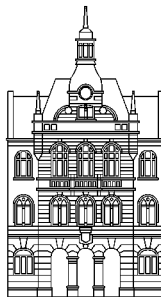




**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si  
Datum: 03.07.2013

**OBČINSKEMU SVETU  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: IZDAJA SOGLASJA K PRODAJI DELNIC JELG**

- Namen:** Obravnava in sprejem sklepa
- Pravna osnova:** Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, s sprem. in dopoln.)  
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/2013)  
Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10 - ZUKN, 107/2010, 11/2011)  
Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 42/06 s sprem. in dopoln.)  
Strategija upravljanja kapitalskih naložb v Mestni občini Novo mesto
- Poročevalec:** Martin Kambič, direktor Zarja d.o.o.
- Obrazložitev:** V prilogi
- Predlog sklepov:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto daje soglasje k prodaji delnic JELG podjetju Zarji d.o.o.

Alojzij MUHIČ  
ŽUPAN  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- PRILOGE:**  
1. Obrazložitev



**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**

**Občinski svet**

1/012-1

2.7.2013

**ZADEVA:** Soglasje k prodaji paketa delnic JELG

Spoštovani!

Prosimo za soglasje k prodaji paketa delnic JELG.

Lep pozdrav

**Direktor**  
**Martin KAMBIČ, univ.dipl.inž.str.**

Priloga:

- obrazložitev

## OBRAZLOŽITEV NAKUPA DELNIC IN AKTIVNOSTI TRŽENJA DELNIC V LETIH 2012/13

Družba Zarja je lastnik paketa 400.000 kosovnih delnic družbe Jelovica z oznako JELG, katerih lastnik je postala z nakupom delnic v dveh paketih:

- prvi paket 177.778 delnic je bil kupljen v decembru 2010 po ceni 8.1 EUR/ 1 JELG v skupnem znesku 1.440.097 EUR kot kupnina za odprodajo lastniškega deleža na projektu Jakčeva jama,
- drugi paket 222.222 delnic je bil kupljen septembra 2011 po ceni 9.6 EUR/ 1 JELG v skupnem znesku 2.133.331,20, za kar je družba Zarja najela kredit pri Banki Koper v znesku 1.520.000 EUR in razliko pokrila z prenosom nepremičnin na Podbrezniku in v Ljubljani na prodajalca delnic družbo GALLINO d.o.o.

Družba je predvsem iz naslova najetja kredita za drugi paket zelo zadolžena, zato je potrebno nujno dezinvestiranje s prodajo delnic Jelovice.

Ker delnice JELG ne kotirajo na Ljubljanski borzi, zanje ni mogoče transparentno spremljati povpraševanja po nakupu teh delnic in sklenjenih poslih ter cenah, po katerih se posli sklepajo. Iz navedenega razloga je spremljanje morebitnih povpraševanj in sklenjenih poslov za delnico JELG oteženo, saj morebitni kupci lahko svoje naročilo za nakup oddajo pri katerikoli borznoposredniški družbi in ta podatek ni javen.

V letu 2012 je vodstvo ves čas izvajalo aktivnosti v smeri dezinvestiranja delnic JELG. Vodstvo družbe je že na začetku leta 2012 poslalo večje število ponudb večjemu številu borznoposredniških družb, tudi družbam, ki delujejo v lesnopredelovalni branži, tako domačim kot tujim. Na ponudbo sta se odzvali le dve družbi, ki se ukvarjata z prodajo delnic. Ena je ponudila neobvezujoče ceno 2 EUR / 1 JELG, druga pa je ponudila predlog trženja paketa, brez zagotovil o uspehu trženja. Ko smo želeli pridobiti konkretnejšo in zavezujočo ponudbo, posredniki niso več kazali interesa po nakupu.

Ob obisku vodstva Zarje in članov NS Zarje na Banki Koper sredi marca 2012 nam je predstavnik Banke Koper g. Henjak dal jasno vedeti, da bi se Zarja ob nakupu morala zavedati, da so delnice JELG zaprtega tipa, da ne kotirajo na borzi, da obstaja večinski lastnik (družbenik EBS Grup je cca 51% lastnik delnic JELG, lastnik EBS Grup g. Benčina pa direktor družbe Jelovica) in je zaradi vseh navedenih okoliščin tržnost delnic JELG zelo omejena. Da je on kot bančnik pripravljen slabo naložbo v znesku 100 prodati za 1, če oceni, da je to v danem trenutku najboljše in da se tega mora zavedati tudi družba Zarja.

Po izvedenem obisku je vodstvo družbe Zarja aktivno iskalo možnost prodaje delnic, kakor sledi:

- Bili so številni kontakti z direktorjem Jelovice g. Benčino. Opravljena so bila dva osebna srečanja, dva daljša telefonska pogovora in cela vrsto E-dopisov. Dlje od razgovorov nismo prišli.
- Potekala je korespondenca z GBD, kot družbo, ki je izpeljala večji del transferov pri prenosu lastništva delnic JELG, vendar niso pokazali nikakršnih interesov za nakup,
- Ponudili so možnost projekta trženja delnic za ceno izvedbe cca 15.000 EUR brez kakršnekoli garancije za uspeh,

- Prav tako smo peljali aktivnosti z borzno posredniško družbo Hypo Alpe Adria (en osebni obisk nekaj telefonskih in E-pogovorov).

Vse aktivnosti od junija 2012 pa do maja 2013 so bile žal neuspešne.

Dne 29.4.2013 smo dobili ponudbo GBD za nakup in sicer po ceni 3.5 EUR/ 1 JELG. GBD kupuje delnice za (njim) znanega kupca. Po dolgi E-korespondenci, nekaj telefonskih pogovorih in dveh obiskih v Kranju smo uspeli ceno dvigniti na 3.75 EUR/ 1 JELG.

O ponudbi smo imeli razpravo na NS družbe, ki je bil soglasen, da je za družbo Zarja odprodaja delnic in delno poplačilo kreditov iz naslova prejete kupnine ključnega pomena na poti k dokončni finančni stabilizaciji in bo omogočila prve korake k razvoju po obdobju JELG. NS je sprejel sklep, da je potrebno pred realizacijo pridobiti ustrezno soglasje lastnikov.

#### UTEMELJITEV:

- 1- Namen naložbe v družbo JELOVICA d.d. ni bil jasno izražen ob samem nakupu, zato ima družba naložbo evidentirano med kratkoročnimi finančnimi naložbami, razporejenimi v skupini » za prodajo razpoložljiva finančna sredstva«. Naložba ni strateške narave, saj družba Jelovica deluje v drugi branži kot družba Zarja, ki nima nobenih načrtov, kratkoročnih in dolgoročnih, da bi svoje delovanje videla v povezavi z družbo Jelovica.
- 2- S kupnino od prodaje delnic JELG se bo družba Zarja kreditno razbremenila in bo stabilizirala poslovanje, družbeniki pa bodo s tem ohranili svoj vložek v družbo Zarja v višini današnjega stanja, na dolgi rok pa bo ta vrednost naraščala.
- 3- V primeru uspešne prodaje 400.000 delnic JELG za kupnino 1.500.000 EUR bo Zarja poplačala v navedenem znesku del kreditov Banki Koper in bo tako znižala zadolženost pri Banki Koper iz trenutnih 2.538.000 EUR na 1.038.000 EUR in posledično znižala mesečno obremenjenost z anuitetami iz trenutnih 42.187 EUR (31.970 EUR glavnice + 10.217 EUR obresti) za skupno 23.165 EUR (17.222 EUR + 5893 EUR). Tako bo ostala mesečna kreditna obveznost do Banke Koper v višini 19.020 EUR.
- 4- Če se prodaja delnic ne izvede, ostane izpostavljenost do bank na današnjem nivoju, kar pomeni, da lahko pride do blokade računov, neplačil obveznosti do dobaviteljev storitev in materialov ter nezmožnosti odplačil kreditov. Posledice si je težko zamisliti.
- 5- Ker denarja ne bi bilo za normalno tekoče poslovanje, bi posledično izgubljali dobavitelje in nastopile bi težave z izvajanjem del na področju upravljanja kot tudi vzdrževanja lastnih stanovanj.

Družba Zarja je v letu 2012 znižala vse stroške. Z reorganizacijo in novo sistemizacijo so se stroški dela znižali za 28% glede na leto 2011, stroški reprezentance so se znižali za 51% in reklame za 73% v primerjavi z letom 2011, kakor tudi vsi ostali stroški. Zaradi težke finančne situacije v letu 2012 je družba varčevala tudi pri vzdrževanju stanovanj in je tako izvajala le najnujnejša vzdrževalna dela.

V letu 2012 je družba izvedla tudi reprogram posojil najetih pri Banki Koper d.d. in si tako znižala mesečne obveznosti.

Na strani prihodkov je družba v letu 2012 imela nekaj izrednih prihodkov oz. enkratnih prilivov . Ti prilivi so bili doseženi z odprodaja vrednostnih papirjev, ki so kotirali na Ljubljanski borzi, prejetimi dividendami (pretežni del, 56.000 EUR, so predstavljaje dividende Jelovice), dokončnim odplačilom kupnine Medobčinskega društva invalidov za poslovni prostor na Mestnih njivah 4 in z pospešeno izterjavo.

Navedeni so ukrepi s katerimi je družba uspela poplačati zapadle obveznosti iz predhodnega leta in tudi poravnati redne obveznosti. Vsi zgoraj navedeni ukrepi so bili enkratni in so izčrpani, zato je za stabilno poslovanje nujno dezinvestiranje.

- 6- Stanovanjski fond Zarje je v zelo slabem stanju, zaradi velike zadolženosti smo v zadnjem letu izvajali samo najnujnejša vzdrževalna dela in dela investicijskega vzdrževanja, kjer se moramo priključiti ostalim solastnikom v objektih, kjer ima Zarja svoja stanovanja (fasade, strehe, podstrešja..). V primeru blokad poslovanja, se tudi ta najnujnejša dela ne bodo mogla izvajati.

Družba je iz naslova lastništva delnic JELG v knjigovodski vrednosti 3.573.428 EUR v letu 2012 dobila izplačane dividende v znesku 56.000 EUR. Za odplačilo kreditov v istem znesku pa je družba v letu 2012 plačala skupno 175.000 EUR samo obresti in 389.011 EUR glavnice. Skupno za vse kredite je družba Zarja v letu 2012 plačala 213.719 EUR obresti in 451.170 EUR glavnice.

#### OBRAZLOŽITEV, ZAKAJ SOGLASJE DRUŽBENIKOV K PRODAJI PAKETA JELG:

Družbena pogodba za prodajo finančnih naložb direktorja ne omejuje in ne zahteva pridobitev predhodnega soglasja NS ali lastnikov, vendar pa zaradi relativno velike izgube, ki bo nastala ob prodaji, sta direktor in NS soglasna, da je o poslu potrebno obvestiti lastnike in od njih pridobiti soglasje. Direktor in NS se zavedata odgovornosti ob prodaji in posledično nastali 2.073.128 EUR veliki izgubi iz posla z delnicami JELG, kot tudi odgovornosti in posledic, če do prodaje delnic ne pride. Ker je prodaja delnic strateškega pomena za poslovanje in razvoj družbe v prihodnosti, se je NS družbe odločil, da predlaga lastnikom, da sprejmejo sklep in podelijo pooblastilo direktorju za realizacijo prodaje in podpis pogodbe o prodaji delnic JELG.

Sedanji NS družbe in sedanji direktor družbe niso bili seznanjeni o namenih in ciljih ob nakupu delnic, zato tudi ne morejo prevzemati odgovornosti za nastalo izgubo ob prodaji. Z odprodajo delnic JELG bi se družba Zarja finančno konsolidirala. Predlagana prodaja predstavlja blažilno strategijo družbe in bi omogočila družbi stabilno poslovanje na dolgi rok. Cilj družbe Zarja je biti prepoznaven po kakovosti opravljenih storitev, cenovno ugoden, delovati ciljno in transparentno in biti zanesljiv partner uporabnikov storitev.

Družba želi z optimalno organizacijo poslovnih procesov nuditi uporabnikom in zaposlenim stabilno poslovno okolje, ki bo operativno odzivno reagiralo na potrebe uporabnikov storitev, hkrati pa bo obvladovala stroške in z merljivimi cilji sledila svoji viziji in poslanstvu.

Z ukrepi preureditve poslovnih procesov, načinom dela, podpore uporabnikom in obvladovanju (optimizaciji) stroškov, je družba vzpostavila večjo preglednost, preverjenost in učinkovitost poslovanja, kar se že odraža na kakovosti dela družbe in na zadovoljstvu uporabnikov storitev ter rezultatih družbe.

Tako NS družbe kot vodstvo družbe Zarja utemeljeno pričakujeta naklonjenost do družbe Zarja, z visoko mero optimizma, pozitivnega duha in poguma – soglasje in izglasovano podporo k predlogu prodaje delnic JELG in s tem doseganje zastavljenih ciljev družbe.

Ekipa družbe Zarja bo s svojimi strokovnim, pridnim in zavzetim ter odgovornim delom, uresničevala poslovne cilje družbe v smeri stabilnega in profesionalnega okolja.

S soglasjem k prodaji bodo družbeniki ohranili vrednost svoje kapitalske naložbe, omogočili normalno delovanje družbe Zarja in hkrati omogočili ohranjanje stanovanjskega fonda, ohranjanje izvajanja stanovanjske dejavnosti in neprofitnega najema socialno najbolj ogroženim.

Novo mesto, 27.6.2013

direktor Zarje: Martin Kambič