



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

- Številka: 0320-0006/2013
Datum: 19.9.2013
- Zadeva: **Gradivo za 11. točko dnevnega reda 27. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**
- Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan
- Zadeva: **Predlog aktivnosti ob začetku gradnje poslovnega objekta Lekarna Rogaska Slatina in podzemnih parkirnih mest v parkirni hiši Promenada Rogaska Slatina**
- Pravne podlage: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10)
Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12)
Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 26/12)
- Poročevalka: Petra Gašparič
- Priloge: Orto foto posnetek
Mapna kopija
Sklep iz 11. redne seje
- Predlog sklepa:
1. Občina Rogaska Slatina pristopi k ustanovitvi brezplačne stavbne pravice na parc.št. 434/11 k.o. Rogaska Slatina v korist JZ Celjske lekarne za namen izgradnje podzemne parkirne hiše Promenada po projektu Studio 73 št. 60/09 z dne december 2009 za časovno obdobje od 1.10.2013 do 14.2.2015.
 2. Sklep Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina z 11. redne seje o prodaji parc.št. 434/6 k.o. Rogaska Slatina z neposredno pogodbo JZ Celjske lekarne za gradnjo poslovnega objekta Lekarna Rogaska Slatina ostane v veljavi.
 3. Župana, mag. Branka Kidriča, se pooblašča za podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice iz 1. točke tega sklepa in kupoprodajne pogodbe iz 2. točke tega sklepa.
 4. Župana, mag. Branka Kidriča, se pooblašča za podpis pogodbe z JZ Celjske lekarne o sofinanciranju izgradnje podzemne parkirne hiše Promenada v okviru 25% vrednosti celotne obračunske situacije stroškov za parkirno hišo (projektna dokumentacija, predstavitev gradbenih vodov, gradbena dela, gradbeni nadzor), vendar ne več od vrednosti, potrjene z višino proračunske postavke v veljavnem proračunu občine.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-006/2013
Datum: 19.09.2013

Zadeva: Predstavitev aktivnosti za začetek izgradnje poslovnega objekta Lekarna Rogaska Slatina s podzemnimi parkirnimi mesti v Parkirni hiši Promenada

1. Opis dosedanjih aktivnosti in trenutnega stanja projekta

Pogodba o javno zasebnem partnerstvu za izgradnjo poslovnega objekta Celjskih lekarn s podzemnimi parkirnimi mesti v Občini Rogaska Slatina bo z izbranim izvajalcem sklenjena predvidoma v mesecu oktobru tega leta na podlagi določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP, Uradni list RS, št. 127/06), Zakona o javnem naročanju (ZJN-UPB-5, Uradni list RS, št. 12/13), izvedenega javnega razpisa za javno zasebno partnerstvo za izgradnjo poslovnega objekta Celjske lekarne s parkirišči v Občini Rogaska Slatina, objavljenega na portalu javnih naročil dne 22.7.2013, pod številko objave JN 9113/2013 (v nadaljevanju javni razpis), in na podlagi dokončnega akta o izbiri, ki bo predvidoma izdan dne 10.10.2013.

Javni zavod je predhodno izvajal že zbiranje ponudb in v letu 2011 javni razpis, vendar je zaradi nesprejemljivosti ponudbenih cen postopek zaključil. Ponudbi, ki sta ocenjeni kot popolni v tokratnem javnem razpisu, sta znotraj razpoložljivih sredstev javnega zavoda za gradnjo poslovnega objekta s podzemno parkirno hišo, zaradi česar skušamo tudi v naših strokovnih službah nuditi vso potrebno pomoč, da se z gradnjo objektov v javno korist začne še to jesen.

Pred dokončno uskladitvijo vsebine pogodbe o javno zasebnem partnerstvu z izbrano gradbeno družbo ter JZ Celjske lekarne ter Pogodbe o sofinanciranju izgradnje parkirne hiše Promenada, bi želeli občinski svet podrobno seznaniti z vsemi izvedenimi aktivnostmi na projektu in zasledovati realizacijo naslednjih ciljev:

1. v skladu s predlaganim sklepom Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina zagotoviti delež sofinanciranja izgradnje parkirne hiše, ki bo temeljil na realnem ponudbenem predračunu in izhodiščih, ki jih je predhodno potrdil Občinski svet Občine Rogaska Slatina,
2. investitorju, JZ Celjske lekarne, podaljšati/zagotoviti dokazilo o pravici graditi, ki bo omogočalo izvedbo projekta v skladu z veljavnim enotnim gradbenim dovoljenjem in potrjenim terminskim planom.

Ad1 Predlog sklepa o deležu sofinanciranja Občine Rogaska Slatina na Parkirni hiši Promenada

Pred podpisom pogodbe o višini oz. deležu sofinanciranja pri izgradnji parkirne hiše Promenada smo želeli na javnem razpisu pridobiti realni ponudbeni predračun in z JZ Celjske lekarne decidirano definirati tudi pogoje sofinanciranja projektne dokumentacije za parkirno hišo, stroške gradbenega nadzora in predstavitve dela komunalne infrastrukture, ki jo je potrebno predstaviti

zaradi gradnje parkirne hiše. Skladno z večanjem števila vhodnih informacij smo s podatki seznanjali tudi občinski svet in vedenju prilagajali znesek v vsakokratnem veljavnem proračunu.

Obstoječe stanje parkirnih mest pred objektom Zdravstvene postaje Rogaška Slatina je 41 (34 + 2 za invalide + 5 za službena vozila). Po zaključeni gradnji jih bo v parkirni hiši 43 in na površju 44, skupaj 87, kar pomeni pridobitev 46 novih parkirnih mest. Predlog, ki ga v nadaljevanju argumentirano zagovarjamo, je po našem mnenju utemeljen tako s številom novih parkirnih mest (glede na obstoječa), dejstvom, da bodo vsa parkirna mesta v garaži brezplačna in javno dostopna ter v upravljanju Občine Rogaška Slatina in z znano ponudbeno ceno iz javnega razpisa za izgradnjo parkirne hiše. Po proučitvi vseh okoliščin, ki se nanašajo na sofinanciranje izgradnje garažne hiše in potrebna preddela, ocenjujemo, da je zaradi kontrole nad obračunskimi situacijami smiselneje določiti ključ delitve dejanskih stroškov, tudi zaradi morebitnih pocenitev oz. podražitev same gradnje. Predlagamo, da se Občina Rogaška Slatina v pogodbi o sofinanciranju zaveže prispevati 25 % vseh stroškov izgradnje podzemne parkirne hiše, po dejanskem strošku, ki bo nastal na podlagi izvedenega javnega razpisa (projektna dokumentacija, predstavitev komunalnih vodov, gradbena dela, gradbeni nadzor). Ker se bodo plačila po potrjenem obračunu plačevala JZ Celjske lekarne, so plačila oproščena DDV.

Ad2 Prilagoditev dokazil o pravici graditi po veljavnem gradbenem dovoljenju

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je o projektu izgradnje Lekarne Rogaška že razpravljal na sejah dne 26.4.2009 in dne 26.10.2011 (priloga 1: predhodno sprejeti sklep). V občinskih strokovnih službah smo predloge o zagotavljanju dokazil o pravici graditi pripravljali v skladu s terminskim planom pridobivanja potrebnih upravnih dovoljenj in ustreznih sklepov organov upravljanja javnega zavoda. Gradbeno dovoljenje je bilo sicer pridobljeno že v letu 2010, vendar pa je bil začetek gradnje popolnoma onemogočen zaradi minimalnega odmika od nepremičnine, parc.št. 431/2 k.o. Rogaška Slatina v lasti etažnih lastnikov Vile Golf, ki so izkoristili vsa redna in izredna pravna sredstva zoper izdano enotno gradbeno dovoljenje. Investitor, JZ Celjske lekarne se je, zaradi večletne nezmožnosti sklenitve dogovora z etažnimi lastniki Vile Golf, sklenil z gradnjo objekta lekarne od parcelne meje nekoliko odmakniti. V občinskih strokovnih službah smo se z delno predstavitvijo poslovnega objekta proti objektu Zdravstvenega doma strinjali, saj (kot je razvidno iz priložene grafike) ne spreminja substance obstoječega objekta v lasti občine, nekoliko se zmanjšuje zgolj površina poslovnih prostorov v novograjenem objektu. Parc.št. 434/6 k.o. Rogaška Slatina, velikosti 400 m², je razen zamika v legi nespremenjena, ponavljamo predlog sklepa za prodajo te nepremičnine za gradnjo objekta Lekarna Rogaška Slatina. Kupoprodajne pogodbe za to parcelo še nismo sklenili (podlaga v sklepu iz 11. seje), dokler ni bil dovolj jasen terminski plan nadaljevanja projekta, saj z nepremičnino ne želimo razpolagati v nasprotju z njenim namenom. Parc.št. 434/8 k.o. Rogaška Slatina je novonastala parcela, deloma tudi kot pas med lastnino občine in etažnih lastnikov Vile Golf. Enotno gradbeno dovoljenje je bilo podaljšano do dne 14.8.2014, zaradi česar predlagamo, da se v obsegu šestih mesecev več (zaradi pridobitve uporabnega dovoljenja) podaljša/ustanovi tudi stavbna pravica za gradnjo parkirne hiše. Na deležu parkirnih mest, ki jih sofinancira JZ Celjske lekarne bomo po izdelanem elaboratu etažne lastnine ustanovili stvarno pravico v korist JZ Celjske lekarne, z javnim razpisom pa je bilo zasebnemu partnerju nakazano, da bo pridobil lastninsko pravico zgolj na štirih parkirnih mestih v kleti poslovnega objekta – ostala ostanejo v lasti občine, kar pomeni, da bo občina Rogaška Slatina lastnica 60 % parkirnih prostorov v parkirni hiši, upravljala pa bo z vsemi.

2. Cilji javno zasebnega partnerstva

JZ Celjske lekarne navkljub dolgotrajnosti postopkov in težav pri iskanju zasebnega partnerja vztraja pri poslovni strategiji izgradnje nove lekarne v Rogaški Slatini, skupaj s pripadajočimi parkirnimi prostori. V občinskih strokovnih službah smo po pridobljeni prometni študiji in analizi parkirnih mest zaradi uvedbe brezplačnega kratkotrajnega parkiranja še bolj prepričani, da je potrebno režim mirujočega prometa na območju zdravstvenega doma trajno rešiti s povečanjem števila parkirnih mest, tudi za objektom.

Predmet javno-zasebnega partnerstva bo izgradnja poslovnega objekta Celjske lekarne na parc.št. 434/6 k.o. Rogaška Slatina in podzemno parkirno hišo na parc. št. 434/11 v Občini Rogaška Slatina. Objekt obsega izgradnjo lekarniških prostorov, poslovnih prostorov in

podzemno garažo, kot izhaja iz projektne dokumentacije št. 60/09 z dne december 2009, izdanega gradbenega dovoljenja št. 351-125/2010-31 z dne 5.8.2010 in spremembo zakoličbene situacije junij 2013.

V okviru predmeta javno-zasebnega partnerstva bo javni partner (izbrana gradbena družba) financiral izgradnjo lekarniških prostorov v obsegu 363,82 m² v kleti in pritličju poslovnega objekta s pripadajočim deležem na skupnih delih poslovnega objekta (v drugem nadstropju) in 40% stroškov podzemne garaže.

Uporaba parkirišč v podzemni parkirni hiši, ki bodo predmet javno-zasebnega partnerstva, bo javno dostopna in za uporabnike v prihodnje brezplačna.

Zasebni partner bo zgradil poslovni objekt z lekarno v Rogaški Slatini za potrebe javnega zavoda. Izgradnjo dela objekta za potrebe lekarne bo v celoti financiral javni zavod, zasebni partner pa bo financiral poslovne prostore nad lekarno, s pripadajočimi zgolj štirimi parkirnimi mesti v kleti poslovnega objekta, kjer bo kasneje pridobil lastninsko pravico. V poslovnih prostorih, ki jih bo pridobil zasebni partner v nadstropju se skladno z veljavnim prostorskim planom lahko izvaja le storitvena delavnost s klasifikacijo 12304 (stavbe za druge storitvene dejavnosti).

Zasebni partner zgradi tudi podzemno parkirno hišo za potrebe javnega parkiranja, ter njeno izgradnjo sofinancira v višini 35%. Preostanek financira javni partner – Celjske lekarne 40% in po predlogu Občina Rogaška Slatina 25%, vendar največ do višine, potrjene s sklepom Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina in zajete v veljavnem proračunu.

3. Terminski plan

Ob pogoju, da bo z izbranim ponudnikom sklenjena pogodba v mesecu oktobru 2013, usklajujemo vse aktivnosti v smeri takojšnjega začetka izgradnje, rok za izgradnjo je devet mesecev.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo sprejem v prilogi predloženega sklepa, na podlagi katerega zaključujemo štiriletne aktivnosti za pristop h gradnji poslovnega objekta Lekarna Rogaška Slatina in parkirne hiše Promenada.

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan





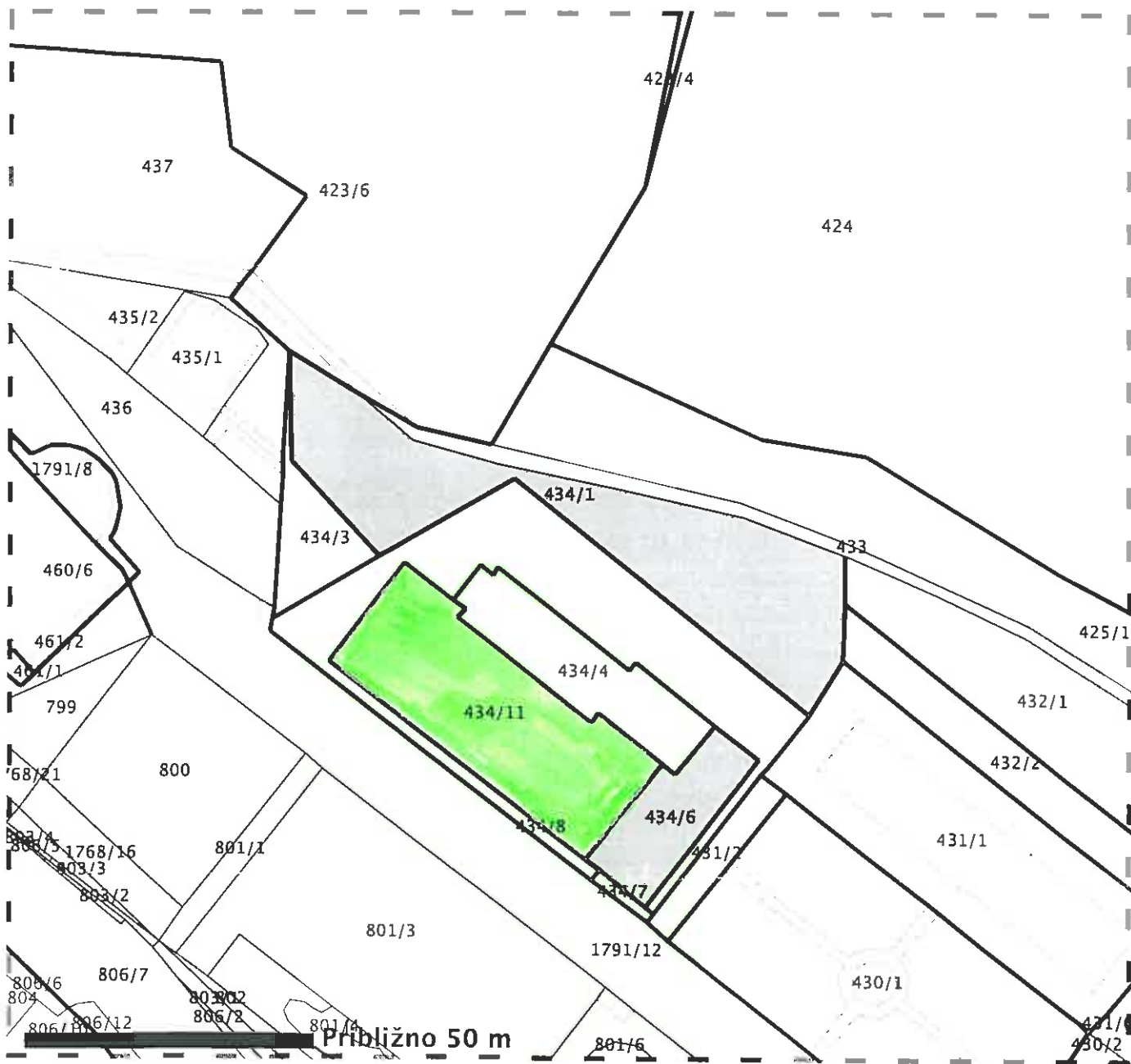
Številka potrdila: 357-01/2013-140915
Datum izdelave: 16.09.2013

Transakcijska številka: 1200078405472

MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/2007 in 33/2009) naslednje potrdilo

PRIKAZ PARCELE

Parcela -c katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA, parcela -c 434/1, 434/6



- Legenda oznak:
- Parcelna meja
 - Urejena parcelna meja
 - Meja parcelnega dela
 - Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Potrdilo pripravil/a
Nevanka Colnerič

fakse prosto po 29 točki 28. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.)

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko -c občino -c 2635 ROGAŠKA SLATINA je pristojna OGU CELJE, GEODETSKA PISARNA ŠMARJE PRI JELŠAH, ASKERCEV TRG 11, 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH, tel: (03) 817 13 00, faks: (03) 817 13 12

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, stanje na dan: 15.09.2013



434/11 K.O. ROGAŠKA SLATINA - PREDVIDENA ZA IZGRADNJO PODZEMNE PARKIRNE HIŠE
434/6 K.O. ROGAŠKA SLATINA - PREDVIDENA ZA IZGRADNJO POSLOVNE STAVBE LEKARNE ROGAŠKA SLATINA



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0009/2011

Datum: 12.10.2011

Zadeva: **Gradivo za 4. točko dnevnega reda 11. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: **Predlog spremembe načina izvedbe projekta gradnje lekarne in podzemne parkirne hiše Promenada**

Pravne podlage: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10)

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11)

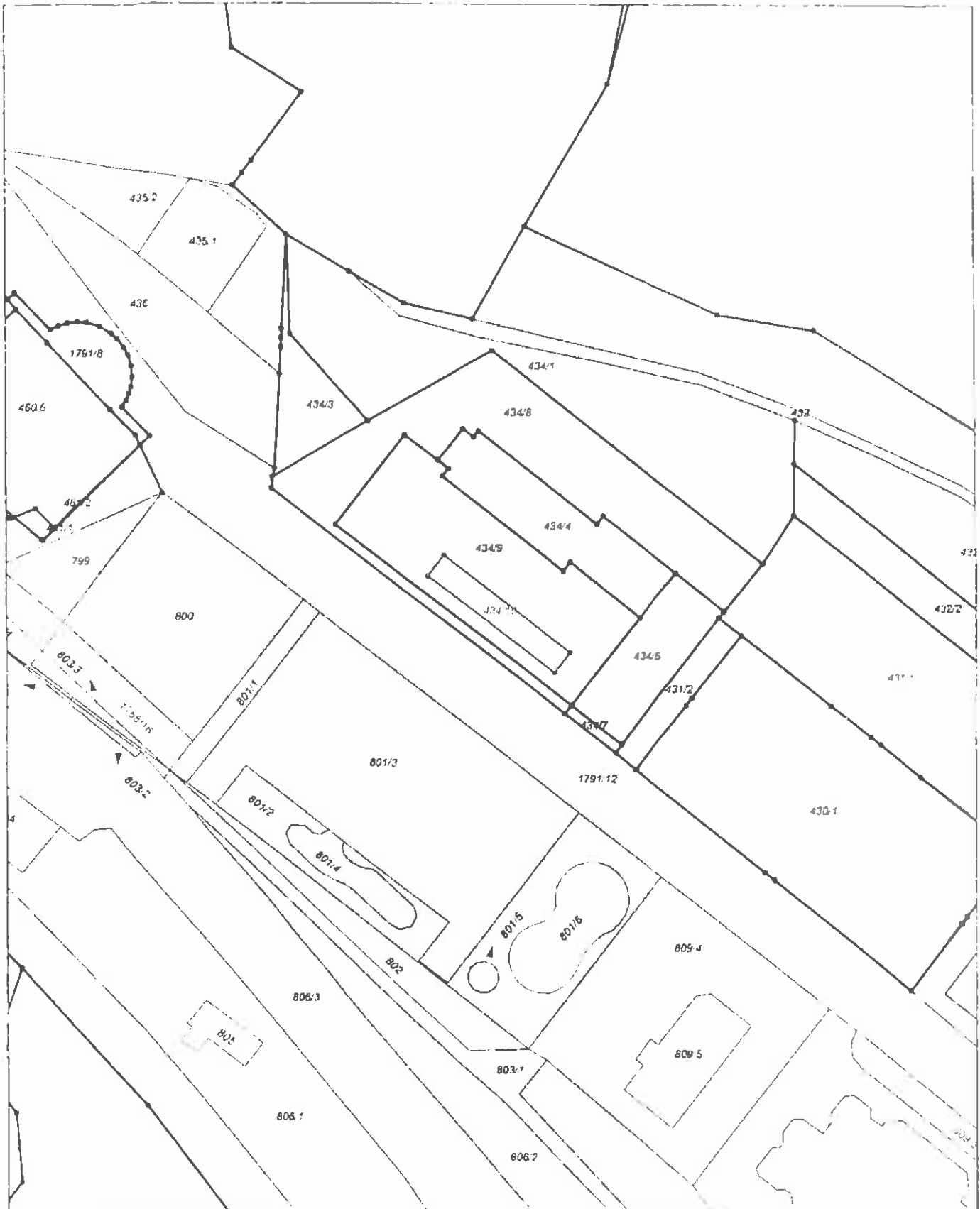
Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02)

Poročevalca: mag. Branko Kidrič in Petra Gašparič

Priloge: Prikaz tangiranih nepremičnin
Vizualizacija objekta
Tloris garažne hiše

Predlog sklepa

1. Občinski svet Občine Rogaska Slatina pooblašča župana, mag. Branka Kidriča za podpis pogodbe o razdrtju pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na parc.št. 434/6 in 434/5 k.o. Rogaska Slatina.
2. Občina Rogaska Slatina po objavi namere o prodaji zemljišča na spletni strani občine za parc.št. 434/6 k.o. Rogaska Slatina v izmeri 400 m², z JZ Celjske lekarne neposredno pristopi k podpisu kupoprodajne pogodbe za zemljišče, parc.št. 434/6 k.o. Rogaska Slatina za kupnino 20.000 EUR, k znesku kupnine se prišteje še davek na dodano vrednost.
3. Občinski svet Občine Rogaska Slatina pooblašča župana, mag. Branka Kidriča, za podpis pogodbe z JZ Celjske lekarne o sofinanciranju izgradnje podzemne garažne hiše Promenada.



REPUBLIKA SLOVENIJA - MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR - GEODETSKA UPRAVA RS
 GP Šnurne pri Jelšah
 Naslov, tel, fax

PRIKAZ PARCELE

Kat. občina ROČGASKA SLATINA

Šifra k.o. 2635 01

Datum 19.09.2011

Merilo 1:1000

Kopiral: Nevena Colnerič

MSE: zemljiško katastrski načrt koordinatne zmere merila 1:1000

Priloge: Nevena Colnerič

MAPNA KOPIJA PARCELNEGA STANJA NA DAN 26.4.2009

