



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: 0320-0008/2020

Datum: 21. 10. 2020

Zadeva: Gradivo za 7. točko dnevnega reda 16. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog dopolnitve načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem občine za leto 2020

Pravne podlage: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018, ZSPDSLS-1)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalka: ga. Petra Gašparić

Priloge: Idejni arhitekturni osnutek - situacija zunanje ureditve, oktober 2020 (P1),
Prikaz končne površine po parcelaciji (P2)
Dopis Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, 27. 8. 2020 (P3)

Predlog sklepa: Načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem občine za leto 2020 se dopolni z razpolaganjem z zazidanimi stavbnimi zemljišči na lokaciji stare glasbene šole Rogaska Slatina, Kidričeva ulica 6 in Strma cesta 2 (okvirna lokacija parc.št. 1150/5, 1150/6, 1148, 1149, vse k.o. 2635, okvirna izmera 1880 m²), ocenjena vrednost 300.000 EUR.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

Številka: 0320-0010/2020
Datum: 21. 10. 2020

Zadeva: Predlog dopolnitve načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem občine za leto 2020, z nepremičninami na naslovu Kidričeva ulica 6 in Strma cesta 2, Rogaška Slatina

Na 13. seji občinskega sveta v mesecu juniju 2020 je bil predstavljen idejni arhitekturni osnutek »Oskrbovana stanovanja ob Kidričevi ulici.« Osnutek je v vmesnem času nadgrajen in dopolnjen glede na zaključke analize ekonomike projekta, nova situacija je priložena gradivu (P1).

Na občinski spletni strani smo predhodno, dne 10. 8. 2020, na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS št. 127/06; ZJZP) objavili Javni poziv promotorjem za oddajo vlog o zainteresiranosti za sodelovanje v projektu »Oskrbovana stanovanja Rogaška Slatina«. Javni poziv promotorjem omogoča preveritev možnih pristopov k pripravi in izvedbi projekta. Ena glavnih ugotovitev izvedenega poziva promotorjem, na katerega sta se odzvala dva gospodarska subjekta, se nanaša na neugodno ekonomiko saj so ocenjeni stroški potrebnih vlaganj za realizacijo projekta nesorazmerni glede na aktualne tržne vrednosti stanovanj.

Po tokrat predloženem idejnem arhitekturnem osnutku (oktober 2020) se lahko v objektu namesto prvotno predvidenih 18 zagotovi 24 oskrbovanih stanovanj, načrtovana stanovanjska površina je zaradi boljšega izkoristka prostorov povečana z 757 m² na 961 m². Za vsako stanovanjsko enoto je ob objektu zagotovljeno po eno parkirno mesto, petindvajseto se nanaša na prostor za oskrbo, oz. dostavo. Na terasah v zahodnem delu območja je namesto prvotno predvidenih visokih grad umeščena ureditev manjšega fitnesa na prostem. Ta bo na voljo širšemu krogu potencialnih uporabnikov v tem delu Rogaške Slatine, medtem ko bi prvotno predvidene gredice lahko koristilo zgolj omejeno število stanovalcev objekta.

Območje nepremičnin, predvideno za prodajo in gradnjo oskrbovanih stanovanj, je prikazano v priloženem prikazu končne površine po parcelaciji in znaša skupno 1947 m² (P2). Gre za nepremičnine, parc.št. 1150/5, 1150/6, 1148, 1149, vse k.o. 2635, v postopku odmerjanja je še dovoz do stanovanjske hiše (prikaz P2). Z navedenimi štirimi nepremičninami želimo dopolniti letošnji načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem, pri čemer so nepremičnine ocenjene na isto vrednost, kot so bile pridobljene, 300.000 EUR.

Ocenjujemo, da so s spremembami idejnega arhitekturnega osnutka podane zadostne osnove za izvedbo javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin, katerega cilj je k projektu pritegniti zasebnega partnerja.

Najugodnejši ponudnik bo zavezan:

- a) odkupiti nepremičnine v lasti občine, pridobiti gradbeno dovoljenje in kot investitor izvesti pripravo zemljišča, gradnjo ter vse ostale aktivnosti do pridobitve uporabnega dovoljenja;
- b) ob zaključku gradnje prodati 6 enot oskrbovanih stanovanj občini, 6 enot predvidoma Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (SSRS).

Glavni kriterij za izbor investitorja na javnem razpisu bo razlika med ponujeno kupnino za nepremičnino v lasti občine in ponujeno ceno za odkup enot oskrbovanih stanovanj, ki bodo ob zaključku s kupoprodajno pogodbo prešla v javno last. Z bolj ekonomičnim pristopom v fazi načrtovanja torej, ne le, da povečujemo verjetnost za interes potencialnih investitorjev, temveč vplivamo tudi na ceno, po kateri bo občina ob zaključku gradnje kupila četrtno vseh oskrbovanih stanovanj v objektu. Glede na načelni interes Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (P3), da se projektu pridruži po pridobitvi gradbenega dovoljenja, je torej predvidenih skupno 12 enot oskrbovanih stanovanj v javni lasti. Ta se bodo oddajala v najem na podobni osnovi, kot se na podlagi določil Pravilnika o dodeljevanju socialnih stanovanj v najem v Občini Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 5/97, 24/02) v občini oddajajo javna najemna stanovanja. Za oddajo v najem oskrbovanih stanovanj bo občina za sprejem na občinskem svetu pripravila predlog splošnega akta. Preostalih 12 enot oskrbovanih stanovanj v objektu bo ostalo v lasti izbranega investitorja.

Predvidena izklicna cena za prodajo nepremičnine v okviru javnega razpisa za izbor investitorja je izdelana na podlagi cenilnega poročila in znaša 300.000 evrov. Glede na terminski načrt postopka je prihodek načrtovan znotraj predloga proračuna za leto 2021. V gradivu za 1. obravnavo proračuna je naveden prihodek v višini 250.000 evrov, popravek vrednosti bo opravljen v gradivu za 2. obravnavo. Zaključek projekta je načrtovan leta 2022.

Pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta mora biti na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najpozneje 31. marca prihodnjega leta.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo sprejem sklepa, na podlagi katerega bi dopolnili načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2020. Predlog prodaje smo umestili tudi v predlog proračuna za leto 2021, saj ne moremo zanesljivo oceniti poteka postopka.

Petra Gašparić
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Aleš Otorepec
Podsekretar

Priloge:

- Idejni arhitekturni osnutek - situacija zunanje ureditve, oktober 2020 (P1),
- Prikaz končne površine po parcelaciji (P2),
- Dopis Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, 27. 8. 2020 (P3).

Ljubljana, 27.8.2020
Številka: 35100-7/2017

OBČINA ROGAŠKA SLATINA
Izletniška ulica 2

3250 Rogaška Slatina

 **OBČINA ROGAŠKA SLATINA**

Prejeto:	02.09.2020	sig.	<i>801</i>
Šifra zadeve:	<i>35100-7/2017-8</i>		
V vednost:			

ZADEVA: Oskrbovana stanovanja Rogaška Slatina

Spoštovani.

Na podlagi predstavitvenega sestanka projekta oskrbovanih stanovanj v Občini Rogaška Slatina dne 26.8.2020 v prostorih Stanovanjskega sklada RS, vam po preučitvi prejete dokumentacije sporočamo, da je projekt za Stanovanjski sklad RS zelo zanimiv. Glede na dejstvo da je bila na osnovi sprejete Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (ReNSP15–25), Stanovanjskemu skladu RS dodeljena vloga izvajanja aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, katere namen in cilj je povečanje stanovanjskega fonda za starejšo populacijo ter ustvarjanje razmer za kakovostno in funkcionalno bivanje bi želeli skupaj z vami realizirati predstavljeni projekt.

V okviru programov, ki jih ponuja Stanovanjski sklad RS za sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, pri zagotavljanju novih javnih najemnih stanovanjskih enot je odprt tudi Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020, ki se sicer zaključuje z letom 2020, vendar se predvideva podaljšanje veljavnosti oziroma nov program, ki bo prosilec v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS omogočal pridobivanje novih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v naslednjih letih. Sredstva za realizacijo projektov so še na voljo in zanje lahko kandidirajo občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe. O popolnih vlogah odloča Nadzorni svet SSRS. Pogoj za obravnavo je med drugim tudi pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Glede na navedeno vas vabimo, da začnete z ustreznimi postopki za pridobitev investitorja za predmetni projekt, ki bo s poslano vlogo kandidiral za sredstva Stanovanjskega sklada RS na omenjenem Programu ter v sodelovanju z Občino Rogaška Slatina zagotovil izgradnjo in pridobitev novih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Želimo vam uspešno nadalnje delo za realizacijo projekta.

Lepo vas pozdravljamo!

Pripravila:
Irena Čeč Rebec
Pravni sektor



mag. Črtomir Remec
direktor

