



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

Številka: 0320-0008/2019
Datum: 18. 10. 2019

Zadeva: Gradivo za 6. točko dnevnega reda 9. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog pooblastila za udeležbo na 2. javni dražbi družbe zdravilišče Rogaska d.d. – v stečaju.

Pravne podlage: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18)
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 Gašparič

Priloge:

1. Besedilo predhodne javne dražbe
2. Prikaz nepremičnin, predvidenih za nakup v letu 2020 (2a-2d)
3. Karta označenih sprehajalnih poti
4. Predlog nepremičnin iz predloga sklepa 6. točke dnevnega reda

Predlog sklepa:

1. **Občinski svet Občine Rogaska Slatina pooblašča župana, mag. Branka Kidriča za sodelovanje na 2. javni dražbi stečajnega dolžnika Zdravilišče Rogaska d.d. in sicer za naslednje nepremičnine, vse k.o. 2635 Rogaska Slatina: 896, 898, 899/1, 899/2, 899/3, 901/2, 901/3, 901/7, 901/8 v skupni izmeri 17.707 m².**
2. **Občinske strokovne službe pripravijo pisno poročilo o uspešnosti draženja in ga predložijo v gradivo za naslednjo sejo.**
3. **Občinske strokovne službe se zadalži, da na proračunsko postavko Nakup stavbnih zemljišč prerazporedi proračunska sredstva, potrebna za realizacijo tega sklepa.**



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: 090-0010/2019
Datum: 19.9.2019

Zadeva: Predlog pooblastila za draženje na 2. javni dražbi nepremičnin družbe Zdravilišče Rogaska d.d. – v stečaju

Stečajna upraviteljica dolžnika Zdravilišče Rogaska Slatina d.d., Alenka Gril, je dne 18.9.2019 izvedla prvo javno dražbo z zviševanjem izklicne cene za 11 sklopov nepremičnin, ki so bili pred uvedbo stečajnega postopka v lasti družbe Zdravilišče Rogaska d.d. (besedilo 1. javne dražbe, **Priloga 1**).

Občinskemu svetu Občine Rogaska Slatine predloga pooblastila za draženje na 1. javni dražbi nismo predlagali v potrditev, saj smo v občinskih strokovnih službah – na podlagi opravljenih analiz in sestankov – ocenili, da so cene nepremičnin bistveno višje od tržnih; predvsem pa tudi, da sklopi niso oblikovani tako, da bi omogočali draženje po interesnih območjih. V času od 26.6.2019 do dne 18.10.2019 smo opravili sestanke z vodstvom Zavoda za gozdove Slovenije, Slovenskih državnih gozdov (v nadaljevanju SIDG d.o.o.), stečajno upraviteljico in predstavniki Družbe za upravljanje terjatev (v nadaljevanju DUTB). Sklopi nepremičnin iz prve javne dražbe št. 3, 4, 8 in 9 (prikazani v **Prilogi 2**) so uvrščeni v Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2020 in jih bo Občina Rogaska Slatina odkupila za ceno 5.100 EUR po uveljavitvi Odloka o proračunu Občine Rogaska Slatina za leto 2020.

Občina Rogaska Slatina je z nakupi zemljišč v letu 2014 in 2018 nakazala dve pomembni interesni območji: pobočje Janine s stolpom, smučiščem Janino in obstoječo trim stezo ter sprehajalne poti (6), ki so označene, pretežno lastniško urejene in redno letno vzdrževane (prikaz v **Prilogi 3**). Občina Rogaska Slatina je tudi zemljiškoknjižna lastnica vseh štirih Palčkovih hišic.

Minister – predsednik Sveta vlade LRS za prosveto in kulturo je leta 1952 po predlogu Zavoda za spomeniško varstvo LRS in v sporazumu s predsednikom vlade SRS izdal Odločbo o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaske Slatine ter gozdov v njegovi okolici (Uradni list LRS, št. 29/52). Skupščina Občine Šmarje pri Jelšah je, zaradi spremembe imen in območij katastrskih občin, v Uradnem listu SRS, št. 50/71 objavila Odlok o uskladitvi odločbe o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov Zdravilišča Rogaska Slatina ter gozdov v njegovi okolici s sklepom o ustanovitvi katastrske občine Rogaska Slatina. Območje varovanih gozdov je kot tako posebej označeno/obdelano v Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/19). Kot razvidno iz osnutka strategije je ukrep trajnostne skrbi za zavarovane gozdove opredeljen kot prednostni ukrep s predvidenimi nosilci ukrepa SIDG d.o.o., lastniki gozdov in resornim ministrstvom. Zaradi veljavne zaščite teh gozdov se v usmerjanje ravnanja z gozdovi vključuje tudi Zavod za varstvo kulturne dediščine. Gozdovi v Rogaski Slatini imajo za razvoj turizma (zdravstvena, estetska, higienska, rekreacijska in hidrološka funkcija) izjemen pomen, lesno proizvodna funkcija ni primarna.

Po podatkih Zavoda za gozdove je **91,5 odstotkov tako zavarovanih gozdov v lasti fizičnih/pravnih oseb, 2,3 odstotke v lasti Republike Slovenije in upravljanju SIDG d.o.o. in 6,2 odstotka v lasti Občine Rogaska Slatina**. Na vseh gozdnih površinah se izvaja načrtno gospodarjenje v skladu z zakonodajo, Zavod za gozdove izdela 10 letni ureditveni načrt, ki ga potrdi Ministrstvo za kmetijstvo,

gozdarstvo in prehrano. Izvedbeni načrti so Detajlni gozdnogojitveni načrti, ki so narejeni za krajša časovna obdobja, usklajeni z zahtevami soglasodajalcev in vpisanimi omejitvami. Na sejo sveta bo povabljen tudi g. Dušan Debenak, Vodja lokalne izpostave Zavoda za gozdove, predvsem zaradi podajanja informacij o biologiji zavarovanih gozdov in pojasnili koliko (in ali sploh) lastništvo nepremičnine vpliva na gospodarjenje v primeru zavarovanih gozdov.

Za pripravo sklepa za drugo javno dražbo stečajnega dolžnika Zdravilišče Rogaška d.d. smo pridobili zagotovilo družbe SIDG d.o.o., da se bo prijavila na sklop gozdnih zemljišč ter DUTB, da se bo kot ločitveni upnik strinjal s preoblikovanjem/ločitvijo nepremičnin iz sklopa 11. V **Prilogi 4** smo obarvali nepremičnine, za katere predlagamo nakup iz sredstev proračuna Občine Rogaška Slatina. Glede na dejstvo, da ni zagotovila, da bo 2. javna dražba še razpisana v letošnjem koledarskem letu, smo nepremičnine iz spodnjega predloga sklepa uvrstili tudi v predlog Načrta pridobivanja stvarnega premoženja za leto 2020.

V občinskih strokovnih službah ocenjujemo, da je za gospodarjenje z zavarovanimi gozdovi družba Slovenski državni gozdovi d.o.o. ustrezno (kadrovsko in strokovno) usposobljena, za njeno delovanje je sprejet Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti RS. Ocenjujemo, da bo z izboljšanim sodelovanjem med Gozdarsko inšpekcijo, Zavodom za gozdove ter Zavodom za varstvo kulturne dediščine tudi stanje zavarovanih gozdov izboljšalo, vsekakor pa je potrebno prevetriti tudi v letu 1952 postavljene meje območij.

Gradiva, ki jih je svetniška skupina SD pripravila v zvezi s predlaganimi ukrepi občine za zavarovanje javnega interesa na področju drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaške Slatine in gozdov v njegovi okolici, odgovor župana ter odgovor svetniške skupine SD na odgovor župana so predložena pod točko dnevnega reda Pobude in vprašanja.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo, da po opravljeni razpravi sprejme sklep z naslednjo vsebino:

1. Občinski svet Občine Rogaška Slatina pooblašča župana, mag. Branka Kidriča za sodelovanje na 2. javni dražbi stečajnega dolžnika Zdravilišče Rogaška d.d. in sicer za naslednje nepremičnine, vse k.o. 2635 Rogaška Slatina: 896, 898, 899/1, 899/2, 899/3, 901/2, 901/3, 901/7, 901/8 v skupni izmeri 17.707 m².
2. Občinske strokovne službe pripravijo pisno poročilo o uspešnosti draženja in ga predložijo v gradivo za naslednjo sejo.
3. Občinske strokovne službe se zadalži, da na proračunsko postavko Nakup stavbnih zemljišč prerazporedi proračunska sredstva, potrebna za realizacijo tega sklepa.

Petra Gašparič
Podsekretarka

mag. Branko Kidrič
Župan

Na osnovi sklepa Okrožnega sodišča v Celju opr. št. St 1802/2018 z dne 11.6.2019, ki je postal pravnomočen dne 29.6.2019

**STEČAJNA UPRAVITELJICA DOLŽNIKA
ZDRAVILIŠČE ROGAŠKA d.d.**

OBJAVLJA PRVO PRODAJO PREMOŽENJA

JAVNA DRAŽBA

z zviševanjem izklicne cene,

ki bo dne 18.9.2019 ob 10.00 uri

**na naslovu Ipavčeva ulica 32, 3000 CELJE, 1 nadstropje
(vhod iz Dečkove ceste)**

I. PREDMET PRODAJE

SKLOP	k.o.	ID znak:	Parcela št.	izmera v m2	Izklicna cena po sklopih	Varščina
1	1182 SPODNJA KOSTRIVNICA	parcela 1182 678/3	678/3	112	940 €	94 €
	1182 SPODNJA KOSTRIVNICA	parcela 1182 678/4	678/4	210		
2	1201 ZADRŽE	parcela 1201 1/1	1/1	874	81.100 €	8.110 €
	1201 ZADRŽE	parcela 1201 2/3	2/3	528		
	1201 ZADRŽE	parcela 1201 2/4	2/4	1.255		
3	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 353/44	353/44	16	700 €	70 €
4	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 353/49	353/49	77	3.500 €	350 €
5	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 793/5	793/5	16	700 €	70 €
6	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 795	795	11.254	18.000 €	1.800 €
7	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 805	805	86	24.030 €	2.403 €
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 807/3	807/3	12		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 807/4	807/4	59		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 807/5	807/5	314		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 807/6	807/6	29		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 807/7	807/7	41		
8	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 815	815	305	900 €	90 €

9	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 824/18	824/18	59	2.800 €	280 €
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 824/19	824/19	4		
10	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 830/1	830/1	82	7.600 €	760 €
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 840	840	90		
11	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 896	896	1.010	249.800 €	24.980 €
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 897	897	11.156		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 898	898	825		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 899/1	899/1	2.182		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 899/2	899/2	136		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 899/3	899/3	1.371		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 900	900	2.395		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/2	901/2	9.752		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/3	901/3	2.331		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/4	901/4	8.063		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/5	901/5	4.072		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/6	901/6	101.878		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/7	901/7	68		
	2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 901/8	901/8	32		
2635 ROGAŠKA SLATINA	parcela 2635 1026	1026	5.196			

II. POGOJI PRODAJE

1. Premoženje se prodaja po posameznih sklopih 1 - 11 ter po sistemu »videno-kupljeno«.
2. Izklicne cene ne vsebujejo nobenih davščin in prispevkov. Davščine in prispevki se zaračunajo kupcu dodatno in sicer na osnovi veljavnih predpisov. Vse dajatve in stroške v zvezi s prenosom lastništva mora plačati kupec.
3. Na javni dražbi lahko sodelujejo domače in tuje, pravne in fizične osebe. Sodelovati pa ne morejo osebe, določene v 1. odstavku 337. čl. ZFPPIPP .
4. Predkupni upravičenci uveljavljajo predkupno pravico le z udeležbo na javni dražbi, vplačilom varščine za udeležbo na dražbi, ter izjavo na javni dražbi, da uveljavlja predkupno pravico. V primeru uspeha predkupnega upravičenca na javni dražbi, mora le-ta podpisati prodajno pogodbo v roku treh delovnih dni po koncu dražbe ter plačati celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe (347 čl. ZFPPIPP).
5. Na dražbi lahko sodelujejo ponudniki, ki bodo najkasneje en delovni dan pred začetkom dražbe vplačali varščino v višini 10 % za posamezen sklop

- premoženja (333. čl. ZFPPIPP). Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe predložiti dokazilo o plačilu varščine.
6. Dražitelji plačajo varščino na račun stečajnega dolžnika, odprt pri NOVI KBM d.d., št. računa **SI56 0451 5000 3473 690**, z namenom nakazila: varščina za javno dražbo in s sklicem 00 1802-2018. Pri namenu nakazila je potrebno napisati številko sklopa, za katerega se plačuje varščina.
 7. Javne dražbe se lahko udeleži samo tisti, ki najkasneje en delovni dan pred javno dražbo plača varščino v skladu s prejšnjo točko (3. odst. 333. čl. ZFPPIPP).
 8. Kupec, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo najkasneje v roku 3 dni po opravljeni dražbi in vplačati preostanek kupnine na transakcijski račun stečajnega dolžnika v roku 30 dni od sklenitve pogodbe. Pogodbo na stroške kupca pripravi s strani prodajalca izbrana odvetniška pisarna.
 9. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine v roku 5 dni po sklenitvi pogodbe (1. odst. 338. čl. ZFPPIPP). Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, plačilo varščine po 6. oz. 7. točki tega odstavka velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
 10. Prodajna pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da kupec plača aro iz devetega odstavka tega člena, in razveznim pogojem, ki se uresniči, če kupec v tem roku are ne plača (3. odst. 338. ZFPPIPP).
 11. Prodajna pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje.
 12. Če dražitelj, ki je uspel na javni dražbi, ob času iz 6. odstavka 338. člena ZFPPIPP ne sklene pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine (8. odst. 334. ZFPPIPP). V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine (9. odst. 334. ZFPPIPP).
 13. Če zamuda s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev (3. odst. 339. ZFPPIPP).
 14. Vse dajatve in stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice mora plačati kupec.
 15. Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. čl. ZFPPIPP).
 16. Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičen niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim, zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe. (5. odst. 342. čl. ZFPPIPP).
 17. Pooblaščenca fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo, pooblaščenca pravnih oseb pa tudi kopijo sklepa o registraciji ter pooblastilo za zastopanje pravne osebe. Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom.

18. S plačilom varščine vsak ponudnik, tudi edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi. V primeru da ponudnik ne pristopi k javni dražbi, že vplačana varščina zapade v korist stečajne mase.
19. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 delovnih dni po končani javni dražbi. Varščina se vrača brez obresti.
20. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe stečajnemu upravitelju predložiti podpisano izjavo, s katero pod materialno in kazensko odgovornostjo izjavi, da ne obstojijo dejstva iz 1. odst. 337 čl. ZFPPIPP.
21. Davek na promet nepremičnin in druge dajatve ter stroške priprave pogodbe in ostale stroške v zvezi s prenosom lastništva plača kupec.
22. Prenos lastninske pravice na premoženju in izročitev premoženja v posest kupca bo izvršena po plačilu celotne kupnine, davka in stroškov v zvezi s prenosom lastništva ter po soglasju sodišča k sklenitvi prodajne pogodbe ter izdaji sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu. Ob primopredaji bosta pogodbeni stranki sestavili posebni zapisnik.

III. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

1. Dražbo vodi stečajna upraviteljica ali z njene strani pooblaščen oseb.
2. Dražitelji lahko dvigajo ceno pri prodaji nepremičnine za najmanjši znesek 5.000,00 EUR pri premoženju sklop 11, 1.500 EUR pri premoženju sklop 2, 500 EUR pri premoženju sklop 6 in 7, 150 EUR pri premoženju sklop 10, 50 EUR pri premoženju sklop 4 in 9 ter 20 EUR pri premoženju sklop 1, 3, 5 in 8.
3. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
4. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
5. Dražba je končana, ko to razglasi stečajna upraviteljica ali z njene strani pooblaščen oseb. Zaključek dražbe se ne more razglasiti pred potekom 5 minut od zadnje najvišje ponudbe.
6. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler zapisnik o poteku javne dražbe ni zaključen.
7. Ugovore reši stečajna upraviteljica ali z njene strani pooblaščen oseb takoj in se vpišejo v zapisnik.

IV. OSTALO

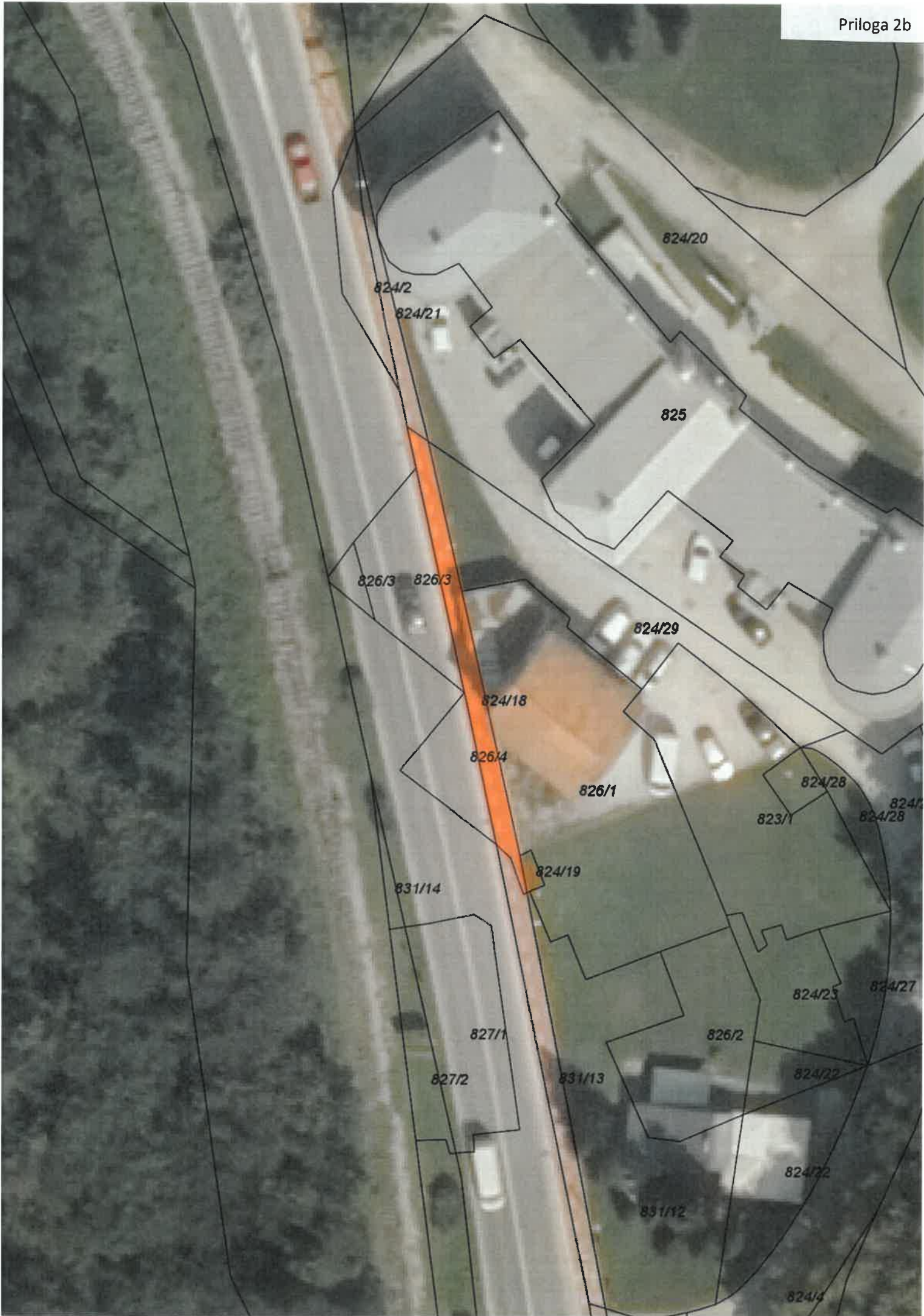
Vse informacije v zvezi s prodajo in ogledom premoženja dobijo zainteresirani kupci pri stečajni upraviteljici in sicer vsak torek in četrtek od 15. do 16. ure na tel. št. 041 633 023, ali preko elektronske pošte alenka.gril@galbi.si.

Cenitveno poročilo je možno zahtevati pisno na elektronski naslov upraviteljice.

Maribor, dne 22.7.2019

Alenka Gril
stečajna upraviteljica





824/2

824/21

824/20

825

826/3

826/3

824/29

824/18

826/4

826/1

824/28

823/1

824/28

824/28

831/14

824/19

827/1

827/2

831/13

826/2

824/25

824/27

824/22

824/72

831/12

824/4

