



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: 0320-0002/2021
Datum: 24. 3. 2021

Zadeva: Gradivo za 5. točko dnevnega reda 20. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog spremembe načrta razvojnih programov za projekt »Izgradnja oskrbovanih stanovanj«.

Pravne podlage: Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 in 14/13 – popr.)
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

Predlog sklepa: Načrt razvojnih programov za projekt »Izgradnja oskrbovanih stanovanj« se spremeni, in sicer v letu 2022 se namesto odhodkov v višini 300.000 EUR predvidijo odhodki v višini 991.288 EUR.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

Številka: 0320-0002/2021

Datum: 24. 3. 2021

Zadeva: Predlog spremembe načrta razvojnih programov za projekt »Izgradnja oskrbovanih stanovanj«

Na seji občinskega sveta v oktobru 2020 je bil potrjen »predlog dopolnitve načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem občine za leto 2020, z nepremičninami na naslovu Kidričeva ulica 6 in Strma cesta 2, Rogaška Slatina.« Povzetek aktivnosti po tem predlogu:

- Občinske strokovne službe izvedejo javno zbiranje ponudb za izbiro investitorja, ki bo zavezan k odkupu nepremičnin, na katerih je predvidena gradnja, in h gradnji objekta po idejnem arhitekturnem osnutku, s skupno 24 enotami oskrbovanih stanovanj;
- Investitorja se ob sklenitvi pogodbe zaveže, da po zaključku gradnje, po vnaprej opredeljenih pogojih iz ponudbe, občini proda 6 enot oskrbovanih stanovanj;
- Investitorja se zaveže, da po pridobitvi gradbenega dovoljenja odda vlogo na Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS), ki je načeloma zainteresiran za sodelovanje v projektu. Želja občine je, da bi SSRS ob zaključku investicije odkupil 6 enot oskrbovanih stanovanj, te enote bi prav tako vključili v sistem oddajanja po principu javnih najemnih stanovanj.

V času priprave postopka zbiranja ponudb smo skušali v največji možni meri odgovoriti na izzive, ki jih takšen pristop prinaša, in sicer:

- SSRS lahko o potrditvi sodelovanja in o ceni odkupa odloča šele po tem, ko bo izbrani investitor pridobil gradbeno dovoljenje, torej v drugi polovici leta 2021. Ta časovna komponenta prinaša negotovost v postopku zbiranja ponudb, saj potencialni investitorji ne razpolagajo s ceno, po kateri bodo ob zaključku investicije zavezani k prodaji sklada;
- V primeru, da iz kakršnega koli razloga ne bi prišlo do potrditve sodelovanja SSRS, bi investitor ostal brez precejšnjega dela načrtovane kupnine iz naslova prodaje javnim partnerjem, za oddajanje po principu javnih najemnih stanovanj pa bi ostalo zagotovljenih zgolj 6 enot v lasti občine. Po tem scenariju bi se povečanje fonda javnih oskrbovanih stanovanj na 12 lahko izvedlo zgolj z naknadnim dogovorom na relaciji občina – investitor.

S ciljem, da se v čim večji meri izognemo tovrstnim negotovostim, tako za občino, kot tudi za potencialne investitorje, predlagamo korekcijo uvodoma povzetih aktivnosti, in sicer:

- Občina se v postopku izbire investitorja zaveže k odkupu ne le 6, temveč vseh 12 enot oskrbovanih stanovanj v predvideni javni lasti;
- Občina bo tista, ki bo po pridobitvi gradbenega dovoljenja oddala vlogo in izvedla aktivnosti za željeno soinvestitorstvo SSRS.

Predlagane korekcije narekujejo spremembo znotraj načrta razvojnih programov. Občina je ob pripravi proračuna za leto 2021, z namenom zagotavljanja sredstev za odkup 6 stanovanjskih enot, znotraj načrta razvojnih programov načrtovala sredstva v skupni višini 600.000 EUR.

Korigiran pristop prinaša potrebo po povišanju načrtovanih sredstev, in sicer tako, da bodo ta zadoščala za odkup vseh 12 enot oskrbovanih stanovanj, ki so po zaključku investicije predvidene za javni najem. Nato pa se bo finančna obveznost občine (predvidoma) znižala v času, ko bo SSRS odločil glede sodelovanja, torej po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Ni odveč zapisati, da glede na omejitve v okviru programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe ni pričakovati, da bi se bodoča finančna obveznost občine in SSRS lahko delila v razmerju 50:50. Pa vendar, razlika v lastništvu posameznih stanovanjskih enot v javni lasti ne prinaša nobenih vsebinskih razlik, saj SSRS občinam zagotavlja razpolagalno pravico pri javnem najemu. Ključni cilj zelenega sodelovanja s SSRS je torej razbremenitev lastnih virov, pri čemer bo o sklenitvi pogodbe s SSRS na koncu odločal občinski svet.

Občinske strokovne službe so v začetku letošnjega leta izvedle postopek zbiranja ponudb za izbiro investitorja, v okviru katerega je bila prejeta ponudba, po kateri bi občina ob prodaji nepremičnin prejela kupnino v višini 266.300 EUR, prodajna cena za 12 enot oskrbovanih stanovanj prodajne površine 481 m² pa je bila opredeljena v višini 1.685.526 z vključenim 9,5% DDV. Ponudba je bila ocenjena kot nesprejemljiva, postopek se je zaključil brez izbire investitorja.

Postopek javnega zbiranja ponudb je ponovljen, v drugo je prejeta ponudba drugega ponudnika, po kateri bi občina ob prodaji nepremičnin prav tako prejela kupnino v višini 266.300 EUR, prodajno ceno za 12 enot oskrbovanih stanovanj prodajne površine 481 m² je opredeljena v višini 1.291.288 EUR z vključenim 9,5% DDV. Ponudba je torej za 394.238 EUR nižja od tiste, ki je bila prejeta v prvotnem postopku. Tudi ob upoštevanju vseh stroškov projekta in še posebej obveznosti, po katerih bo investitor v celoti odgovarjal za financiranje in uspešno izvedbo vseh faz, od izdelave projektne dokumentacije do pridobitve uporabnega dovoljenja, prejeto ponudbo ocenjujemo kot sprejemljivo. Pred potrditvijo oz. sprejemom ponudbe pa je skladno s predhodno podano razlogo potrebno zagotoviti zadostna sredstva (za vseh 12 enot v predvideni javni lasti). Iz tega razloga predlagamo spremembo načrta razvojnih projektov:

- za leto 2021: 300.000 EUR (brez spremembe);
- za leto 2022: 991.288 EUR (povišanje sredstev z obstoječih 300.000 EUR).

V primeru potrditve predloga bo zagotovljena osnova za potrditev prejete ponudbe v ponovljenem postopku, v nasprotnem primeru se postopek ponovljenega zbiranja ponudb zaključi brez izbire.

Občinskemu svetu predlagamo, da s sprejetjem sklepa v prilogi potrdi predstavljeni predlog spremembe načrta razvojnih programov za projekt »Izgradnja oskrbovanih stanovanj.«

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan