



Občina Radenci  
Radgonska cesta 9  
9252 Radenci  
T: +386 2 566 96 10  
E: [obcina@radenci.si](mailto:obcina@radenci.si)

## **POSAMEZNI PROGRAM PRODAJE FINANČNEGA PREMOŽENJA**

**PRODAJA 50 % POSLOVNEGA DELEŽA, KI GA IMA OBČINA RADENCI  
V DRUŽBI DOSOR d.o.o**

Datum: 8.4.2019  
Številka: 12280-0001/2018-43

## 1. UVOD

Za izvedbo postopkov prodaje ter pripravljalnih dejanj v zvezi s prodajo posameznega finančnega ali stvarnega premoženja je odgovoren neposredni oziroma posredni uporabnik proračuna, ki upravlja s premoženjem, oziroma župan.

Občina Radenci ima 50 % lastniški delež družbe DOSOR dom starejših občanov d.o.o., Prisojna cesta 4A, Radenci, 9252 Radenci (v nadaljevanju tudi DOSOR). Poslovni delež predstavlja 50 odstotni osnovni kapital družbe, vključno z obveznostmi iz naslova Pogodbe o finančnem leasingu in Pogodbe o leasingu premičnin, ter nepremičnine parc. št. 707/3 in 707/5, obe ležeči v k.o. 200 Radenci. Iz izpisa sodnega registra je razvidno, da je znašal ustanovni vložek občine Radenci 839.862,33 EUR, knjigovodska oz. nominalna vrednost poslovnega deleža na dan 31.12.2018 pa znaša 187.829 EUR.

Z namero o prodaji poslovnega deleža družbe Dosor se je občinski svet že seznanil v okviru točke 3 na 26. redni seji Občinskega sveta Občine Radenci, ki je potekala v četrtek, 27. septembra 2018. Takrat je podrobno predstavitev in obrazložitev namere banke Heta o prodaji lastniškega deleža podal g. Armin Trinkl, svoje videnje pa je podal tudi g. Thomas Huter, direktor podjetja SeneCura in potencialni kupec. Iz zapisnika seje izhaja še, da je bila po obširni razpravi imenovana pogajalska skupina, ki se je pogajala s predstavnikom banke Heta in direktorjem Sene Cura, o vrednosti odkupa deleža Občine Radenci, po pogajanjih in obširni razpravi pa je dal predsedujoči na glasovanje predlog sklepa št.: 323/14 »Občinski svet Občine Radenci sprejme sklep, s katerim Občina Radenci proda svoj 50 % solastniški delež v družbi Dosor d.o.o., Prisojna c. 4, 9252 Radenci, po ceni 800.000,00 EUR.« Sklep je bil sprejet, a realizacija tega sklepa ni bila mogoča, saj niso bile izpolnjene določene procesne predpostavke oziroma niso bili izvedeni vsi predhodno zahtevani postopki.

S sprejetim letnim programom prodaje finančnega premoženja za leto 2019 in imenovanjem Komisije za vodenje postopka prodaje poslovnega deleža v družbi DOSOR d.o.o. so postavljene osnove za izvedbo in nadaljevanje postopka prodaje v letu 2019. Pred prodajo pa mora biti sprejet še posamezni program prodaje občinskega finančnega premoženja, ki mora skladno z Uredbo o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin obsegati:

1. opredelitev ciljev prodaje in razloge, s katerimi se utemeljuje, da bodo s prodajo ti cilji doseženi;
2. pravni temelj prodaje;
3. opis predmeta prodaje;
4. opredelitev metod prodaje, ki bodo uporabljene in razloge, s katerimi se utemeljuje, da so izbrane metode ustrezne za doseg ciljev prodaje;
5. obrazložitev pripravljalnih dejanj, ki bodo opravljena v zvezi s prodajo (skrben finančni, pravni in organizacijski pregled družbe, kateri delež oziroma delnice so predmet prodaje in cenitev vrednosti premoženja) ali navedbo razlogov, zaradi katerih pripravljalna dejanja ocenitve in skrbnega pregleda niso potrebna.

## 2. OPREDELITEV CILJEV PRODAJE IN RAZLOGI ZA DOSEGO CILJEV

Občina Radenci sicer nima sprejete posebne strategije razpolaganja s kapitalnimi naložbami, se je pa že prejšnji Občinski svet odločil, da se poslovni delež v družbi DOSOR d.o.o. proda. Finančni rezultati družbe izhajajo iz podatkov na spletni strani GVIN-a, objavljenih na internetu, iz letnih poročil objavljenih na spletni strani in so prikazani v tabeli. Na dan potrditve tega programa podatki za leto 2018 še niso bili poznani.

Bilanca stanja	2013	2014	2015	2016	2017	Rast abs. (rel.)
<b>Sredstva</b>	<b>10.063.329</b>	<b>9.810.436</b>	<b>9.536.664</b>	<b>9.148.070</b>	<b>8.758.983</b>	<b>-389.087 (-4%)</b>
Dolgoročna sredstva	9.365.426	9.118.332	8.835.057	8.549.106	8.273.407	-275.699 (-3%)
Neopr. sredstva in dolgor. aktivne časovne razmejitev	3.294	2.138	12.723	7.501	1.619	-5.882 (-78%)
Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	0	2.138	0	0	0	0
Neopredmetena sredstva	3.294	0	12.723	7.501	1.619	-5.882 (-78%)
Opredmetena osnovna sredstva	9.348.972	9.108.441	8.819.988	8.541.605	8.271.788	-269.817 (-3%)
Dolgoročne finančne naložbe	13.160	7.753	2.346	0	0	0
Kratkoročna sredstva	689.542	685.976	681.777	577.767	474.009	-103.758 (-18%)
Zaloge	3.117	2.880	11.458	8.533	9.913	1.380 (16%)
Kratkoročne poslovne terjatve	483.852	466.067	538.128	444.629	364.418	-80.211 (-18%)
Kratkoročne finančne naložbe	638	110.486	284	0	0	0
Denarna sredstva	201.935	106.543	131.907	124.605	99.678	-24.927 (-20%)
Kratkoročne aktivne časovne razmejitev	8.361	6.128	19.830	21.197	11.567	-9.630 (-45%)
<b>Obveznosti do virov sredstev</b>	<b>10.063.329</b>	<b>9.810.436</b>	<b>9.536.664</b>	<b>9.148.070</b>	<b>8.758.983</b>	<b>-389.087 (-4%)</b>
Kapital	422.000	433.050	433.976	375.658	325.833	-49.825 (-13%)
Vpoklicani kapital	674.958	674.958	674.958	674.958	375.658	-299.300 (-44%)
Osnovni kapital	674.958	674.958	674.958	674.958	375.658	-299.300 (-44%)
Preneseni čisti poslovni izid	-252.958	-252.958	-240.982	-240.982	0	240.982 (100%)
Čisti poslovni izid poslovnega leta	0	11.050	0	-58.318	-45.569	12.749 (22%)
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vred.	n.p.	n.p.	n.p.	0	-4.256	-4.256
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	44.533	35.602	59.022	48.846	78.302	29.456 (60%)
Dolgoročne obveznosti	9.017.798	8.719.970	8.414.212	8.080.326	7.718.721	-361.605 (-4%)
Dolgoročne finančne obveznosti	9.017.798	8.719.970	8.414.212	8.080.326	7.718.721	-361.605 (-4%)
Druge dolgoročne finančne obveznosti	9.017.798	8.719.970	8.414.212	8.080.326	7.718.721	-361.605 (-4%)
Kratkoročne obveznosti	556.578	621.814	629.454	643.240	636.127	-7.113 (-1%)
Kratkoročne finančne obveznosti	287.360	295.278	296.869	332.417	336.480	4.063 (1%)
Druge kratkoročne finančne obveznosti	287.360	295.278	296.869	332.417	336.480	4.063 (1%)
Kratkoročne poslovne obveznosti	269.218	326.536	332.585	310.823	299.647	-11.176 (-4%)
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	179.259	240.015	254.070	229.751	214.131	-15.620 (-7%)
Kratkoročne pasivne časovne razmejitev	22.420	0	0	0	0	0

Izkaz poslovnega izida	2013	2014	2015	2016	2017	Rast abs. (rel.)
Poslovni prihodki	3.080.236	3.147.331	3.323.752	3.342.589	3.287.898	-54.691 (-2%)
Čisti prihodki od prodaje	2.884.353	2.964.649	3.061.188	3.144.734	3.147.146	2.412 (0%)
Drugi posl. prihodki (tudi subvencije, dotacije, ...)	195.883	182.682	262.564	197.855	140.752	-57.103 (-29%)
Kosmati donos od poslovanja	3.080.236	3.147.331	3.323.752	3.342.589	3.287.898	-54.691 (-2%)
Poslovni odhodki	2.744.416	2.890.956	3.107.721	3.205.020	3.184.350	-20.670 (-1%)
Stroški blaga, materiala in storitev	812.524	884.057	918.973	923.465	959.828	36.363 (4%)
Stroški porabljenega materiala	560.934	558.760	606.328	0	651.078	651.078
Stroški storitev	251.590	325.297	312.645	288.783	308.750	19.967 (7%)
Stroški dela	1.559.015	1.633.248	1.815.575	1.902.820	1.824.974	-77.846 (-4%)
Stroški plač	1.187.259	1.238.676	1.361.499	1.458.164	1.353.057	-105.107 (-7%)
Stroški pokojninskih zavarovanj	107.622	107.296	118.519	128.827	119.738	-9.089 (-7%)
Stroški drugih socialnih zavarovanj	84.910	90.121	98.081	105.744	98.813	-6.931 (-7%)
Drugi stroški dela	179.224	197.155	237.476	210.085	253.366	43.281 (21%)
Odpisi vrednosti	365.449	360.017	359.884	367.435	390.074	22.639 (6%)
Amortizacija	341.177	350.195	359.386	363.802	363.996	194 (0%)
Prevrednotovalni posl. odh. pri neopr. sredstvih in OOS	11.449	0	498	872	1.555	683 (78%)
Prevrednotovalni posl. odhodki pri obratnih sredstvih	12.823	9.822	0	2.761	24.523	21.762 (788%)
Drugi poslovni odhodki	7.428	13.634	13.289	11.300	9.474	-1.826 (-16%)
Dobiček/izgube iz poslovanja (EBIT)	335.820	256.375	216.031	137.569	103.548	-34.021 (-25%)
Izid pred davki, obrestmi in amortizacijo (EBITDA)	701.269	616.392	575.915	505.004	493.622	-11.382 (-2%)
Finančni prihodki	4.702	2.586	9.481	2.099	1.620	-479 (-23%)
Finančni prihodki iz danih posojil	3.610	2.586	258	205	0	-205 (-100%)
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.092	0	9.223	1.894	1.620	-274 (-14%)
Finančni odhodki	258.075	250.311	238.244	206.752	176.346	-30.406 (-15%)
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	257.919	250.299	238.244	206.752	175.924	-30.828 (-15%)
Drugi prihodki	16.427	2.400	13.659	8.766	25.609	16.843 (192%)
Celotni prihodki	3.101.365	3.152.317	3.346.892	3.353.454	3.315.127	-38.327 (-1%)
Celotni odhodki	3.002.491	3.141.267	3.345.965	3.411.772	3.360.696	-51.076 (-1%)
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	98.874	11.050	927	-58.318	-45.569	12.749 (22%)
	2013	2014	2015	2016	2017	Rast abs. (rel.)
Povp. št. zap. na podlagi del. ur v obračunskem obdobju	82,54	86,20	98	110	88	-22 (-20%)

Glavni cilj kapitalske naložbe, to je zagotoviti institucionalno varstvo za starejše na območju občine Radenci, je bil dosežen. Cilj prodaje kapitalske naložbe je, da družba dobi novega lastnika, ki bo v razvoj družbe in v dejavnosti družbe pripravljen vložiti svoje izkušnje, znanje ter predvsem (pre)potrebna sredstva za investicijska vlaganja ter za investicijsko vzdrževanje objekta in opreme za potrebe izvajanja dejavnosti. Cilj občine je, da se ob tem doseže čim višja kupnina ter da občina svoj vložek v družbo dobi povrnjen. Pričakovana kupnina za 50 % delež v družbi DOSOR se giblje okrog 1,2 mio EUR.

### 3. PRAVNI TEMELJ PRODAJE

Pravni temelj prodaje je opredeljen v:

- Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18),
- Zakonu o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),
- Uredbi o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 123/03, 140/06, 95/07, 55/09 – odl. US in 38/10 – ZUKN).

Občinski svet Občine Radenci s sprejetim proračunom za leto 2019 sprejema tudi letni program prodaje finančnega premoženja občine za leto 2019, v okviru katerega je predvidena prodaja 50,00 % poslovnega deleža v družbi DOSOR d.o.o. Župan je dne 21.12.2018 imenoval posebno komisijo za izvedbo pripravljanih dejanj in vodenje postopka prodaje kapitalске naložbe v družbi DOSOR d.o.o., kasneje pa je bila ta komisija s sklepom župana delno spremenjena s sklepom z dne 9.1.2019 ter 26.3.2019.

Komisijo za vodenje postopka prodaje solastniškega deleža v družbi DOSOR d.o.o. sestavljajo:

- Miran JELEN, podžupan Občine Radenci, za predsednika,
- Toni ŽITEK, član Občinskega sveta Občine Radenci, za člana,
- Jasna DIVJAK, zaposlena v OU Občine Radenci, za članico,
- Mitja ŠKERGET, zunanji strokovni sodelavec, za člana,
- mag. Metka CERAR, zunanja strokovna sodelavka, za članico,
- Janez KONRAD, član Občinskega sveta Občine Radenci, za člana.

S tem so postavljeni vsi pogoji za izvedbo postopka prodaje, katerega del predstavlja tudi ta posamezni program prodaje, ki je predložen Občinskemu svetu v sprejem.

## 4. OPIS PREDMETA PRODAJE

Predmet prodaje je celoten, to je 50 % poslovni delež, ki ga ima Občina Radenci v družbi DOSOR d.o.o.. Osnovni podatki o subjektu in poslovni deleži ter družbeniki so navedeni v nadaljevanju. Po vsebini gre za družbo, ki deluje kot zasebni socialno varstveni zavod s koncesijo za opravljanje dejavnosti.

Nad poslovanjem družbe je nadzor opravil tudi Nadzorni odbor občine, ki je oktobra 2018 izdal tudi končno poročilo o opravljenem nadzoru. Iz poročila NO izhaja, da je bil v začetku gradnje doma starejših občanov verjetno cilj takratne občinske uprave zagotoviti institucionalno varstvo starejših prebivalcev občine Radenci po čim nižji ceni in v domačem okolju. Ker pristojno ministrstvo in Vlada RS nista več podpirala sofinanciranja investicijskih projektov izgradnje domov za ostarele, je bilo za potrebe izgradnje treba izbrati zasebnega partnerja, ki je prispeval sredstva za izgradnjo doma. Iz poročila še izhaja, da je družba DOSOR s 1. februarjem 2018 pridobila koncesijo za sofinanciranje zdravstvene nege za vse razpoložljive kapacitete, in sicer za vseh 178 postelj, medtem ko je do omenjenega datuma poslovala s koncesijo za 132 mest.

### 4.1 Osnovni podatki o subjektu

Status pravnega subjekta: vpisan  
Datum vpisa subjekta v sodni register: 01.07.2004  
Matična številka: 1973339000  
Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 60031816  
Vložna številka: 10310700  
Firma: DOSOR dom starejših občanov d.o.o.  
Skrajšana firma: DOSOR d.o.o.  
Sedež: Radenci  
Poslovni naslov: Prisojna cesta 4A, 9252 Radenci  
Pravnoorganizacijska oblika: Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.  
Osnovni kapital: 375.658,00 EUR

### 4.2 Poslovni deleži in družbeniki

V družbi DOSOR d.o.o. sta dva družbenika. Podatki v nadaljevanju izhajajo iz Poslovnega registra RS na dan 31.12.2018.

Zap.št. družbenika 515713  
Družbenik: HETA Asset Resolution, družba za financiranje d.o.o.  
Zap. št. Deleža: 81500  
Osnovni vložek: 187.829,00 EUR  
Delež v odstotku ali ulomku: 50,0000%

Zap.št. družbenika 515714  
Družbenik: OBČINA RADENCI  
Zap. št. Deleža: 81501  
Osnovni vložek: 187.829,00 EUR  
Delež v odstotku ali ulomku: 50,0000%

Družbenika svoje ustanoviteljske pravice izvršujeta na skupščinah. Zadnja skupščina je potekala 10.05.2018, v okviru katere se je sprejelo oz. potrdilo letno poročilo, poslovodstvu pa podelila razrešnica za leto 2017.

Lastništvo ter pravice, ki izhajajo iz lastništva, so zajete v prečiščenem besedilu Družbene pogodbe družbe Dosor dom starejših občanov d.o.o., št. SV 735/17, z dne 16.8.2017, ki je priloga tega programa.

## **5. OPREDELITEV METODE PRODAJE:**

Uredba o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin v 35. členu določa, da je v postopku prodaje finančnega premoženja potrebno izbrati tisto metodo prodaje, ki državi oziroma občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek prodaje, pri tem je praviloma primarni cilj prodaje doseganje čim višje kupnine.

Če ni za posamezno obliko finančnega premoženja določeno drugače v zakonu ali drugem predpisu, se za prodajo finančnega premoženja uporabi ena od naslednjih metod:

1. javna ponudba
2. javna dražba
3. javno zbiranje ponudb
4. neposredna sklenitev pogodbe

Občina Radenci bo prodajo 50,00 % lastniškega deleža v družbi DOSOR d.o.o. opravila na način, ki zagotavlja preglednost postopka prodaje, s ciljem pridobitve čim višje kupnine. Župan in komisija soglašata, da je v danih okoliščinah najprimernejša metoda prodaje javna dražba. Postopek javne dražbe bo v sodelovanju s Komisijo vodila in izvedla pooblaščen odvetniška družba.

V skladu prečiščenim besedilom Družbene pogodbe družbe Dosor dom starejših občanov d.o.o., št. SV 735/17, z dne 16.8.2017, ima HETA ASSET RESOLUTION d.o.o. predkupno pravico do nakupa poslovnega deleža, zato se bo po pridobitvi cenitve naložbe, ki se prodaja, navedenemu družbeniku posredovalo obvestilo o nameravani prodaji in pogojih prodaje poslovnega deleža DOSOR d.o.o., z določitvijo roka 1 mesec od prejema obvestila, da se pisno izjavi o pripravljenosti odkupa poslovnega deleža po ceni, ki bo izhajala iz pridobljene cenitve, oziroma po ceni, ki bo določena kot izklicna cena na javni dražbi. Če drugi družbenik ne bo uveljavil svoje predkupne pravice, bo potrebno v skladu z Družbeno pogodbo na skupščini soglasno sprejeti sklep o prodaji poslovnega deleža, saj gre za statutarno spremembo, za katero je nujno soglasje obeh družbenikov.

## **6. OBRAZLOŽITEV PRIPRAVLJALNIH DEJANJ**

V nadaljevanju so pojasnjena potrebna pripravljalna dejanja.

### **6.1. Skrben finančni, pravni in organizacijski pregled družbe, katere delež je predmet prodaje**

V skladu s 24. členom Uredbe je potrebno izvesti obvezen skrben finančni, pravni in organizacijski pregled družbe za zadnja tri leta, katere delež oziroma delnice so predmet prodaje, kadar kapitalska naložba občine predstavlja več kot 50 % delež v osnovnem kapitalu družbe in je knjigovodska vrednost kapitalske naložbe večja od 400.000 EUR. Omenjeno določbo je potrebno razumeti, kot da morata biti kumulativno izpolnjena oba pogoja.

Glede na zgoraj navedeno ni potrebno izvesti skrbnega finančnega, pravnega in organizacijskega pregleda družbe, saj je knjigovodska vrednost poslovnega deleža na dan 31.12.2018 nižja od 400.000 EUR, poslovni delež pa ni višji od 50 %.

### **6.2. Cenitev vrednosti premoženja**

Uredba določa, da je Komisija dolžna poskrbeti za to, da se finančno premoženje, ki je predmet prodaje, oceni. Cenitev vrednosti finančnega premoženja se izvede po sprejemu posameznega programa prodaje, v katerem je taka cenitev predvidena, in preden se začne z izvedbo izbrane metode prodaje finančnega premoženja. V primeru prodaje kapitalske naložbe se cenitev, če to ne bi predstavljalo velike časovne ovire za samo prodajo, izvede potem, ko je končan skrbni pregled pravne osebe, če se ta izvede v skladu s to uredbo. Cenitev ne sme biti starejša od 12 mesecev glede na datum javne dražbe oziroma glede na rok za oddajo ponudb.

Finančno premoženje mora oceniti pooblaščen cenilec vrednosti podjetij iz prvega odstavka 63. člena ZRev-1 oziroma mednarodno priznana finančno svetovalna institucija. Izbiro pooblaščenega cenilca opravi komisija, ki tudi nadzira njegovo delo.

Cenitev, ki predstavlja osnovo za določitev izhodiščne cene za potrebe izvedbe javne ponudbe, javnega zbiranja ponudb, kadar je cena edini kriterij izbora in javne dražbe, mora vsebovati predlog izhodiščne cene v enoznačni številčni vrednosti, izraženi v eurih. Cenitev ima status »poslovne skrivnosti« z vidika Zakona o gospodarskih družbah in se hkrati z vidika Zakona o tajnih podatkih označi s stopnjo »INTERNO«. V nobenem primeru in ne glede na vrednost iz cenitve izhodišča cena na prvi javni dražbi po sklepu komisije ne more biti pod 1.200.000 EUR.

Na podlagi opravljene cenitve bo komisija določila izhodiščno vrednost prodaje premoženja.

Miran JELEN,  
Predsednik komisije