



MESTNA OBČINA MARIBOR

**ODLOK O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH ODLOKA O PRORAČUNU
MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO
2020**

VSEBINA

	ODLOK O PRORAČUNU MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO 2020	1
	Obrazložitve sprememb odloka	2
	ZADOLŽEVANJE IN DAJANJE POROŠTEV JAVNEGA SEKTORJA NA RAVNI MESTNE OBČINE MARIBOR	4

Na podlagi tretjega odstavka 98. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP in 96/15 - ZIPRS1617,13/18) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/2011, 8/2014, 12/2019), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 4. izredni seji, dne 30.1.2020, sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PRORAČUNU MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO 2020

1. člen

V Odloku o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2020 (MUV, št. 8/19, 24/19 in 26/19) se drugi odstavek 17. člena spremeni tako, da se glasi:

»Posredni uporabniki občinskega proračuna, javna podjetja, katerih ustanoviteljica je občina ter druge pravne osebe, v katerih ima občina neposredno ali posredno prevladujoč vpliv se lahko v letu 2020 zadolžijo do skupne višine 2.000.000,00 **EUR** glavnice, in sicer:

1. Mestne nepremičnine d.o.o. za dolgoročni kredit do višine glavnice, pod naslednjimi pogoji:
 - da zagotovi odplačilo dolga izključno iz neproračunskih virov,
 - rok vračila 10 let, pri čemer je mesečni obrok enak 12 oz. 15 letni dinamiki, zadnji obrok bullet, ki pa se predčasno poplačuje s presežki denarnega toka), zapade v plačilo 31.7.2030,
 - obrestna mera: največ do vključno Euribor +2,5 %»

2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 41000-9/2018

Datum: 24. januar 2020



ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
ALEKSANDER SAŠA ARSENOVIČ

Dr. Samo Peter Medved,
po pooblastilu

Re

Obrazložitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2020

K 1. členu:

17. člen Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2020 se spremeni zaradi zadolževanja družbe Mestne nepremičnine v znesku 2.000.000,00 EUR, za namen nakupa stavbne pravice na objektu Mariborska tržnica, Vodnikov trg 7, Maribor, na podlagi prejete vloge s strani družbe.

I. SPLOŠNI DEL

ZADOLŽEVANJE IN DAJANJE POROŠTEV JAVNEGA SEKTORJA NA RAVNI MESTNE OBČINE MARIBOR

Zadolževanje in izdajanje poroštev javnega sektorja na ravni občin ureja 88. člen ZJF ter 10.g. člen ZFO-1. Posredni proračunski uporabniki občinskega proračuna (javni zavodi, javni skladi in agencije), javni gospodarski zavodi in javna podjetja, katerih ustanoviteljica je občina ter druge pravne osebe, v katerih ima občina neposredno ali posredno prevladujoč vpliv, se lahko zadolžujejo in izdajajo poroštva, le s soglasjem občine pod pogoji, ki jih določi občinski svet in če imajo te osebe zagotovljena sredstva za servisiranje dolga iz ne proračunskih virov. Obseg zadolževanja določi občinski svet z odlokom. Izdana soglasja se ne štejejo v največji obseg možnega zadolževanja občine.

Stanje zadolženosti pravnih oseb javnega sektorja na ravni Mestne občine Maribor na dan 31.12.2018, predvideno stanje na dan 31.12.2019 (dolgoročno zadolževanje) in predvideno zadolževanje v letu 2020 prikazuje spodnja tabela.

Ime pravne osebe:	Sedež/naslov	Stanje na dan 31. 12. 2018 v EUR	Predvideno stanje na dan 31.12.2019 v EUR	Zadolževanje 2020 po sprejetem proračunu v EUR	Soglasje k novemu zadolževanju v 2020 v EUR
1.	2.	3.	4.	5.	
Finančni krediti					
Javni medobčinski stanovanjski sklad	Grajski trg 1	3.121.995,95	2.600.000,00		
Marprom d.o.o.	Mlinska ulica 1	1.290.299,84	1.914.105,57		
Mariborska razvojna agencija	Pobreška 20	263.673,95	264.119,93		
Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.	Jadranska cesta 28		1.933.333,32		
Zdravstveni dom dr. A. Drolca Maribor	Ulica talcev 9	1.200.000,00	900.000,00		
Dom pod gorco d.o.o.	Grajski trg 1	8.559.901,59	8.020.320,94		
Snaga d.o.o.	Nasipna ulica 64	10.000.000,00	10.000.000,00		
Energija in okolje d.o.o. (hčerinska družba Energetike)	Jadranska c.28	776.208,15	632.908,11		
Mestne nepremičnine d.o.o.	Ul. Heroja Staneta 1				2.000.000,00
SKUPAJ FIN.KREDITI		25.212.079,48	26.264.787,87	0	2.000.000,00
Finančni najemi					
Nigrad d.d. Maribor	Zagrebska c.30	432.148,65	304.360,06		
Snaga d.o.o.	Nasipna ulica 64	33.100,78	0		
Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.	Jadranska cesta 28	10.112,46	6.273,72		
SKUPAJ FIN.NAJEMI		475.361,89	310.633,78	0	
SKUPAJ FIN.KREDITI IN NAJEMI		25.687.441,37	26.575.421,65	0	2.000.000,00

V spremembi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu MOM za leto 2020, je predvideno zadolževanje družbe Mestne nepremičnine d.o.o. za:

- **dolgoročni investicijski kredit v znesku 2.000.000,00 EUR, z dobo vračanja 10 let**

Obrazložitev:

Mestna občina Maribor je na 3. izredni seji Mestnega sveta dne 25.11.2019 sprejela odlok o ustanovitvi družbe Mestne nepremičnine d.o.o., s sedežem na Grajski 7, Maribor. Na osnovi odloka o ustanovitvi, Akta o ustanovitvi ter vplačilu ustanovnega kapitala v znesku 550.000,00 EUR, je bila družba ustanovljena in vpisana v register 8.1.2020.

Družba Mestne nepremičnine se s podjetjem Inversio gradnje d.o.o. dogovarja o odkupu stavbne pravice na objektu »Mestna Tržnica« na Vodnikovem trgu 7, Maribor.

Lastništvo stavbne pravico, ki se kupuje obsega prostore, ki jih bo družba Mestne nepremičnine oddajala v najem in s tem zagotavljala denarni tok za odplačevanje kredita. Gre za sledeče prostore:

Parkirna hiša

Parkirna mesta, ki imajo dostop s ceste Pristan na Lentu so razporejena v I., II. in III. In IV. kleti parkirne hiše na Lentu. V tej parkirni hiši je na voljo 263 parkirnih mest in nekaj skladiščnih površin. Parkirna hiša se nahaja v bližini centra mesta in neposredni bližini osrednje mestne tržnice na Vodnikovem trgu, ob reki Dravi. Parkirna hiša stoji ob številnih kulturnih javnih objektih in zasebnih hotelih ter gostilnah. Parkirna hiša daje možnost mesečnega najema ter urnega najema parkirnih mest. Trenutno je zaradi slabega poslovanja dosedanjega lastnika zasedenost parkirne hiše okoli 30% saj se z oddajanjem parkirnih mest in oglaševanjem v lokalnem prostoru niso ukvarjali.

Ugodna lokacija pa ponuja možnosti še večje zasedenosti oziroma potenciala v prihodnje.

Parkirna hiša predstavlja najbolj donosen delež poslovanja v podjetju.

Poslovni prostori:

prostor v velikosti 1559,72 m2 (6 letna najemna pogodba s podjetjem HOFER)

Prostor v velikosti 517,32 m2 (9 letna najemna pogodba s podjetjem DM)

Prostor v velikosti 75,82 m2 (najemna pogodba za NDC z Rival Trade)

Prostor Mlečno-mesnega paviljona- Snaga (prenos dejavnosti 2021)

Trije prazni lokali v skupni izmeri 282,2 m2, katere je možno tržiti in pridobiti dodatne prilive (v poslovnem načrtu napačna navedba prostih kapacitet na str. 21)

Osredni prostor Mestne tržnice, na katerem poteka izvajanje dejavnosti tržnice trenutno na podlagi podeljene koncesije podjetju Snaga d.o.o.. V letu 2021 je predviden prenos tržnične dejavnosti na podjetje Mestne nepremičnine d.o.o.

Prikaz obstoječih denarnih tokov:

Najemjemalec	mesečni najem (neto brez DDV)	letni najem (neto brez ddv)
Hofer	6.746,82	80.961,84
DM	4.655,88	55.870,56
Rival trade	758,2	9.098,40
Snaga (nova pogodba)	4.341	52.092,00
Snaga oprema	400	4.800,00
Prazni prostori	0	0,00
Garaža pogodbe	3.915,00	46.980,00
Garaža dnevno parkiranje	2.213,12	26.557,44
Skupaj tržnica	23.030,02	276.360,24

Kot izhaja iz tabele je predviden letni denarni tok iz naslova najemnin v višini 276.360,24 EUR na podlagi obstoječih najemnih pogodb in ob 30% zasedenosti garaže. Večino obratovalnih stroškov se prefakturira najemnikom. S povečanjem zasedenosti garaže ter zasedbo treh prostih prostorov

se pričakuje višji denarni tok. Prav tako se družba dogovarja o podpisu pisma o nameri s podjetjem Hofer o podaljšanju najemnega razmerja za naslednjih 10 let od poteka pogodbe (to je do leta 2036) ter možnosti povišanja najemnine.

Razvoj objekta in možnost ustvarjanja dodatnega denarnega toka izhaja iz poslovnega načrta družbe.

Mestna občina Maribor namerava v naslednjih letih urediti okolje v neposredni bližini objekta in investirati v okoliške objekte (CTN projekti: sodni stolp, vinogradniški muzej, vojašniški trg, »tri babe«, nabrežje reke Drave; Koroška cesta in glavni trg). V letu 2020 se bodo z rebalansom proračuna predvidela sredstva za novo tlakovanje tržnične površine. Prav tako se predvideva izgradnja uvoza v garažno hišo iz Strossmayerjeva, gradnja dvigala ter postavitve novega koncepta tržnice v smislu pokrite tržnice.

Podrobna bodoča ureditev objekta ter okoliških objektov izhaja iz poslovnega načrta.

Družba Mestne nepremičnine d.o.o. bo najela pri Gorenjski banki d.d. dolgoročni investicijski kredit:

Predvidena višina kredita: 2.000.000

Predvidena višina OM: največ do vključno Euribor + 2,5 %

Predviden datum najema: 31.1.2020

Dinamika odplačila kredita in končni rok vračila kredita: 10 let, pri čemer je mesečni obrok enak 12 oz. 15 letni dinamiki, zadnji obrok bullet, ki pa se poplačuje s presežki denarnega toka, zapade v plačilo 31.7.2030

Moratorij na odplačilo glavnice: 6 mesecev

Višina mesečnega obroka (glavnica): 13.888,89 EUR ob 12 letni dinamiki odplačila (letno 166.666,68 EUR) oz. 11.111,11 ob 12 letni dinamiki odplačila (letno 44.444,44)

Vrsta zavarovanja: zastava stavbne pravice, ki je predmet financiranja in zastava terjatev iz naslova najemnin

Predvideni stroški najetja kredita: do največ 0,5% od zneska odobritve

Predvideni stroški vodenja kredita: do največ 0,05 %

Možnost predčasnega odplačila: odplačilo s kreditom druge banke 2 % od zneska vrnjenega kredita; odplačilo z lastnim denarnim tokom 0,5 % od zneska vrnjenega kredita.

Zavezujoča ponudba banke se predloži na seji Mestnega sveta.

Priloga: poslovno finančni načrt Družbe mestne nepremičnine d.o.o.