijević.

Družba nima vzpostavljenega nadzornega sveta. Iz Pogodbe o ustanovitvi družbe Bonifika, d. o. o. je razvidno, da sta bila v začetku delovanja družbe njena organa skupščina in devet članski nadzorni svet. Septembra 2003 so z umikom večine ustanovitvenih družbenikov v družbi ostali le še trije družbeniki, ki so ukinili nadzorni svet, tako da je edini organ družbe postala skupščina. Od leta 2012 ima družba le dva družbenika, ki skladno z družbeno pogodbo odločata na skupščini.

Bilančna izguba družbe je na dan 31. 12. 2018 znašala 1.212.946,66 eur.

V letu 2018 je bilo pridelanih 42.129,14 eur izgube, leta 2017 90.839,01 eur izgube, leta 2016 144.433,05 eur izgube, leta 2015 218.749,27 eur izgube, leta 2014 180.818 eur izgube, leta 2013 pa 152.651 eur izgube.

Večina prihodkov družbe izhaja iz oddajanja dvorane, predvsem športnim klubom za treninge in tekme. Dvorana se oddaja tudi za koncerte, verske obrede in druge dogodke (npr. Sladka Istra, Primorski sejem, ipd.). Družba Bonifika, d. o. o. sama pripravlja ter vzdržuje dvorano za dogodke.
Najvišje stroške podjetja predstavljajo amortizacija (v letu 2018 363.749,36 eur, v letu 2017 pa 362.936,44 eur) in stroški dela. Stroški dela za leto 2018 so bili 151.896,28 eur, v letu 2017 pa 125.522,94 eur (vir: AJPES).
Za leto 2019 so bila na objektu in v športni dvorani predvidena večja vzdrževalna dela, kot je lakiranje parketa, sanacija strehe itd. Nekatera dela so bila do opravljenega nadzora že izvedena.

3.2. Sodelovanje med NO MOK in družbo Bonifika, d. o. o. med opravljanjem nadzora

NO MOK je podatke pridobil s pregledom dokumentacije ter pogovorom z direktorjem družbe Igorjem Hrvatinom in vodjo programov in objekta v Bonifika d. o. o. Natašo Matijević.

3.2.1. Dne **29. 5. 2019** je NO MOK družbi poslal dopis s prošnjo za izročitev naslednje dokumentacije:

- informacije o družbi (osnovne informacije iz AJPES-a, statut družbe, notranji akti, bilance stanja in izkazi poslovnih izidov za zadnjih 10 let do vključno poslovnega leta 2018);
- evidenco in vse ostale podatke o premoženju družbe (nepremično in premično), in gibanje premoženja v zadnjih 10 letih in zemljiškoknjižne izpise. Poleg naštete dokumentacije je NO MOK zahteval tudi ogled nepremičnin in drugega premoženja v naravi;
- vse pogodbe, ki se nanašajo na najemanje oz. oddajanje nepremičnin in nakup oz. prodajo nepremičnin, itd.;
- vse posojilne pogodbe in druge obveznostne pogodbe od ustanovitve družbe do danes;
- poročilo o oddaji/prodaji poslovnih prostorov (način prodaje oz. oddaje, kriteriji za prodajo oz. oddajo, notranji akti, ki urejajo ravnanje z nepremičnim premoženjem);
- opis financiranja družbe, predstavitev poslovnega modela, organigram, sistemizirana delovna mesta, zasedena delovna mesta, podatki o plačah in morebitnih drugih načinih izplačila zaposlenim oziroma drugim sodelavcem (avtorske pogodbe, podjemne pogodbe, sodelovanje preko s. p., ipd.);
- poročilo o odprtih sodnih sporih in stanje na zadevah;
- poslovni načrt za leto 2019.

3.2.2. Na začetku sestanka (**11.6.2019**) je družba Bonifika, d. o. o. predala le naslednjo dokumentacijo:

- AJPES – podatki o zavezancu;
- redni izpis iz zemljiške knjige;
- vpis stavbe v kataster;
- bilanca 2018;
- načrt poslovnih prostorov po nadstropjih.

3.2.3. Dne **28. 8. 2019** je NO MOK družbi poslal zahtevo po posredovanju dodatnega gradiva v zvezi z dodelitvijo prostorov društvom:

- kratek opis postopka dodelitve prostorov društvom;
- pisni sklep MOK o dodelitvi prostorov društvom;
- kriterij v pisni obliki za dodelitev prostorov društvom;
- vrednost teh prostorov (amortizacija, ipd.);
- pogodbe z društvi;
- podlago za obračun stroškov, ki jih plačujejo društva.

V zvezi s t. i. »*skupnimi prostori*« je NO MOK družbo prosil za posredovanje pisne podlage in načina za obračunavanje stroškov čiščenja, vzdrževanja, elektrike in ostalih stroškov lastnikom oziroma najemnikom poslovnih prostorov. Prosil je tudi za pojasnilo ali so t. i. »*skupni prostori*« vpisani v zemljiško knjigo.

V zvezi s teraso je NO MOK zahteval sklep o prevzemu oziroma prenosu lastništva terase in podatek o vpisu le-te v zemljiško knjigo.
V zvezi s sodnim sporom z Intereuropo (prostori v tretjem nadstropju) je NO MOK družbo prosil za dostavo pogodbe o participaciji v izgradnji ali o sponzorstvu.

V zvezi s samo dvorano je NO MOK prosil za dostavo poročila o sistemu obračuna uporabe dvorane (treningi športnih klubov, tekme, enkratni dogodki itd.) ter pojasnilo o načinu izračuna stroškov priprave in čiščenja dvorane in njihovi višini. NO MOK je dodatno zahteval še izročitev cenikov urnih postavk uporabe dvorane in ostalih prostorov v objektu.

NO MOK je zahteval tudi posredovanje sklepa ali druge pravne podlage, iz katere je moč razbrati kakšni so kriteriji oziroma prioritete organiziranja dogodkov, ter dostavo pogodbe med družbo Bonifika, d. o. o. in MOK, ki obravnava financiranje objekta (finančni plan, itd.).

NO MOK je zanimal razlog za neobstoj nadzornega organa v družbi.

3.2.4. Dne **19. 9. 2019** je NO MOK prejel naslednjo dokumentacijo:

a) Dokument številka 113/19, datiran 17. 9. 2019, v katerem družba pojasnjuje:
- kako je potekal postopek dodelitve prostorov društvom,
- kako se obračunavajo skupni stroški v objektu,
- da so vse površine vpisane v zemljiško knjigo ter da je odplačan dolgoletni leasing,
- da je bila vsa dokumentacija v zvezi s sporom z Intereuropo posredovana pravni službi MOK. Obsežne dokumentacije niso fotokopirali, saj naj bi bila predaja urgentna,
- kakšne pogodbe imajo sklenjene z uporabniki dvorane, na kakšen način plačujejo obveznosti in na kakšen način obračunavajo uporabnino za določene posebne programe,
- način sestavljanja koledarja tekmovanj in ostalih dogodkov,
- stroške pripravljanja in pospravljanja dvorane,
- kratek kronološki pregled organov družbe, števila družbenikov, ipd.

b) Dokument z navedeno vrednostjo prostorov (amortizacija, ipd.). Na priloženem seznamu je seznam prostorov in uporabnikov, nabavna vrednost, odpisana vrednost in neodpisana vrednost za vsak prostor posebej.

c) Dva različna osnutka Pogodbe o plačevanju deleža skupnih stroškov za upravljanje in vzdrževanje objekta ter Aneks št. 3 k osnovni pogodbi o plačevanju deleža skupnih stroškov za upravljanje in vzdrževanje poslovnega dela objekta. En osnutek pogodbe uporabljajo za lastnike poslovnih prostorov v objektu, drugi osnutek pogodbe pa uporabljajo v primeru, da lastniki svoje poslovne prostore oddajo v podnajem.

d) Tabela obračuna skupnih stroškov iz julija 2019 za uporabnike prostorov v dvorani Bonifika.

e) Nedatiran »*Cenik uporabe prostorov v večnamenski dvorani Bonifika*«, ki ga je pripravil nekdanji direktor Branko Florjanič, ki je v uporabi še danes.

f) Redni izpis iz Zemljiške knjige, datiran 7. 6. 2019.

g) Nedatiran prvi list "*Izjave o oblikovanju etažne lastnine*".

h) Nedatirana Pogodba o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo "Bonifika, d. o. o. Koper"

i) Notarska potrditev družbene pogodbe družbe z omejeno odgovornostjo Bonifika d. o. o. Koper v prečiščenem besedilu, datirana 25. 9. 2003. Notarski potrditvi je priložena in na predpisan način spojena predložena družbena pogodba družbe z omejeno odgovornostjo Bonifika, d. o. o..

j) Notarska potrditev družbene pogodbe družbe z omejeno odgovornostjo Bonifika d. o. o., datirana 5. 7. 2012. Notarskemu potrdilu je priložena in na predpisan način spojena predložena Družbena pogodba družbe z omejeno odgovornostjo Bonifika, d. o. o..

Prejeta dokumentacija je pomanjkljiva in nestrokovna ter zato ne poda vseh želenih informacij. Tako recimo NO MOK ni prejel nikakršne informacije o prenosu lastništva

terase pred dvorano Bonifika. V zvezi s tem je NO MOK zahteval posredovanje sklepa o prevzemu oziroma prenosu lastništva terase.
Prav tako NO MOK ni prejel nobene dokumentacije v zvezi s sporom z Intereuropo, nobenega izračuna »*stroškov pripravljanja in pospravljanja dvorane*«, nobene verodostojne dokumentacije o dodelitvi prostorov društvom v kletni etaži (pisni sklep ali kakšno drugo pravno podlago).

3.2.5. Dne 14. 10. 2018 je NO MOK prejel naslednjo dokumentacijo:

a) zapisnik 7. redne skupščine družbe Bonifika, ki se je odvila 7. 7. 2004;
b) zapisnik 8. redne skupščine družbe Bonifika, ki se je odvila 29. 7. 2008;
c) izpis sklepa sprejetega na 7. redni skupščini: št. S- 9/04,
d) izpis sklepa sprejetega na 8. redni skupščini: št. S- 05/08.

3.2.6. Odzivno poročilo družbe Bonifika d. o. o.

Vodstvo družbe Bonifika d. o. o. se na Osnutek poročila ni odzvalo v predpisanem 15-dnevnem roku. Družba je potrdila prevzem osnutka poročila 14. 11. 2019. Odzivno poročilo, ki je sicer datirano z dne 24. 11. 2019, je MOK prejela 4. 12. 2019. Poleg odzivnega poročila je vodstvo družbe priložilo še:

- Zapisnik o zaključeni investiciji - prenos osnovnega sredstva v uporabo Mestni občini Koper - nadgradnja osnovnega sredstva z dne 27. 2. 2014,
- Zapisnike 11. redne seje (z dne 12. 12. 2011), 12. redne seje (z dne 16. 8. 2012) ter 13. redne seje (z dne 3. 7. 2013) Skupščine družbe Bonifika, d. o. o.,
- cenik uporabe prostorov v večnamenski dvorani Bonifika od 01.01.2012,
- Potrdilo o predaji listin, ki se nanašajo na izvršilno zadevo upnika Intereuropa d. d. z dne 23. 1. 2019,
- Odredba o prodaji nepremičnine z dne 9. 5. 2016.

4. Ugotovitveni del

Poslovni prostori v lasti družbe Bonifika, d. o. o. niso bili podeljeni najemnikom na osnovi kriterijev, ki bi bili izdelani v družbi, saj po besedah predstavnikov družbe Bonifika, d. o. o. (dne 11. 6. 2019) niso imeli vpliva na izbiro najemnikov. Predstavniki družbe so pojasnili, da so zgolj izpolnjevali ukaze takratnega vodstva MOK. V pisnem odgovoru z dne 17. 9. 2019 (št. dokumenta: 113/19) je navedeno, da so prostore oddali na osnovi posredovanih informacij, ki so jih prejeli s strani občinskega Urada za družbene dejavnosti in razvoj. Prostore, ki se nahajajo v kletni etaži, so oddali različnim društvom ter organizacijam, večina predaj v najem je bila opravljena oktobra 2008. Urad za družbene dejavnosti in razvoj MOK je družbi posredoval imena organizacij oziroma društev, ki naj se jim dodelijo prostori (pred dodelitvijo prostorov družba Bonifika, d. o. o. s strani MOK ni prejela nobenih pisnih

sklepov, s čimer ni imela nobene pravne podlage za dodelitev prostorov), in osnutke pogodb, ki jih je družba zgolj dopolnila z veljavnimi kriteriji obračunavanja skupnih stroškov obratovanja v objektu.
Kljub pozivom k dostavi pisnega sklepa ali druge pravne podlage za dodelitev prostorov iz strani družbe ali MOK, NO MOK tega ni prejel.

Društva in ostale organizacije za najem dodeljenih prostorov ne plačujejo "*komercialne*" najemnine oziroma uporabnine, ampak v skladu z aneksom št. 3 k "*Osnovni pogodbi o plačevanju deleža skupnih stroškov za upravljanje in vzdrževanje poslovnega dela objekta*" le sorazmerne stroške uporabe prostora, tj. stroške čiščenja, električne energije, porabo plina in varovanja. Osnova za obračun je kvadratura lokala ter kvadratura pisarniških prostorov družbe Bonifika d. o. o.

Stroške pripravljanja in pospravljanja dvorane, ki jo izvajata tehnična služba ter služba čiščenja dvorane (izvaja jo čistilni servis), po zapisanih besedah predstavnikov družbe Bonifika (št. dokumenta: 113/19, z dne 17. 9. 2019) ni moč natančno specificirati po posameznih programih.

V pritličju in prvem nadstropju so, po zagotovilih predstavnikov družbe, vsi lokali lastniški, prodani že v fazi izgradnje objekta.

Garažna hiša je v lasti družbe Bonifika d. o. o., in je bila namenjena obiskovalcem dvorane. V začetku leta 2016 jo je MOK predala v upravljanje komunalnemu podjetju Marjetica Koper. Iz družbe Bonifika, d. o. o. se je v letu 2014 po končani investiciji Obnove dvorane Bonifika na MOK preneslo tudi »*teraso*« oziroma betonsko ploščad pred dvorano, kjer gostinski lokali opravljajo svojo pridobitno dejavnost.

Nekdanje in sedanje velike koprske gospodarske družbe (Luka Koper, Intereuropa, Istrabenz, itd.) so v času izgradnje objekta prispevale svoja sredstva in so kasneje svoj prispevek pretopile v sponzorstva. Izjema je Intereuropa, ki je še vedno v sporu z družbo Bonifika, d. o. o., saj želi povračilo vloženih sredstev oziroma zahteva določene prostore v zameno za takratni vložek. Dokumentacije v zvezi s sporom z Intereuropo NO MOK ni prejel, saj jo je družba Bonifika, d. o. o. v celoti predala pravni službi MOK. Vodstvo MOK se trenutno pogaja z Intereuropo za rešitev spora. Po trditvah predstavnikov Bonifike, d. o. o je bila predaja urgentna in ni bilo časa za fotokopiranje dokumentacije.
Prejeti dokumenti razkrivajo, da je bil »*Cenik uporabe prostorov v večnamenski dvorani Bonifika*« nazadnje popravljen leta 2012.

V zapisniku 8. redne skupščine družbe, ki se je odvila 29. 7. 2008, bode v oči, da so družbeniki šele sredi leta 2008 obravnavali in se seznanili s plani poslovanja za leta 2005, 2006 in 2007 ter potrdili plan poslovanja za tekoče leto 2008. Sklep št. S-05/08 se glasi: »*Družbeniki so se seznanili s plani za leta 2005, 2006 in 2007 ter potrdili plan poslovanja za leto 2008.*« Podobne nenavadne prakse izhajajo tudi iz

zapisnikov, ki so bili naknadno posredovani NO MOK skupaj z odzivnim poročilom. Na 11. redni skupščini, dne 12. 12. 2011, so družbeniki sprejeli plan za iztekajoče se leto 2011. Plan za leto 2012 je bil sprejet šele sredi leta 2012 na 12. redni skupščini, dne 16. 8. 2012. Podobno se je sprejel plan v letu 2013, ki je bil sprejet šele sredi leta na 13. redni skupščini, dne 3. 7. 2013.

5. Priporočila in predlogi

NO MOK predlaga MOK, naj:

5.1. Zahteva od vodstva družbe natančen načrt finančne sanacije podjetja in projekcijo bodočega poslovanja.

5.2. Zahteva od vodstva družbe, da na podlagi trenutnega stanja (čiščenje, pospravljanje, pripravljanje prostorov, elektrika, voda, ogrevanje, amortizacija prostora, stroški dela, stroške poslovanja, itd.) izračuna stroške oziroma ceno svojega obratovanja ter upravljanja dvorane in posledično temu, v kolikor je potrebno, prilagodi oziroma popravi »*Cenik uporabe prostorov v večnamenski dvorani Bonifika*«.

5.3. Preuči možnost dokapitalizacije ali pa pripojitev družbe k drugi pravni osebi s sorodno dejavnostjo (npr. Zavod za šport) ter pri tem preuči ekonomske učinke, ki bi pri spojitvi nastale, z namenom optimizacije poslovanja.

5.4. Preuči možnost o ponovni vzpostavitvi nadzornega sveta v družbi.

5.5. Zahteva od vodstva družbe in od pristojnih služb MOK, da se vzpostavijo transparentni, sledljivi in javni postopki za oddajanje prostorov v lasti družbe Bonifika, d. o. o., na način, da se vzpostavijo kriteriji, ki zagotavljajo prednost in ugodnosti pri oddaji društvom in organizacijam, delujočim v javnem interesu oziroma v interesu lokalne skupnosti. Vzporedno se navedeno načelo preveri pri obstoječih najemnikih in ustrezno uskladi obstoječe pogodbe.

5.6. Zahteva od vodstva družbe Bonifika, d. o. o. vzpostavitev (elektronskega in fizičnega) arhiva, ki bo v vsakem trenutku omogočal dostop do zahtevane dokumentacije.

5.7. Zahteva od družb in zavodov, ki so v večinski lasti MOK in so vezani na proračunska sredstva, naj pravočasno izdelajo, sprejmejo in posredujejo pristojni službi MOK osnutke poslovnih načrtov in končne verzije sprejetih poslovnih načrtov in sicer pred oziroma med sprejemanjem proračuna MOK za prihodnje finančno obdobje.

NO MOK zahteva:

5.8. Urad za družbene dejavnosti in razvoj naj se opredeli do navedb, da se je leta 2008 podeljevalo prostore družbe Bonifika, d. o. o. društvom in ostalim organizacijam brez kriterijev, pisnih sklepov in pravne podlage. Družba naj bi dodeljevala prostore na podlagi navodil Urada za družbene dejavnosti in razvoj. V kolikor navedbe držijo, pričakujemo, da se izdelajo kontrolni mehanizmi, ki bi v prihodnje preprečevali takšno prakso.

5.9. Vodstvo družbe Bonifika, d. o. o. ter pristojne službe MOK, naj v roku 90 dni dostavijo NO MOK poročilo o izvedenih ukrepih na osnovi teh priporočil.

Poročilo pripravila:

Rok Parovel

Dunja Jovičič

Predsednik Nadzornega odbora
Mestne občine Koper

Jadran Bajec

MESTNA OBČINA KOPER NADZORNI ODBOR COMITATO DI CONTROLLO COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Poslati:

- Mestna občina Koper, župan Aleš Bržan,
- Bonifika d.o.o., v.d. direktor Igor Hrvatin,
- v.d. direktorica MOK, ga. mag. Tamara Kozlovič,
- Urad za družbene dejavnosti MOK, vodja Timotej Pirjevec,
- Občinski svet Mestne občine Koper,
- Arhiv NO.