



OBČINA KOČEVJE

Občina Kočevje
Občinska uprava
Ljubljanska cesta 26
1330 Kočevje
Slovenija

ZAPISNIK SESTANKA IN POGAJANJ O NAKUPU NEPREMIČNINE poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje

Datum: 10.4.2026 ob 9.30

Kraj: Prostori Kemofarmacije, cesta na Brdo 100, Ljubljana

Prisotni:

1. **Za občino Kočevje: Gregor Košir, župan**
2. Za lekarno Kočevje: Magdalena Petković, direktorica
3. Za Kemofarmacijo d.d. (v nadaljevanju Kemofarmacija): Petra Brodnik, članica uprave in direktorica sektorja za finance, PHOENIX Pharma Slovenija

Točke dnevnega reda:

1. Uvodna predstavitev namena prodaje nepremičnine v lasti Kemofarmacije d.d.
2. Predstavitev cenitve vrednosti nepremičnine
3. Izraz interesa potencialnih kupcev
4. Pogajanja in usklajitev glede kupnine
5. Določitev nadaljnjih korakov za izvedbo pravnega posla
6. Razno

Predmet sestanka in pogajanj:

Predmet sestanka in pogajanj je poslovna stavba na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje, ID znak 1577-4459, stoječa na parc. št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje.

K točki 1

Sestanek je otvoril župan Občine Kočevje, Gregor Košir, ki je predstavil namen sestanka, in sicer preveritev interesa za nakup poslovne stavbe na naslovu Roška cesta 16, 1330 Kočevje, ID znak 1577-4459, stoječe na parc. št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje, v lasti Kemofarmacije d.d. Nepremičnina se v naravi uporablja za izvajanje lekarniške dejavnosti in ima pomemben javni in funkcionalni pomen.

K točki 2

Predstavljeno je bilo cenitveno poročilo št. 61-2025 z dne 17. 10. 2025, izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin LUZ, d.d. na podlagi katerega ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša 436.415,00 EUR. Občina Kočevje je na tej podlagi dne 26. 2. 2026 Kemofarmaciji posredovala neformalno izhodiščno ponudbo za nakup nepremičnine v višini 425.000,00 EUR.

K točki 3

S strani kupca je bil izražen interes za nakup nepremičnine:

- Predstavnica javnega zavoda Lekarna Kočevje je poudarila strateški pomen objekta za izvajanje lekarniške dejavnosti.
- Predstavniki Občine Kočevje je izpostavil javni interes in razvojni pomen nepremičnine.

K točki 4

V sklopu pogajanj so bili upoštevani sledeči kriteriji:

- ocenjena tržna vrednost v višini 436.415,00 EUR,
- funkcionalna ustreznost objekta,
- njegova obstoječa raba za javno službo,
- omejene možnosti nadomestnih lokacij,
- ter dolgoročni ekonomski učinki uporabe.

Po usklajevanju so bile podane naslednje ponudbe:

- kupec: 440.000,00 EUR,
- prodajalec: 450.000,00 EUR.

Pri tem je prodajalec poudaril, da v svojih bilancah, predmetna nepremičnina izraža višjo vrednost od ocenjene vrednosti oz. vrednosti, ki jo ponuja kupec, kar je tudi posledica visokih finančnih vložkov v samo stavbo tekom njenega obstoja. Glede na okoliščine in želje po uspešni sklenitvi pravnega posla ponujajo prodajo v višini 450.000,00 EUR.

Pravna utemeljitev uskladitve kupnine in sprejem le te s strani kupca

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine v višini 436.415,00 EUR predstavlja strokovno podlago za odločanje. Dogovorjena kupnina v višini 450.000,00 EUR odraža:

- javni interes izvajanja lekarniške dejavnosti,
- funkcionalno in lokacijsko primernost objekta,
- omejenost primerljivih nepremičnin na trgu ter
- dolgoročno ekonomsko upravičenost njene uporabe.

Takšno odstopanje od cenitvene vrednosti predstavlja ekonomsko in funkcionalno upravičeno vrednost ter ne pomeni negospodarnega ravnanja, temveč je utemeljeno z javnim interesom in načelom učinkovitosti.

Po nadaljnjem usklajevanju je bilo tako doseženo soglasje, da znaša končna dogovorjena kupnina 450.000,00 EUR pri čemer kupec prevzame plačilo 2 % davka na promet nepremičnin, stroške notarske overitve podpisov in stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

K točki 5

Doseženi dogovor predstavlja izhodišče za nadaljnje formalne postopke, pri čemer je realizacija pravnega posla pogojena s:

- sprejemom sklepa/soglasja sveta javnega zavoda Lekarna Kočevje,
- pridobitvijo vseh potrebnih soglasij ustanoviteljice, kjer je to zahtevano,
- izvedbo postopkov skladno z zakonodajo,
- končno potrditev prodaje investicijskega odbora Phoenix Pharme po izpogajani vrednosti 450.000,00 EUR.

Šele po izpolnitvi navedenih pogojev se pristopi k sklenitvi kupoprodajne pogodbe.

K točki 6

Pod točko razno ni bilo razprave.

SKLEPI

1. Ugotavlja se obstoj interesa za nakup nepremičnine na naslovu Roška cesta 16, Kočevje (ID znak 1577-4459, stoječe na parc. št. 1487/10 k.o. 1577 Kočevje) z namenom zagotavljanja dolgoročnih prostorskih pogojev za potrebe izvajanja lekarniške dejavnosti.
2. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša 436.415,00 EUR.
3. Dogovorjena kupnina v višini 450.000,00 EUR je utemeljena z javnim interesom, funkcionalnimi okoliščinami in načelom učinkovitosti.
4. Dosežen dogovor ne predstavlja pravno zavezujoče obveznosti (pogodbe), temveč podlago za nadaljnje postopke. Kupec bo javni zavod Lekarna Kočevje, katere ustanoviteljica je Občina Kočevje.
5. Realizacija nakupa je pogojena s končno potrditvijo prodaje investicijskega odbora Phoenix Pharme, s sprejemom ustreznih predhodnih sklepov/soglasij, tako s strani javnega zavoda Lekarna Kočevje kot tudi s strani ustanoviteljice Občine ob izpolnitvi vseh zakonskih pogojev.

Sestanek je bil zaključen ob 11:15 uri

Potrditev in prevzem zapisnika:

Občina Kočevje: župan Gregor Košir _____

Lekarna Kočevje: direktorica Magdalena Petković _____

Kemofarmacija d.d.: zanjo Petra Brodnik _____

Zapisala: Magdalena Petković