



OBČINA KOČEVJE

Občina Kočevje
Občinska uprava
Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje
Slovenija

Občinski svet
Občine Kočevje

ESA – 294

Številka: 014-0001/2026
Datum: 12.6.2026

Zadeva: Sklep o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

Predlagatelj: Gregor Košir, župan

Poročevalec: Nevenka Drobnič, direktorica občinske uprave

Pravna podlaga: 25. člen Odloka o ustanovitvi javnega lekarniškega zavoda Lekarna Kočevje (Uradni list RS, št. 28/19, 153/21, 71/23);
18. člen Statuta Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 32/15, 39/23, 51/25 in Uradno glasilo e-občina, št. 16/26 z dne 24. 4. 2026) ;
67. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 191/20, 63/23).

Pristojno delovno telo: Odbor za finance in gospodarstvo

Namen: Obravnava in sprejem predlaganega Sklepa o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Kočevje sprejme Sklep o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

Gregor Košir
Župan Občine Kočevje

Na podlagi 25. člena Odloka o ustanovitvi javnega lekarniškega zavoda Lekarna Kočevje (Uradni list RS, št. 28/19, 153/21, 71/23), 18. člena Statuta Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 32/15, 39/23, 51/25 in Uradno glasilo e-občina, št. 16/26 z dne 24. 4. 2026) je Občinski svet Občine Kočevje na svoji ____ redni seji, dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

Občinski svet Občine Kočevje daje Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarna Kočevje soglasje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje, ki stoji na parc. št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje, za potrebe izvajanja lekarniške dejavnosti, za kupnino v višini 450.000,00 EUR brez davkov.

Številka: 014-0001/2026

Datum: 12.6.2026

Gregor Košir
Župan Občine Kočevje

Obrazložitev predloga Sklepa o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

1. NASLOV AKTA

Sklep o izdaji soglasja Javnemu lekarniškemu zavodu Lekarne Kočevje k nakupu poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje

2. UVOD

2.1 Pravni temelj

Občina Kočevje je ustanoviteljica Javnega lekarniškega zavoda Lekarna Kočevje (v nadaljevanju: Lekarna Kočevje) in je v skladu z določili 25. člena Odloka o ustanovitvi javnega lekarniškega zavoda Lekarna Kočevje (Uradni list RS, št. 28/19, 153/21, 71/23; v nadaljevanju: Odlok) pristojna za izdajo soglasja za sklepanje pravnih poslov Lekarne Kočevje v zvezi z razpolaganjem premoženja.

2.2 Razlogi in cilji zaradi katerih je akt potreben

Predmet predlagane investicije je nakup poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, Kočevje, stoječe na parceli št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje v kateri Lekarna Kočevje že sedaj neprekinjeno in uspešno opravlja svojo primarno lekarniško dejavnost.

Z odkupom obstoječih prostorov, ki so trenutno v lasti tretjih oseb (tuji lasti), bo Lekarna Kočevje dosegla naslednje ključne strateške cilje:

Zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev: Prostori so že tehnološko in funkcionalno prilagojeni za izvajanje javne lekarniške družbe. Z nakupom bo Lekarna Kočevje pridobila trajno pravno podlago za nadaljnje vzdrževanje, posodabljanje in prilagajanje prostorov najstrožjim farmacevtskim standardom.

Povečanje stabilnosti poslovanja: Lastništvo nad nepremičnino pomeni prehod iz tržnih najemnih razmerij v trajno stabilno poslovanje. Lekarna Kočevje bo s tem dolgoročno fiksirala svoje prostorske stroške in se izognila tveganjem nepredvidenega dviga najemnin.

Zmanjšanje tveganj uporabe tuje lastnine: Z lastno nepremičnino se v celoti odpravi tveganje odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika, kar bi za Lekarno Kočevje pomenilo resno grožnjo prekinitve izvajanja javne službe ter visoke stroške selitve ali iskanja novih, zakonodajno ustreznih nadomestnih prostorov.

Skladno z določili Odloka mora javni zavod Lekarna Kočevje za izvedbo nakupa predmetne nepremičnine pridobiti soglasje občinskega sveta Občine Kočevje

2.3 Ocena stanja in poglobitve rešitve

Lekarna Kočevje svojo lekarniško dejavnost že opravlja v prostorih nepremičnine, ki je predmet predlaganega nakupa. Za zagotavljanje nemotenega, kakovostnega in dolgoročno stabilnega izvajanja javne lekarniške službe je zavod izkazal interes za odkup nepremičnine, v kateri dejavnost že izvaja. Z nakupom nepremičnine bo Lekarna Kočevje pridobila dolgoročno pravno in poslovno varnost glede uporabe prostorov, zmanjšala tveganja, povezana z morebitnimi

spremembami lastništva ali pogojev uporabe nepremičnine, ter si zagotovila ustrezno podlago za nadaljnji razvoj in izvajanje lekarniške dejavnosti.

Predlagana rešitev je, da Občina Kočevje kot ustanoviteljica izda soglasje javnemu zavodu za nakup predmetne nepremičnine. Nakup bo izveden v imenu in za račun javnega zavoda, ki bo po izvedenem pravnem poslu postal lastnik nepremičnine.

S sprejemom sklepa se javnemu zavodu omogoči izvedba vseh potrebnih postopkov za realizacijo nakupa ter zagotovi dolgoročno nemoteno izvajanje javne lekarniške službe v prostorih, ki jih zavod že uporablja za opravljanje svoje dejavnosti.

Skladno z določbo 3. odstavka 67.a člena Zakona o javnih financah (ZJF), ki predpisuje, da javni zavodi in agencije, katerih ustanovitelj je država oziroma občina, stvarnega premoženja nimajo v lasti, razen če posebni zakon določa drugače, je poseben poudarek potrebno nameniti obstoju pravne podlage, v okviru katere lahko Lekarna Kočevje (in ne občina) izvede nakup nepremičnine in postane njen lastnik.

Določba 5. alineje 1. odstavka 30. člena Zakona o lekarniški dejavnosti (ZLD-1) tako med obveznostmi ustanovitelja predpisuje tudi, da ustanovitelj daje soglasje k razpolaganju z nepremičnim premoženjem javnega zavoda. Iz te zakonske določbe lahko torej posredno, vendar vsekakor nedvoumno, izpeljemo zaključek, da je tudi Lekarna Kočevje lahko lastnik nepremičnega premoženja. Kot razpolaganje z nepremičnin premoženjem se v skladu z določbo 4. točke 1. odstavka 3. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) šteje vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo. Slednje seveda pomeni, da mora biti javni lekarniški zavod najprej lastnik nepremičnega premoženja, da z njim sploh lahko razpolaga, kar pa nam hkrati daje pravno podlago tudi za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Lekarna Kočevje mora pri pridobivanju premoženja upoštevati obveznosti iz ZSPDSLS-1. Določba 4. odstavka 2. člena ZSPDSLS-1 namreč predpisuje, da se določbe o načelih ravnanja, postopkih ravnanja in evidencah premoženja iz II., V. in VIII. poglavja tega zakona, razen 29. člen tega zakona, uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če zakon ne določa drugače. Tudi Lekarna Kočevje kot kupec nepremičnine mora torej pri pridobivanju lastninske pravice upoštevati pravila ZSPDSLS-1, ki so podrobneje predstavljene v nadaljevanju.

Določba 5. odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 predpisuje, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (vse navedeno smiselno enako velja za javni zavod) za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Upoštevajoč dejstvo, da je predvidena kupnina pod zakonsko mejo, se osnutek besedila pravnega posla ne obravnava, ampak se daje samo soglasje k nakupu. S tem se zadosti tudi izpolnjevanju načela preglednost in javnosti ravnanja s stvarnim premoženjem.

Določba 31. člena ZSPDSLS-1 narekuje izvedbo skrbnega pravnega pregleda, ki ga je Lekarna Kočevje opravila oziroma mnenje s tem v zvezi pridobila dne 09.06.2026, iz mnenja pa izhaja, da ni pravne ovire za sklenitev prodajne pogodbe.

Določba 35. in 36. člena ZSPDSLS-1 nalaga oceno vrednosti stvarnega premoženja, v zvezi s katero je bila izdelana cenitev LUZ št. 61-2025 z dne 17.10.2025, ki je ugotovila vrednost nepremičnine v višini 436.415,00 EUR, pri čemer je tudi veljavnost cenitve ustrezna (manj kot 12 mesecev).

V postopku pogajanj s prodajalcem je bila načeloma dogovorjena kupnina v višini 450.000,00 EUR, kot to izhaja iz zapisnika sestanka z dne 10.04.2026. Dogovorjeni znesek kupnine je skladen z določbo 1. odstavka 35. člena ZSPDSLS-1, ki predpisuje, da se s stvarnim premoženjem ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo. Razpolaganje je v skladu z določbo 3. člena ZSPDSLS-1 vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo (torej prodaja nepremičnine), pridobivanje stvarnega premoženja pa je v skladu z isto zakonsko določbo vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava, če zakon določa, da je lahko lastnik premoženja (torej nakup nepremičnine). Zatorej je dopusten dogovor o višini kupnine v znesku 450.000,00 EUR, saj gre za pridobivanje in ne razpolaganje s premoženjem.

Ob nakupu nepremičnine bo zadoščeno tudi obveznosti iz določbe 44. člena ZSPDSLS-1, ki predpisuje, da se nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti ter da se ne sme pridobivati na zalogo.

2.4 Finančne in druge posledice sprejetja akta

Lekarna Kočevje bo nakup predmetne nepremičnine financirala z lastnimi sredstvi in z dolgoročno zadolžitvijo zavoda. V zvezi s tem je Svet javnega zavoda Lekarne Kočevje na svoji 1. korespondenčni seji, ki je trajala od 8. junija do srede 10. junija 2026 že sprejel ustrezne sklepe o potrditvi finančne konstrukcije in odobritvi sredstev za nakup predmetne nepremičnine tako da sprejetje predlaganega sklepa nima finančnih posledic za Občino Kočevje

Priloge:

- Zapisnik 1. korespondenčne seje Sveta javnega zavoda Lekarne Kočevje
- cenitev LUZ št. 61-2025 z dne 17.10.2025
- zapisnik sestanka pogajanj z dne 10.04.2026