



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3528-1/2024

Datum: 6. 6. 2024

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o izdaji poročta

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za finance, Karmen Slokar
Urad župana, Tinkara Lampret Fakuč

Pristojno delovno telo: Odbor za družbene zadeve
Odbor za finance in premoženjske zadeve

1. točka 2. korespondenčne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 2. korespondenčni seji dne _____ obravnava in sprejme Sklep o izdaji poroštva:

Na podlagi 10.e člena Zakona 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), 12. člena Odloka o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2024 (Uradni list RS, št. 89/22, 71/23, 19/24 in 43/24) in 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list št. 79/2022) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 2. korespondenčni seji, ki je potekala od 6. 6. 2024 do 7. 6. 2024, sprejel

SKLEP O IZDAJI POROŠTVA

1. Javnemu stanovanjskemu skladu Občine Ajdovščina se izda poroštvo kot zavarovanje za najem dolgoročnega kredita za nakup stanovanj v višini 1.500.000,00 eur.
2. Ta sklep velja z dnem sprejema na Občinskem svetu.

Tadej Beočanin,
župan

Številka: 3528-1/2024

Datum:

OBRAZLOŽITEV

Pravne podlage:

- 10.e člen Zakona 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), ki določa, da občina lahko izdaja poroštva za obveznosti iz naslova zadolževanja posrednih proračunskih uporabnikov in javnih podjetij, katerih ustanoviteljica je, v obsegu in po pogojih, ki jih določa odlok, s katerim se sprejme občinski proračun in če imajo te osebe zagotovljena sredstva za servisiranje dolga iz neproračunskih virov,
- 12. člen Odloka o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2024 (Uradni list RS, št. 89/22, 71/23, 19/24 in 43/24), ki določa, da obseg poroštev občine za izpolnitev obveznosti javnih zavodov, javnih skladov in javnih podjetij, katerih ustanoviteljica je Občina Ajdovščina, v letu 2024 ne sme preseči skupne višine glavnice 1.500.000,00 eurov.

2. Opis stanja

Skladno s podanim soglasjem Občinskega sveta in rebalansom finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024 je bilo načrtovano, da se za nakup 3 stanovanj Lotus, nakup 4 stanovanj Ob Hublju, nakup 1 stanovanja v Lokavcu, gradnjo 3 stanovanjskih enot v Dobravljah, nakup 28 drvarnic na Tovarniški cesti in investicijsko prenovo stanovanj po sklepih etažnih lastnikov blokov, Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: JSS OA) zadolži v višini 1,5 mio eur.

Takoj po sprejemu sklepa je JSS OA izbral banko, ki je ponudila najnižjo obrestno mero in najnižje stroške najetja kredita, to je NLB d.d. Ljubljana. Ponudba za 10 letno odplačilo kredita (120 mesečnih obrokov v višini 12.500,00 eur) je po spremenljivi obrestni meri Euribor + 0,8% letno (skupna obrestna mera na dan 22. 5. 2024 znaša 4,59%). Stroški odobritve kredita znašajo 2.500,00 eur, nadomestilo za predčasno vračilo kredita se ne zaračuna, nadomestilo za nečrpan del kredita se ne zaračuna, nadomestilo za vodenje kredita znaša 100 eur letno.

JSS OA je za zavarovanje kredita takoj pričel s postopki cenitve nepremičnin. Izdelana je nova uradna cenitev za 15 trenutno praznih stanovanj v lasti JSS OA, ki niso predmet sofinanciranja EU, v skupni vrednosti 1.551.000,00 eur. Banka je preko pravne službe naredila poizvedbo pri pristojni notarski pisarni v Ajdovščini, ki je zahtevala uradno stališče Notarske zbornice Slovenije (NZS) zaradi dileme, ali gre za izvajanje javne službe pri oddaji stanovanj v neprofitni najem in ali gre za nepremičnine, ki so javno dobro. JSS OA je preko odvetniške pisarne Čehovin, Erjavec iz Nove Gorice dne 16. 4. 2024 z utemeljitvijo naslovil dopis na NZS in zaprosil za čimprejšnji odgovor, na katerega se je čakalo več kot mesec dni.

Ob tem gre poudariti, da je bila dotedanja praksa notarskih pisarn različna in da je JSS OA pridobil primere že vknjiženih tovrstnih izvršljivih notarskih zapisov za druge stanovanjske sklade po Sloveniji.

Dne 17. 5. 2024 je JSS OA prejel naslednje stališče NZS: »Na vprašanje odvetniške pisarne IO NZS pojasnjuje, da je zavarovanje posojilnih pogodb javnih stanovanjskih skladov oziroma terjatev iz tega naslova z zastavo stanovanj, ki so predmet neprofitnega najema **načeloma dopustno**, odvisno pa je tudi od tega, ali javni stanovanjski skladi, ki jih ustanovi država ali občina, štejejo za javno službo.

Pri tem mora biti izpolnjen pogoj pridobitve predhodnih soglasij ustanovitelja oziroma organa nadzora sklada ter pogoji glede namena in obsega zadolževanja sklada, ki so določeni v veljavni zakonodaji, poleg tega pa so odvisni tudi od določb posameznega akta o ustanovitvi oziroma uredbe vlade ali odloka lokalne skupnosti o ustanovitvi sklada.

Javni sklad mora vselej ravnati v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodarstvenik skupaj z njegovim ustanoviteljem oziroma organom nadzora, predhodno opraviti presojo utemeljenosti zadolževanja in obremenjevanja nepremičnin, kar pa ni v pristojnosti notarja.«

Kljub prejetemu odgovoru NZS je notarka zahtevala še dodatno tolmačenje Ministrstva za finance glede javne službe, za kar ga je JSS OA dne 17. 5. 2024 pisno zaprosil. O tem je JSS OA obvestil tudi pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost, ki je že navezalo stike z Ministrstvom za finance.

Glede na to, da je JSS OA odgovoren za realizacijo pogodbe o sofinanciranju nakupa stanovanj in črpanje nepovratnih sredstev v višini 887.316,01 eur in da ni znano, koliko časa bo Ministrstvo za finance potrebovalo za izdajo uradnega stališča, predlagamo, da občinski svet sprejme poroštveno izjavo, ki bo omogočila najem kredita ter bo veljala do trenutka, ko bo mogoča zastava kredita z nepremičninami v lasti JSS OA.

3. Finančne posledice

Skladno z 10.b členom Zakona o financiranju občin se dano poroštvo všteva v največji obseg možnega zadolževanja občine. Sprejem sklepa ima tako posledice pri zadolževanju proračuna Občine Ajdovščina.

Pripravile:

Karmen Slokar

Tinkara Lampret Fakuč

Alenka Čadež Kobil

Tadej Beočanin,
župan

POROČILI

Na 1. korespondenčni seji, ki je trajala od četrtnke 30. 5. 2024 do ponedeljka 3. 6. 2024, do 12. ure, je Odbor za družbene zadeve sprejel pozitivno mnenje k predlogu sklepa o izdaji poroštva, zato predlaga, da Občinski svet sklep sprejme.

Datum: 3. 6. 2024

Predsednik odbora:
Vilko Brus l.r.

Na 4. korespondenčni seji, ki je trajala od četrtnke 30. 5. 2024 do ponedeljka 3. 6. 2024, do 12. ure, je Odbor za finance in premoženjske zadeve sprejel pozitivno mnenje k predlogu sklepa o izdaji poroštva, zato predlaga, da Občinski svet sklep sprejme.

Datum: 3. 6. 2024

Predsednik odbora:
Miha Kapelj l.r.

