

OBČINSKEMU SVETU MO SLOVENJ GRADEC

OBČINSKEMU SVETU OBČINE MISLINJA

Slovenj Gradec, 23.6.2020

**ZADEVA: Soglasje za najem kredita za nakup poslovnega prostora v Katici , Ronkova ulica 4,
v višini 264.450 €**

Predmet soglasja je najem kredita Javnega podjetja Komunala Slovenj Gradec d.o.o. za nakup poslovnega prostora v Katici, Ronkova ulica 4 (ID znak del stavbe 850-1291-1, nestanovanjska raba v izmeri 292,63 m², poslovni prostor v kleti št. K1; ID znak del stavbe 850-1291-95 v izmeri 44,54 m² in ID znak del stavbe 850-1291-97 v izmeri 9,02 m²) v višini 264.450 evrov.

V skladu z veljavno zakonodajo (Odlok o ustanovitvi Javnega podjetja komunala Slovenj Gradec d.o.o. -15.člen, Zakon o javnih financah – 88.člen, Zakon o financiranju občin – 10.g člen, Odlok o proračunu občin za leto 2020) je potrebno pridobiti za najem kredita soglasje od obeh občin – lastnic.

Poroštva občin za najem kredita niso potrebna, ker bomo lahko kredit zavarovali z drugimi zavarovanji.

Odločitev Komunale za nakup poslovnega prostora v Katici je pogojena z naslednjimi argumenti:

- najprej z lastnim interesom Komunale ob dejstvu, da je lastnik navedenega prostora tudi naš velik dolžnik; terjatve so zelo težko izterljive kljub vknjiženim 4 hipotekam. Na ta način bi prišli do poplačila rizične terjatve v višini cca 88.000 evrov, kar bi pomenilo pozitiven vpliv na likvidnost podjetja,
- drugi argument je izkazan in dogovorjen interes Mestne občine Slovenj Gradec, da bi ta prostor vzeli od Komunale v najem z namenom dati ga najemnikom za delovanje društvenih namenov pri izvajanju njihovih osnovnih dejavnosti, pri čemer se najemno razmerje sklene z MOSG ali s pravno osebo, katere ustanovitelj je občina,
- MOSG in Komunala bi s posebno pogodbo uredili prenos lastninske pravice na občino po poteku najemnega razmerja in delež najemnin, ki se všteje v kupnino, pri čemer se upošteva min. 85% delež plačanih najemnin v kupnino. Kupnina se določi na podlagi cennice,
- ta rešitev bi pomenila za Komunalo pridobiti si dolgoročnega zanesljivega partnerja, ki bo v najetem prostoru plačeval obratovalne stroške in stroške upravljanja, kar pa predstavlja dodaten vir prihodka.

Obrazložitev ocene s podatki o stanju terjatev Komunale do lastnika prostorov v Katici - Stožir Roberta (šifra 1008298):

Na dan 23.6.2020 imamo naslednje odrte terjatve do dolžnika Stožir Roberta:

Glavnica komunalna dejavnost	13.760,55 €
Glavnica stanovanjska dejavnost brez rezervnega sklada	58.452,22 €
Rezervni sklad z zamudnimi obrestmi*	10.091,77 €
Dolg dobavitelji po plačanjem	5.345,60 €
Sodni stroški po vloženih izvršbah	565,00 €
Skupaj terjatev do dolžnika Stožir Robert na dan 10.6.2020 (brez zamudnih obresti razen pri rezervnem skladu):	88.215,14 €

* *terjatve za nevplačane zneske etažnega lastnika v rezervni sklad pripadajo etažnim lastnikom (sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov - 119. člen SPZ) in jih upravnik ne sme odpisati brez soglasja etažnih lastnikov, prav tako je z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Zaradi navedenega upravnik obresti etažnemu lastniku brez soglasja ostalih etažnih lastnikov ne more odpisati.*

Iz rednega izpisa iz zemljiške knjige na dan 23.06.2020 za nepremičnino z ID znakom del stavbe 850-1291-1 v lasti Stožir Roberta je razvidno sledeče:

- pod Dn 193416/2019 vpisana plomba za vpis pridobitve izvedene pravice pri nekaterih pravnih položajih več nepremičnin,
- na predmetni nepremičnini je vknjiženih 10 hipotek v skupnem znesku terjatve 453.204,26 €. V korist Javnega podjetja Komunala Slovenj Gradec d.o.o. so vknjižene 4 hipoteke v skupni višini terjatve 25.236,68 €. V kolikor bi se nepremičnina prodala na javni dražbi, zaradi vrstnega reda naših hipotek, in v kolikor je višina terjatve hipotek vpisanih pred nami še vedno enaka, do poplačila naših terjatev glede na cenitveno vrednost nepremičnine ne bi prišlo.

Pogoj za izvršitev nakupa poslovnega prostora v Katici je nepremičnina, prosta vseh bremen v zemljiški knjigi.

Za najem kredita smo pridobili šest informativnih ponudb od bank. Po najugodnejši informativni ponudbi so pogoji zadolževanja naslednji:

- znesek najetega kredita: 264.450 evrov,
- trajanje posojila: 10 let,
- obrestna mera: 6-mesečni EURIBOR + 1,45%,
- znesek vseh plačil za 120 obrokov/ glavnica in obresti: 280.770 evrov,
- stroški vodenja kredita: 0,
- stroški odobritve kredita (0,22 % pogodbenega zneska), zavarovanja (hipoteka prostora, ki je predmet financiranja), cenitve in notarske storitve hipoteke z overitvijo pogodbe so cca 1.880 evrov. Komunala jih zaračuna MOSG skupaj s prvim izstavljenim računom za mesečno najemnino,
- skupaj vsi ocenjeni stroški kredita (obresti, odobritev, zavarovanje): 18.200 evrov,
- kredit bi lahko uredili v roku enega meseca.

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

Občinski svet daje soglasje Javnemu podjetju Komunala Slovenj Gradec d.o.o. za najem kredita v znesku 264.450 evrov za dobo 10 let za namen nakupa poslovnega prostora v Katici, Ronkova ulica 4 (ID znak del stavbe 850-1291-1, nestanovanjska raba v izmeri 292,63 m², poslovni prostor v kleti št. K1; ID znak del stavbe 850-1291-95 v izmeri 44,54 m² in ID znak del stavbe 850-1291-97 v izmeri 9,02 m²).

Pripravili:

Janja Vrhovnik, računovodja

Lora Kašnik, pravna služba

Za Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d.o.o.:

Jožef Dvorjak, direktor



JAVNO PODJETJE KOMUNALA
SLOVENJ GRADEC D.O.O.
PAMEČE 177A
2380 SLOVENJ GRADEC

