

**OBČINA JEZERSKO**

Zg. Jezersko 65, 4206 Zg. Jezersko

Tel. 04/25 45 110, obcina@jezersko.si

Številka: 030-0009/2022-127

Datum: 13. 3. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE JEZERSKO

ZADEVA: Sklep za izdajo soglasja k zadolžitvi podjetja Komunala Kranj

PРАВNA PODLAGA: 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K),
Zakonom o financiranju občin (U.L.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),
98. člen Statuta Občine Jezersko (UPB1, Uradni vestnik Občine Jezersko, št. 5/2017) in
Odlok o ustanovitvi in organiziranju podjetja Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. (Uradni list RS, št. 12/2020), Zakonom o javnih financah (U.L.RS, št. 11/11 -uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZfisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23).

PRIPRAVLJALEC: Komunala Kranj d.o.o.

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLAGATELJ: Župan Andrej Karničar

POROČEVALEC: Matjaž Berčon, direktor in Mitja Jarc, vodja skupnih služb Komunale Kranj d.o.o.

OBRAZLOŽITEV: Razlogi in namen investicije:

Podjetje pretežni del svoje dejavnosti opravlja na ciljni lokaciji, to je Zarica, k.o. Drulovka. Izgradnja dodatne stavbe izpopolni obstoječo dejavnost na enotni lokaciji in s tem optimizira poslovne procese, na koncu tudi optimizira stroške poslovanja.

Park krožnega gospodarstva ZARTA predstavlja investicijo v novo upravno stavbo s celotno prometno ureditvijo in parkiriščem v skupni ocenjeni vrednosti okvirno 8,0 mio EUR brez DDV.

Stavba bo upravno središče podjetja, hkrati pa tudi učno-izobraževalni center, lokalno središče z večnamensko dvorano, delavnico, trgovino z rabljenimi predmeti in gostinskim obratom (menzo za zaposlene in zunanje). Ob centru bodo urejene tudi zunanje izobraževalne površine, park z otroškim igriščem.

Ime upravne stavbe odraža poslanstvo in cilje, ki jim sledi Komunala Kranj. Poleg izgradnje upravne stavbe je že bila izvedena rekonstrukcija dveh obstoječih priključkov na občinsko cesto ter ureditev prometnih in zelenih površin za potrebe dejavnosti Zbirnega centra. Izvedena je bila tudi ureditev novih parkirnih mest za osebna vozila, ureditev novega postajališča za električne mestne avtobuse z električnimi polnilnicami ter ureditev novih površin za pešce.

Celotna investicija je razdeljena na štiri sklope (od teh sta dva že realizirana), katerih skupaj ocenjena stroškovna vrednost znaša okvirno 8,0 mio EUR brez DDV. Podjetje je sposobno zagotoviti okvirno eno četrtino (25%) zneska celotne investicije – lastni vložek (2,0 mio EUR brez DDV), ostalo bi financiralo z dolgoročnim kreditom (6,0 mio EUR brez DDV).

Sklopi celotne investicije so sledeči in okvirno znašajo:

1. faza: nakup zemljišča, dokumentacija za izgradnjo in komunalni prispevek - že realizirano
2. faza: prometna ureditev – parkirišče - že realizirano
3. faza: poslovna stavba (ocenjena vrednost 6 mio € + DDV)
4. faza: notranja oprema (ocenjena vrednost 500 tisoč € + DDV).

Ponudbe bank:

Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. je v mesecu oktobru 2024 izvedla povpraševanje med poslovnimi bankami v Republiki Sloveniji za pridobitev nezavezujoče ponudbe za dolgoročno kreditiranje naše investicije v poslovno stavbo Parka krožnega gospodarstva Zarta v višini **6 mio EUR** in dobo vračila posojila **20 let**.

Do dogovorjenega roka, 15. novembra 2024 smo dobili devet (9) indikativnih ponudb ter na podlagi selekcijskih kriterijev (EOM, ročnost posojila itd.) izbrali tri (3) najugodnejše ponudnike. Banke **NLB d.d.**, **BKS bank d.d.** in **SID d.d.** smo pozvali k oddaji zavezujočih ponudb do 15.02.2025. Dodatno smo za njih pripravili tudi Investicijski elaborat za zadolževanje, Cenitev zemljišča na Zarici, Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini za stavbno zemljišče in objekt ter druge dokumente in finančne podatke na željo posamezne banke.

Do roka smo prejeli tri (3) ponudbe od dveh (2) bank in sicer od **NLB d.d.** in **BKS bank d.d.**

1. **NLB d.d. zeleno financiranje:** obrestna mera znaša 3 ali 6 mesečni **Euribor + 0,55% p.a.**
2. **BKS bank d.d.:** obrestna mera znaša 6 mesečni **Euribor + 0,85% p.a.**
3. **NLB d.d.:** obrestna mera znaša 3 ali 6 mesečni **Euribor + 1,05% p.a.**

Po primerjavi teh ponudb ugotavljamo, da je najugodnejša ponudba **NLB – zeleno financiranje:**

obrestna mera znaša 3 ali 6 mesečni **Euribor + 0,55% p.a.**

Gre za financiranje nestanovanjske novogradnje z bruto površino manjšo od 5.000 m² in s potrebo po primarni energiji stavbe, ki je v primerjavi s stavbo s skoraj ničelnimi emisijami (NZEB) 10% nižja. Kar pomeni, da je potreba po primarni energiji financirane stavbe 49,5 kWh/m² ali nižja.

V primeru, da se tega pogoja ne doseže, se lahko za financirano stavbo pridobi enega od certifikatov zelene gradnje: BREEAM z doseženo stopnjo 'Excellent' ali boljše, LEED z doseženo stopnjo 'Gold' ali boljše, DGNB z doseženo stopnjo 'Gold' ali boljše, HQE z doseženo stopnjo 'Excellent' ali boljše.

Izpolnjevanje enega od zgornjih dveh kriterijev nam bo znano najkasneje do 31.3.2025, ko bo izvajalec zaključil s Projektom za izvedbo (PZI).

Za realizacijo investicije v Park krožnega gospodarstva ZARTA je Javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. občino Jezersko zaprosilo, da jim poda soglasje k dolgoročni zadolžitvi v višini 6.000.000 EUR, z rokom odplačila 20 let in obrestno mero, ki ne bo presegala 3 ali 6 mesečni Euribor + 1,05% p.a.

Predlagamo, da lahko podjetje, v primeru ugodnih fiksnih obrestnih mer na trgu, kadarkoli po podpisu pogodbe sklene z banko posel obrestne zamenjave in s tem spremeni svojo spremenljivo obrestno mero v fiksno.

Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. ni proračunski uporabnik zato vsi njegovi prihodki izvirajo iz naslova opravljanja gospodarskih javnih služb ali opravljanja poslov na trgu. Posledično lahko zagotavljamo, da ima podjetje zagotovljene neproračunske vire za poplačilo obveznosti iz naslova predlagane zadolžitve.

PRILOGE

Povzetek posojilnih pogojev

**FINANČNE
POSLEDICE:**

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Jezersko sprejme Sklep za izdajo soglasja k zadolžitvi podjetja Komunala Kranj



Župan
Andrej Karničar

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K), Zakona o financiranju občin (U.L.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), 98. člen Statuta Občine Jezersko (UPB1, Uradni vestnik Občine Jezersko, št. 5/2017) in Odloka o ustanovitvi in organiziranju podjetja Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. (Uradni list RS, št. 12/2020), Zakonom o javnih financah (U.L.RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZfisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23) je občinski svet Občine Jezersko na svoji ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

za izdajo soglasja k zadolžitvi podjetja Komunala Kranj

1. Člen

Občinski svet občine Jezersko soglaša, da se javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. dolgoročno zadolži največ do višine 6.000.000,00 EUR za investicijo v Park krožnega gospodarstva ZARTA.

2. Člen

Javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. lahko najame kredit iz prvega člena tega sklepa za obdobje največ do 20 let od podpisa kreditne pogodbe.

3. Člen

Javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. mora takoj po podpisu kreditne pogodbe le to, skupaj z amortizacijskim načrtom posredovati občini Jezersko.

4. Člen

V primeru ugodnih fiksnih obrestnih mer na trgu Javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. lahko kadarkoli po podpisu kreditne pogodbe sklene z banko posel obrestne zamenjave in s tem spremeni svojo spremenljivo obrestno mero v fiksno.

5. Člen

Javno podjetje Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o. mora ustanoviteljici občini Jezersko kvartalno poročati o vsakokratnih odplačilih glavnice in obresti najetega kredita.

Številka: _____

Jezersko, dne _____

Župan
Andrej Karničar

Priloga: Povzetek posojilnih pogojev:

Št.	Vsebina	Opredelitev
1	Kreditodajalec	Komunala Kranj d.o.o.
2	Kreditodajalec	NLB d.d. / BKS bank d.d.
3	Program	dolgoročno financiranje
4	Namen kredita	naložbe v nepremičnine
5	Višina kredita:	EUR 6.000.000
6	Ročnost kredita	skupna ročnost 20 let (240 mesecev), od tega moratorij na odplačilo glavnice 1 leto
7	Način črpanje kredita	večkratno namensko črpanje kredita na podlagi predložene dokumentacije
8	Podpis kreditne pogodbe	najkasneje do 30.6.2025
9	Predvideno prvo črpanje	20. dan naslednjega meseca po podpisu pogodbe
10	Skrajni rok črpanja	leto dni po podpisu pogodbe
11	Končni datum zapadlosti kreditov:	20 let od podpisa pogodbe
12	Način plačila glavnice kredita	V 228-ih enakih mesečnih obrokih, plačljivih vsakega 20. v mesecu.
13	Način plačila obresti kredita	istočasno z obroki
14	Zavarovanje	10 kom bianko podpisanih menic podjetja s podpisano menično izjavo in zastava bremen proste poslovne nepremičnine in pripadajočega zemljišča, ki je predmet financiranja. Zavarovanja se sklenejo v notarski obliki.
15	Obrestna mera:	3 ali 6-mesečni EURIBOR + 0,55% / 0,85% / 1,05% p.a.
16	Stroški kredita (NLB):	0,20% enkratno za obdelavo in vodenje naložbe 0,16% p.a. za nečrpan del kredita od 1.1.2026 dalje
17	Stroški kredita (BKS):	0,10% enkratno za obdelavo in vodenje naložbe 0,10% mesečno za nečrpan del kredita 0,10% p.a. nadomestilo za letno spremljavo naložbe