



Številka: 402-1/2020-1  
Datum: 05.06.2020

**GMS – 276**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: POVEČANJE OSNOVNEGA KAPITALA GOSPODARSKE DRUŽBE  
DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o.

GRADIVO PRIPRAVIL: Sekretariat za splošne zadeve  
v sodelovanju z Domom pod gorco d.o.o.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: mag. Mateja CEKIČ, pomočnica direktorice MU  
Gregor Žigon, direktor Doma pod gorco d.o.o.

**PREDLOG SKLEPA:**

- 1. Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša, da Mestna občina Maribor in Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor kot družbenika družbe Dom pod gorco d.o.o., Pekrska cesta 56, Maribor sprejmeta sklep o povečanju osnovnega kapitala družbe Dom pod gorco d.o.o., z osnovnim vložkom - stvarnim vložkom Mestne občine Maribor v višini 351.000 EUR, ki predstavlja nepremičnine s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci.**
- 2. Novi osnovni vložek v višini 351.000 EUR prevzame družbenik Mestna občina Maribor.**
- 3. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep, da se stvarni vložek Mestne občine Maribor, ki predstavlja nepremičnine s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci, neodplačno izroča in prenaša v last in posest družbi Dom pod gorco d.o.o.**
- 4. Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana Mestne občine Maribor:**
  - za sprejem ustreznih sklepov na skupščini družbe Dom pod gorco d.o.o. v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala družbe oziroma s povečanjem osnovnega vložka Mestne občine Maribor za znesek 351.000 EUR v osnovnem kapitalu družbe Dom pod gorco d.o.o.,

- za sklenitev pogodbe o vložitvi - izročitvi stvarnega vložka nepremičnin s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci, v osnovni kapital družbe Dom pod gorco d.o.o.,
- za podajo oziroma podpis izjave o prevzemu novega vložka v družbi Dom pod gorco d.o.o.,
- za sprejem poročila o stvarnih vložkih v družbi Dom pod gorco d.o.o.,
- za vložitev zemljiškknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist družbe Dom pod gorco d.o.o. pri nepremičninah s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci,
- za sprejem prečiščenega besedila družbene pogodbe družbe Dom pod gorco d.o.o.,
- za prigrasitev sprememb v zvezi z dokapitalizacijo družbe Dom pod gorco d.o.o. v sodni register.



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE  
Služba za pravne zadeve

Številka: 402-1/2020-1  
Datum: 05.06.2020

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>POVEČANJE OSNOVNEGA KAPITALA GOSPODARSKE DRUŽBE DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o.</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Mitja SENEKOVIČ, podsekretar	Služba za pravne zadeve	5.6.2020	
	Gregor ŽIGON, direktor	Dom pod gorco d.o.o.	5.6.2020	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Lidija KREBL VUKOVIČ, vodja sekretariata	Sekretariat za splošne zadeve	5.6.2020	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalca	mag. Mateja CEKIČ, vodja urada	Urad za finance in proračun	05-06-2020	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.6.2020	
--	-----------------	--	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana	05-06-2020	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		



## OBRAZLOŽITEV:

S sprejetjem Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2020 (MUV, št. 8/19, 24/19, 26/19, 2/20, 3/20 in 14/20) je v letu 2020 načrtovana dokapitalizacija družbe Dom pod gorco d.o.o. s stvarnim vložkom v višini 351.000 EUR.

Z dokapitalizacijo družbe s stvarnim vložkom se bo omogočila uporaba zemljišča med objektoma dom za starejše in objektom oskrbovanih stanovanj za dograditev objekta dom za starejše. Gre za parcele št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci, v skupni izmeri 3.421 m<sup>2</sup>, ki so v lasti Mestne občine Maribor.

Parceli št. 735/10 in 735/12 predstavljata obstoječi park med obema objektoma, kjer se izvaja institucionalno varstvo in sta namenjeni rekreaciji in sprehodu tako stanovalcev doma za starejše kot oskrbovancev oskrbovanih stanovanj. Parcela št. 735/6 je zazidana, saj na njej stoji objekt kapelice, kjer se izvaja za stanovalce in oskrbovance sakralna dejavnost. Parcela št. 735/10 je bila prvotno namenjena izgradnji skupnega objekta za izvajanje dejavnosti Mestne četrti Studenci, a se je slednja odpovedala tej nameri za omenjeno zemljišče, saj prostor ni primeren za takšne dejavnosti zaradi izvajanja institucionalnega varstva za starejše na omenjenem področju.

### Splošni podatki o družbi

Družba Dom pod gorco d.o.o je bila ustanovljena v letu 2009 z namenom kandidiranja na javnem razpisu Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti za pridobitev koncesije za izvajanje storitev institucionalnega varstva kot samostojni gospodarski subjekt organiziran v obliki družbe z omejeno odgovornostjo. Ustanovitelja družbe sta Mestna občina Maribor in Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.

Osnovni kapital družbe znaša 4.789.216,07 EUR in predstavlja stvarne vloške v višini 4.789.216,07 EUR:

- Mestna občina Maribor je večinski družbenik družbe z dvema osnovnima vložkoma v skupni višini 4.608.255,75 EUR, ki predstavljata poslovni delež v višini 96,2215 % glede na osnovni kapital družbe (osnovni vložek v višini 3.026.361,75 EUR in osnovni vložek v višini 1.581.894,00 EUR),
- Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je manjšinski družbenik družbe z osnovnim vložkom v višini 180.960,32 EUR, ki predstavlja poslovni delež v višini 3,7785 % glede na osnovni kapital družbe.

### Finančni podatki o družbi

V letu 2019 je družba poslovala s čisto izgubo v višini 1.565.363,20 EUR, ki je v celoti rezultat **oslabitve sredstev, izvedene na 31.12.2019, v višini 1.767.950,28 EUR**. Oslabitev sredstev izhaja iz razlike med knjigovodsko vrednostjo sredstev (torej tudi vrednostjo ustanovnega vložka in naslednjih dokapitalizacij kot vrednostjo stvarnega vložka v družbo) in ocenjeno vrednostjo sredstev na 31.12.2019. Gre za enkratni dogodek, ki ga je družba morala izvesti zaradi izkazovanja poštene vrednosti sredstev v poslovnih knjigah.

**Z izločitvijo oslabitve sredstev bi družba poslovanje leta 2019 zaključila z dobičkom pred obdavčitvijo v višini 201.162,48 EUR, z dodatno izločitvijo prihodkov od prodaje zemljišč pa z dobičkom pred obdavčitvijo v višini 99.356 EUR.** Družba je torej v letu 2019 poslovala pozitivno z izvajanjem osnovne in tržne dejavnosti oziroma dosegla najboljši poslovni izid od leta 2015 dalje (z izločitvijo prihodkov prodaje v 2015 bi bil rezultat pred obdavčitvijo 36.798 EUR).



Družba je v 2019 ustvarila je 3.756.569,50 EUR poslovnih prihodkov ter 1.350.860,27 EUR izgube iz poslovanja (vpliv oslabitve sredstev skozi prevrednotovalne odhodke). Brez učinka slabitve sredstev na 31.12.2019 bi družba ustvarila rezultat iz poslovanja (EBIT) v višini 417.090,01 EUR, kar pomeni 11,1 % EBIT maržo. Tudi z izločitvijo prihodkov od prodaje zemljišč v višini 101.807 EUR, bi družba dosegla rezultat iz poslovanja v višini 315.283 EUR (EBIT marža 8,4 %, kar je več kot v letu 2018). V nadaljevanju prikazujemo osnovne podatke poslovanja od 2015 do 2019.

Postavka (v EUR)	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Poslovni prihodki</b>	<b>3.977.642</b>	<b>3.213.905</b>	<b>3.338.947</b>	<b>3.477.972</b>	<b>3.756.570</b>
<b>Prihodki od prodaje</b>	<b>3.185.834</b>	<b>3.111.588</b>	<b>3.170.018</b>	<b>3.394.119</b>	<b>3.601.847</b>
- osnovna dejavnost (dom, oskrbovana stanovanja)	2.648.337	2.534.991	2.549.028	2.705.131	2.799.680
- tržna dejavnost (gostinska, oddaja lokalov)	537.497	576.597	620.990	688.988	802.167
<b>Delež tržne dejavnosti v prihodkih od prodaje</b>	<b>16,9%</b>	<b>18,5%</b>	<b>19,6%</b>	<b>20,3%</b>	<b>22,3%</b>
<b>Drugi poslovni prihodki</b>	<b>791.808</b>	<b>102.317</b>	<b>168.929</b>	<b>83.853</b>	<b>154.722</b>
- od tega prevrednotovalni prihodki od prodaje zemljišč	739.835	0	0	0	101.807
<b>Delež prihodkov od prodaje zemljišč v poslovnih prihodkih</b>	<b>18,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,7%</b>
<b>Poslovni odhodki</b>	<b>2.819.488</b>	<b>2.971.330</b>	<b>3.124.193</b>	<b>3.228.683</b>	<b>5.107.430</b>
Stroški materiala	594.753	562.989	565.148	624.453	669.089
Stroški storitev	295.214	282.045	270.775	276.145	282.529
Stroški dela	1.472.093	1.615.393	1.774.511	1.823.581	1.953.362
<b>Odpisi vrednosti z oslabitvijo sredstev</b>	<b>441.660</b>	<b>495.287</b>	<b>501.175</b>	<b>491.317</b>	<b>2.183.598</b>
- od tega amortizacija	433.215	480.826	486.567	488.851	407.706
- prevrednotovalni odhodki (vključujejo oslabitev sredstev)	8.445	14.461	14.608	2.466	<b>1.775.892</b>
Drugi poslovni odhodki	15.769	15.616	12.584	13.187	18.852
<b>Poslovni izid (EBIT)</b>	<b>1.158.154</b>	<b>242.574</b>	<b>214.754</b>	<b>249.289</b>	<b>-1.350.860</b>
<b>Delež EBIT v poslovnih prihodkih</b>	<b>29,1%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>7,2%</b>	<b>-36,0%</b>
Rezultat iz financiranja	-391.532	-297.955	-252.207	-233.858	-220.407
Rezultat drugih prihodkov/ odhodkov	10.011	9.829	5.729	287	4.480
<b>Izid pred obdavčitvijo (EBT)</b>	<b>776.633</b>	<b>-45.552</b>	<b>-31.724</b>	<b>15.718</b>	<b>-1.566.788</b>
Davek iz dobička	56.432	0	0	0	0
Odloženi davki	-4.656	-5.874	-283	-501	-1.425
<b>Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>	<b>724.857</b>	<b>-39.678</b>	<b>-31.442</b>	<b>16.220</b>	<b>-1.565.363</b>
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur	82,41	88,77	93,55	91,21	92,03

Iz zgornje tabele je razvidno naslednje:

- Poslovni izid je bil do 2019 pozitiven; v 2019 je nanj vplivalo povečanje stroškov odpisov vrednosti zaradi prevrednotovalnih odhodkov, ki vključujejo 1.767.950,28 EUR odhodkov zaradi oslabitve sredstev. Tudi z izločitvijo prihodkov od prodaje zemljišč je rezultat v tem času pozitiven. V letu 2019 je poslovni izid najboljši od leta 2015 dalje (predhodno smo poslovali z izgubo), saj brez oslabitve sredstev in prodaje zemljišč (torej iz rednega izvajanja dejavnosti) znaša 315.283 EUR, kar pomeni 8,4 % EBIT maržo.
- Rezultat iz financiranja iz naslova obresti za prejete kredite, s katerimi so se zgradili in opremili vsi objekti za izvajanje dejavnosti, je sicer izguba, a se ta vsako leto zmanjšuje zaradi odplačila glavnice kreditov. Do 31.12.2014 je družba od začetnih 12.400.000 EUR prejetih kreditov odplačala samo 705.132 EUR ali 5,69 % glavnice. Stanje neodplačne glavnice je znašalo tako 11.694.868 EUR. Na dan 25.05.2020 je stanje neodplačane glavnice kreditov 7.183.045 EUR, kar pomeni, da je družba od 01.01.2015 do 25.05.2020 odplačala 4.511.823 EUR glavnice; od tega 48,4 % ali 2.182.235 EUR iz naslova prodaje zemljišč, ki so bila namenjena za poplačilo najetih kreditov, in 51,6 % ali 2.329.588 EUR iz neto denarnega toka iz poslovanja. Skupaj je družba odplačala 5.216.955 EUR glavnice oziroma 42,1 %.
- Odhodki, predvsem stroški dela, so v obdobju od 2015 do 2019 naraščali neodvisno od hotenj družbe (razvidno iz tabele v nadaljevanju). Družba je s povečanjem prihodkov tržne dejavnosti (stalna rast od 2016 do 2019), ki so v 2019 predstavljali že 22,3 % celotnih prihodkov prodaje, poskušala omiliti učinek rasti določenih odhodkov in zagotoviti zadostna likvidna sredstva za



plačilo anuitet in obresti za prejete kredite. Dejstvo je, da prodaja zemljišč ne poteka v skladu s projekcijo prodaje, predane banki upnici v marcu 2016.

- d) Predvsem leti 2018 in 2019 odražata ugodna gibanja na področju poslovanja družbe, saj so prihodki od prodaje v primerjavi s predhodnim letom porasli za 7,1 % (2018) oziroma 6,1 % (2019), medtem ko so se poslovni odhodki povečali za 3,3 % (2018) oziroma 3,4 % (2019; brez oslabilve sredstev).

<b>Rast prihodkov od prodaje (izhodišče predhodno leto)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>1,9%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,1%</b>
- od tega rast prihodkov osnovne dejavnosti	-4,3%	0,6%	6,1%	3,5%
- od tega rast prihodkov tržne dejavnosti	7,3%	7,7%	10,9%	16,4%
<b>Rast poslovnih odhodkov/ stroškov (izhodišče predhodno leto)</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>58,2%</b>
- od tega stroški materiala	-5,3%	0,4%	10,5%	7,1%
- od tega stroški storitev	-4,5%	-4,0%	2,0%	2,3%
- od tega stroški dela	9,7%	9,9%	2,8%	7,1%
- od tega stroški odpisov vrednosti	12,1%	1,2%	-2,0%	344,4%
<b>Rast poslovnih odhodkov brez oslabilve vrednosti</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>

### Dosedanje dokapitalizacije

V letu 2010 je bila družba dokapitalizirana s strani Mestne občine Maribor s stvarnim vložkom v višini 98.400 EUR z naslednjimi parcelami št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20, vse k.o. Studenci.

V letu 2012 je bila družba dokapitalizirana s strani Mestne občine Maribor s stvarnim vložkom v višini 3.029.000 EUR z naslednjimi parcelami št. 2277/1, 2277/18, 2278/28 in 2269/79, vse k.o. Studenci.

V letu 2014 je bila družba dokapitalizirana s strani Mestne občine Maribor s stvarnim vložkom v višini 1.581.894 EUR z naslednjimi parcelami št. 2277/19, 2277/31, 2277/35 in 2277/36, vse k.o. Studenci.

### Povečanje osnovnega kapitala družbe s stvarnim vložkom Mestne občine Maribor

Materialni predpis, ki določa temeljna statusna korporacijska pravila ustanovitve in poslovanja gospodarskih družb, je Zakon o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 65/09-UPB3, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13-odl.US, 82/13, 55/15, 15/17 in 22/19-ZPosS, v nadaljevanju: ZGD-1). Ta v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala družbe z omejeno odgovornostjo določa, da se povečanje osnovnega kapitala lahko opravi kot povečanje osnovnega kapitala z vložki ali kot povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe (517. člen ZGD-1). Za povečanje osnovnega kapitala z izročitvijo enega ali več stvarnih vložkov se smiselno uporabljajo določbe o stvarnih vložkih pri ustanovitvi družbe (518. člen ZGD-1).

Družbenik Mestna občina Maribor na podlagi 76. člena Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 11/11-UPB4, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617 in 13/18, v nadaljevanju: ZJF), ki določa možnost povečanja osnovnega kapitala z vložitvijo premičnin in nepremičnin, povečuje osnovni kapital družbe Dom pod gorco d.o.o. s stvarnim vložkom - nepremičninami s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci, v skupni izmeri 3.421 m<sup>2</sup> s skupno vrednostjo 351.000 EUR.

Vrednost stvarnega vložka temelji na poročilu o oceni vrednosti pravic na nepremičnini za zgoraj navedene parcele, ki jo je dne 3.12.2019 izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Slovenskega inštituta za revizijo in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Na podlagi navedenega družbenik Mestna občina Maribor predlaga, da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme predlagano povečanje osnovnega kapitala družbe s stvarnim vložkom, ki ga predstavljajo nepremičnine s parc. št. 735/10, 735/12 in 735/6, vse k.o. Studenci.

Sklepa pod točko 1 in 2 predstavljata predpogoj za realizacijo sklepov pod točko 3 in 4. Sklep pod točko 3 predstavlja predpogoj za sklenitev pogodbe in zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice v korist družbe, sklep pod točko 4 pa predstavlja predpogoj za izvedbo dejanj v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala družbe Dom pod gorco d.o.o. (taksativno našteta pooblastila županu), ki ga določata ZGD-1 ter Zakon o sodnem registru (Ur. l. RS, št. 54/07-UPB2, 65/08, 49/09, 82/13-ZGD-1H, 17/15, 54/17 in 16/19-ZNP-1, v nadaljevanju: ZSReg).

Po potrditvi oziroma sprejemu predlaganih sklepov bo skladno s pogodbo o ustanovitvi družbe o povečanju osnovnega kapitala odločala skupščina družbenikov.

V nadaljevanju je prikazan ortofoto posnetek nepremičnin, ki so predmet dokapitalizacije družbe.



