




## OBČINA OPLOTNICA

### OBČINSKI SVET

Goriška cesta 4, 2317 OPLOTNICA

tel.: 02/845-09-00, faks.: 02/845-09-09, e-mail: [obcina@oplotnica.si](mailto:obcina@oplotnica.si)

1. NAZIV GRADIVA ZA TOČKO DNEVNEGA REDA NA OBČINSKEM SVETU

 . točka dnevnega reda

**Soglasje k dolgoročni zadolžitvi Komunale Slovenska Bistrica d.o.o. za novo poslovno upravno stavbo**

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

**Župan**

3. VSEBINA GRADIVA

**Soglasje k dolgoročni zadolžitvi Komunale Slovenska Bistrica d.o.o. za novo poslovno upravno stavbo**

4. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

**Komisija za okolje in prostor, komunalno infrastrukturo in investicije,  
Statutarno pravna komisija**

5. POROČEVALEC NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

**Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.**

6. PRIPRAVLJALEC GRADIVA

**Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., občinska uprava Občine Oplotnica**

7. PRAVNE PODLAGE:

- **Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2)**

- **Statut Občine Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2022)**

8. SKLEP:

**Občinski svet Občine Oplotnica izdaja soglasje Komunali Slovenska Bistrica d.o.o. k dolgoročni zadolžitvi do višine 5.500.000,00 EUR za izgradnjo nove poslovne upravne stavbe, za obdobje največ do 25 let.**

**Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. zadolžitve ne sme zavarovati s stvarnim premoženjem, ki je namenjeno izvajanju javne oziroma gospodarske javne službe in je dolžno sredstva za servisiranje dolga zagotoviti iz neproračunskih virov. Soglasje stopi v veljavo z uveljavitvijo Odloka o proračunu Občine Oplotnica za leto 2023.**

9. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMANJA:

**Enofazni postopek**

10. FINANČNE POSLEDICE:

**Sprejetje predlaganega sklepa nima neposredne posledice za proračun Občine Oplotnica.**

Datum: 15.3.2023



Matjaž Orter, župan

## OBRAZLOŽITEV

Predmetna investicija predvideva novogradnjo upravno-servisnih objektov Komunale Slovenska Bistrica na novi lokaciji, kamor se preseli tudi sedež družbe. Obstoječi objekt se proda, kupnina pa se nameni za stroške predmetne novogradnje. Vrednost obravnavane investicije znaša 8.020.000,00 € z DDV (stalne cene, december 2022).

Komunala Slovenska Bistrica se že dlje časa sooča s prostorsko stisko in nezadostnimi in neustreznimi skladiščnimi kapacitetami. Materiali in oprema so pogosto izpostavljeni zunanjim vremenskim vplivom, ker ni ustreznih skladiščnih površin za pravilno in primerno hrambo.

Zlasti na sedežu družbe se zaposleni soočajo z veliko prostorsko stisko. Ta je najbolj izrazita ob začetku in koncu delovnika, ko se na objektu nahajajo vsi zaposleni, pred odhodi oz. po prihodu s terenskega dela. Velika gneča je tudi ob dostavi materialov in blaga v skladišče, kjer se blago pogosto raztovarja tudi z Ulice Pohorskega bataljona (LC 440051), ker omejitve dvorišča objekta druge možnosti ne omogočajo.

Omejene možnosti parkiranja za zaposlene, ob hkratnem posodabljanju voznega in strojnega parka družbe, postaja vedno bolj pereč problem. Pomanjkanje skladiščnih kapacitet tudi sicer onemogoča optimizacijo nabavnih poti, ker ni prostora za ustvarjanje večjih zalog.

Arhivski prostori so v celoti zapolnjeni in ne omogočajo hrambe dokumentacije skladno s sodobnimi standardi.

Večjega prostora, kjer bi bili mogoči sestanki vseh zaposlenih, ni na razpolago. Tudi jutranji rasporedi se največkrat delajo na prostem ali v garderobnih prostorih. Za prehranjevanje med delovnim časom je na voljo jedilnica s 7 sedeži. Zaposleni na terenu kot prostor za malico uporabljajo garderobne prostore.

Tudi siceršnji izgled poslovnih prostorov in objekta družbe na matični lokaciji ne odraža poslovne politike družbe in ne sledi sodobnim poslovnim standardom. Pisarniški prostori so različno veliki in pogosto nefunkcionalni, hodniki pa dolgi in neprijazni.

Z rastjo družbe so obstoječi prostori na trenutni lokaciji postali neprimerni. Kljub številnim preureditvam ne ustrezajo sodobnim delovnim standardom. Obstoječa lokacija ne nudi možnosti širjenja prostorskih kapacitet. Investitor tako načrtuje novogradnjo na novi lokaciji, kamor se bo preselil sedež družbe, tako z dejavnostjo kot tudi z zaposlenimi.

Novi upravno-servisni objekti so načrtovani na parcelni št. 2768/1, k.o. 753 – Slovenska Bistrica, v velikosti 10.981 m<sup>2</sup>, ki je umeščena med CČN Slovenska Bistrica in avtocesto A1. Zemljišče je družba odkupila od Občine Slovenska Bistrica v letu 2021. Predmet investicije je 8 objektov:

- servisni objekt - A
- objekt za hrambo sredstev za posip cest - B
- objekt za parkiranje in vzdrževanje vozil - C
- objekt za pripravo dela in vodenje podjetja - D
- nadstreški za parkiranje F1, F2, F3, F4.

Ob objektih se uredijo zunanje površine s parkirišči in površinami za manipulacijo. Na območju je predvidenih 108 parkirnih mest, od tega 6 za gibalno ovirane osebe.

Predmet investiranja je sodoben, za zaposlene in občane prijazen objekt, v okviru katerega bodo urejene zadostne skladiščne kapacitete za skladiščenje materialov, službenih vozil, strojev in priključkov. Ustrezno bodo urejeni tudi prostori za shranjevanje dokumentarnega gradiva (arhiv).

V objektu D bodo nameščene vse službe za celovit servis občanov na enem mestu. V pritličju bodo locirane vse dejavnosti, ki zahtevajo neposredni stik z občani, vključno z osredno informacijsko točko. Urejeni bodo garderobni prostori in manjša kuhinja z jedilnico za zaposlene. V nadstropju bo uprava, z večjo sejno sobo, čajno kuhinjo in jedilnico.

Z investicijo bo družba pridobila 3.796,77 m<sup>2</sup> neto oz. 4.260,68 m<sup>2</sup> bruto površin. Na strehah večine objektov bo nameščena sončna elektrarna, skupne kapacitete 400 KW, na objektu D pa bo streha delno ozelenjena. Vsi objekti so zasnovani na načelih trajnostne in energetske učinkovite gradnje in uporabe.

Vrednost investicije je po stalnih cenah (december 2022) ocenjena na 6.573.784,89 € brez DDV. Vire za izvedbo investicije bo družba zagotavljala sama, delno s prodajo nepremičnine in delno s kandidiranjem za razpoložljiva sofinancerska sredstva. V preostalem delu bo najela posojilo.

Priloga:

- DIIP »NOVA POSLOVNO UPRAVNA STAVBA«, verzija 1.1., z dne 10. 1. 2023,
- Dopis Komunale Slovenska Bistrica d.o.o.

### **PREDLOG SKLEPA**

Občinskemu svetu Občine Oplotnica predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja in sprejme naslednji:

### **SKLEP**

Občinski svet Občine Oplotnica izdaja soglasje Komunali Slovenska Bistrica d.o.o. k dolgoročni zadolžitvi do višine 5.500.000,00 EUR za izgradnjo nove poslovne upravne stavbe, za obdobje največ do 25 let.

Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. zadolžitve ne sme zavarovati s stvarnim premoženjem, ki je namenjeno izvajanju javne oziroma gospodarske javne službe in je dolžno sredstva za servisiranje dolga zagotoviti iz neproračunskih virov.

Soglasje stopi v veljavo z uveljavitvijo Odloka o proračunu Občine Oplotnica za leto 2023.

Številka:

Datum:

Matjaž Orter  
župan

**KOMUNALA**

SLOVENSKA BISTRICA

POGOSTJE ZA KOMUNALNE IN DRUGE STORITVE d.o.o.

Ulica Pohorskega bataljona 12  
2310 Slovenska Bistrica

+386 (0)2 8055 400

<https://www.komunala-slb.si/>

info@komunala-slb.si

Štev.: 28/2023

Datum: 17. januar 2023

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA  
OBČINA POLJČANE  
OBČINA MAKOLE  
OBČINA OPLOTNICA  
OBČINA RAČE – FRAM  
OBČINA KIDRIČEVO  
OBČINA SLOVENSKE KONJICE  
OBČINA ZREČE

**Seznanitev z dokumentom identifikacije investicijskega projekta »Nova poslovno upravna stavba« in namera o dolgoročnem zadolževanju Komunale Slovenska Bistrica d.o.o. za novo poslovno upravno stavbo**

Spoštovani,

Komunala Slovenska Bistrica se že dlje časa sooča s prostorsko stisko in nezadostnimi in neustreznimi skladiščnimi kapacitetami. Materiali in oprema so pogosto izpostavljeni zunanjim vremenskim vplivom, ker ni ustreznih skladiščnih površin za pravilno in primerno hrambo. Z rastjo družbe so obstoječi prostori na trenutni lokaciji postali neprimerni. Kljub številnim preureditvam ne ustrezajo sodobnim delovnim standardom. Obstoječa lokacija ne nudi možnosti širjenja prostorskih kapacitet in razvoja vizije podjetja.

Predmetna investicija predvideva novogradnjo upravno-servisnih objektov Komunale Slovenska Bistrica na novi lokaciji, kamor se preseli tudi sedež družbe. Vrednost obravnavane investicije znaša 8.020.000,00 € z DDV (stalne cene, december 2022).

Vire za izvedbo investicije bo družba zagotavljala sama, delno s prodajo nepremičnine in s kandidiranjem za razpoložljiva sofinancerska sredstva. V preostalem delu bo najemala dolgoročni kredit. Ker pa smo javno podjetje, katerega ustanoviteljice so občine, se lahko skladno z 10. g členom ZFO-1 zadolžujemo le s soglasjem občin, pod pogoji, ki jih določijo občinski sveti.

Obseg in pogoje zadolževanja morajo vse občine soustanoviteljice določiti v odloku, s katerimi sprejmejo občinski proračun. *Poudarjamo pa, da se podana soglasja ne štejejo v največji možni obseg zadolževanja občine, določen v 10.b členu ZFO-1.*



KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d. o. o.

Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica, T: +386 (0)2 8055 400, E: [info@komunala-slb.si](mailto:info@komunala-slb.si), S: <https://www.komunala-slb.si/>

ID za DDV: SI 32621213, IBAN: SI56 0443 0000 0394 225 (Nova KBM d.d.)



**KOMUNALA**

SLOVENSKA BISTRICA

PODJETJE ZA KOMUNALNE IN DRUGE STORITVE d.o.o.



Ulica Pohorskega batalijona 12  
2310 Slovenska Bistrica



+386 (0)2 8055 400



<https://www.komunala-slb.si/>



[info@komunala-slb.si](mailto:info@komunala-slb.si)

**Na predlog Ministrstva za finance vas prosimo, da v Odlok o proračunu občine za leto 2023 dodate naslednje besedilo:**

»Obseg zadolževanja in izdajanja poroštav posrednega proračunskega uporabnika občinskega proračuna, javnih gospodarskih zavodov in javnih podjetij, katerih ustanoviteljica je občina, se določi z odlokom, s katerim se sprejme občinski proračun. Soglasje izda občinski svet. Izdana soglasja se ne štejejo v največji obseg možnega zadolževanja občin. Osebe morajo imeti zagotovljena sredstva za servisiranje dolga iz neproračunskih virov.

Javno podjetje Komunalna Slovenska Bistrica d.o.o. se lahko v letu 2023 dolgoročno zadolži do višine 5.500.000 € za izgradnjo poslovne cone z upravno stavbo, za obdobje največ do 25 let od dneva sklenitve kreditne pogodbe. Soglasje izda občinski svet.«

Jožica JURIČ, spec.posl.ek.  
Vodja finančno računovodske službe

Maksimiljan Tramšek, ing.el.  
Direktor



**KOMUNALA**  
SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.  
ULICA POHORSKEGA BATALIJONA 12

**Priloge:**

- DIIP Nova poslovno – upravna stavba
- Dopis Ministrstva za finance št. 419-1/2023/2 z dne 6.1.2023 in
- Dopis Ministrstva za finance št. 419-1/2023/4 z dne 12.1.2023



KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d. o. o.

Ulica Pohorskega batalijona 12, 2310 Slovenska Bistrica, T: +386 (0)2 8055 400, E: [info@komunala-slb.si](mailto:info@komunala-slb.si), S: <https://www.komunala-slb.si/>

ID za DDV: SI32621213 IBAN: SI56 0443 0000 0394 225 (Nova KBM d.d.)