



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**16. redna seja občinskega sveta**  
**dne 30. september 2021**

**Gradivo za 10. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Soglasje k nakupu novih prostorov za preselitev Lekarne  
Plečnikove in uprave

**Poročevalca:** Irena JEREB, vodja Oddelka za družbene dejavnosti,



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

---

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za družbene dejavnosti

---

**Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica**

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

**uradna spletna stran:** [www.slovenska-bistrica.si](http://www.slovenska-bistrica.si)

---

**Številka:16 /2021/ LEK**

Datum: 17.08.2021

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA:** Soglasje k nakupu novih prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave

**I. PREDLAGATELJ**

Župan dr. Ivan ŽAGAR, po sklepu št. 1000-3/2015-28, podžupan Stanislav MLAKAR

**II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO**

Odbor za družbene dejavnosti

**III. VRSTA POSTOPKA**

Enofazni

**IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM**

- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19)
- Odlok o ustanovitvi javnega lekarniškega zavoda Lekarna Slovenska Bistrica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/20)

## V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

Svet zavoda Lekarna Slovenska Bistrica ( v nadaljevanju svet) je na svoji 4. korespondenčni seji, v času med 15.07. 2021 in 08.08.2021 sprejel naslednji sklep: » Kot član sveta zavoda Lekarna Slovenska Bistrica se strinjam s predlogom za nakup prostorov za preselitev Lekarne Plečnikova in uprave od podjetja Mojstrovina d.o.o.«.

Na podlagi 5. odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi javnega lekarniškega zavoda Lekarna Slovenska Bistrica ( Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/20) je svet vlogo za soglasje posredoval občinskima svetoma občin ustanoviteljic.

Lekarna Plečnikova deluje na lokaciji Plečnikova 27, Slovenska Bistrica od leta 2008. Prostore oddaja v najem družba Inpos d.o.o. Nova lekarna je bila pri uporabnikih dobro sprejeta, sploh zaradi dobre dostopnosti, ki omogoča hiter prevzem zdravil in drugega asortimana. Kmalu pa se je pokazalo, da so prostori premajhni za normalno poslovanje, saj je zaradi povpraševanja potrebno večati izbor zdravil in drugih izdelkov.

Pravilnik o pogojih za izvajanje lekarniške dejavnosti (Uradni list RS, št. 28/18, 71/18 in 5/20) določa, da morajo biti prostori lekarnarazporejeni in opremljeni tako, da zagotavljajo kakovostno delo v skladu z dobro lekarniško prakso, kar pa v omenjeni lekarni ni več mogoče. V lekarni ni dovolj velikega prostora za izdelavo magistralnih zdravil, prostora za svetovanje, prostora za odmor osebja, garderobe, za nove potrebne hladilnike. Prav tako ni mogoče urediti ločenih M/Ž sanitarij. Zaradi pomanjkanja prostora so zaloge zdravil omejene, kar povzroča slabo voljo pri kupcih, ki morajo po zdravilo drugam.

Da so prostori premajhni, glede na obseg dela in lekarniške normative, je ugotovila že leta 2013 na strokovnem nadzoru, Komisija Lekarniške zbornice Slovenije.

Na povečan promet v lekarni je vplivala tudi uvedba elektronskega recepta.

V letu 2020 je neto prodaja znašala 2.511.565,00 eur, kar predstavlja 33,6% celotnega prometa zavoda. Prodaja je v zadnjih petih letih porasla za 47,6%. Prav tako postajajo letni presežki v zadnjih letih v tej lekarni najboljši.

Mesečna najemnina za prostore znaša 1.462,60 eur, dodatno pa ima javni zavod še okoli 269,50 eur stroškov vezanih na prostore.

Javni zavod je v preteklosti že večkrat iskal možnosti za dodatne prostore, tako na obstoječi lokaciji kot tudi drugod.

Letos se je pokazala možnost nakupa prostorov v neposredni bližini obstoječe lekarnar. Podjetje Mojstrovina d.o.o. namerava graditi poslovno stanovanjski objekt, (parc. št. 1660/202 in 1660/203, obe k.o. 753-Slovenska Bistrica) kje bi bilo glede na povpraševanje zavoda možno kupiti del prostorov v pritličju in v prvem nadstropju za pisarniški del. Skupna ponujena neto uporabna površina je 165 m<sup>2</sup>, kar bi bilo dovolj za potrebe nove lekarnar in za prostore uprave javnega zavoda, ki bi se preselila prav tako iz najemniških prostorov na Ljubljanski ulici 69 (bivša poslovna stavba Granita).

Ponudnik je pripravljen prodati nove prostore (pripravljene za vselitev) za okvirno ceno 2.000 eur/m<sup>2</sup>, če ne bo v posebnih zahtevah kupca prevelikih odstopanj.

## ***VI. FINANČNE POSLEDICE***

Informativna ponudba nakupa poslovnih prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in poslovnih prostorov Lekarne je ocenjena na 330.000,00 eur. Sredstva za nakup in opremo bo zagotovila Lekarna Slovenska Bistrica iz že razporejenih sredstev, tekoče in prihodnje amortizacije in prihodnjih letnih presežkov prihodkov nad odhodki.

## ***VII. PREDLOG SKLEPA***

Občinskemu svetu predlagamo, da dokument obravnava, o njem razpravlja in sprejme naslednji:

### ***S K L E P***

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica daje soglasje javnemu lekarniškem zavodu Lekarna Slovenska Bistrica, k nakupu novih prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave javnega zavoda na parc. št. 1660/202 in 1660/203, obe k.o. 753-Slovenska Bistrica, ponudnika Mojstrovina d.o.o.

S spoštovanjem,

Irena JEREB,  
vodja oddelka

### **Priloga:**

- Predlog za izdajo soglasja k nakupu novih prostorov za preselitev Lekarne Plečnikova in uprave

**OBČINA SLOVENSKA BISTRICA**  
Partizanska ulica 10

**2310 SLOVENSKA BISTRICA**

**OBČINSKI SVET**

Datum: 10.08.2021

**ZADEVA: Predlog za izdajo soglasja k nakupu novih prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave**

**V soglasje** vam pošiljamo sklep Sveta zavoda Lekarne Slovenska Bistrica, ki je bil sprejet na četrti korespondenčni seji, ki je trajala od 15.07.2021 do 08.08.2021 glede nakupa novih prostorov.

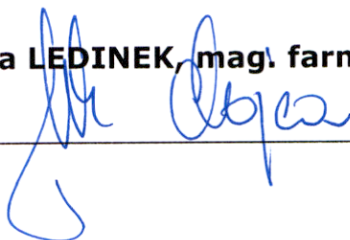
Prosimo za vaše pozitivno mnenje.

Priloge:

- Izvleček iz zapisnika
- Predlog za soglasje k nakupu novih prostorov
- Skica

Predsednica Sveta zavoda:

**Mojca LEDINEK, mag. farm.**





Datum: 10.08.2021

**IZVLEČEK**  
**iz zapisnika**

4. korespondenčne seje Sveta zavoda Lekarne Slovenska Bistrica, ki je trajala od 15.07.2021 do 08.08.2021.

**Ad. 2**

Pod 2. točko dnevnega reda je Svet zavoda obravnaval predlog za nakup prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave.

Predsednica Sveta zavoda Mojca Ledinek je predlagala naslednji sklep:

1. Kot član Sveta zavoda Lekarne Slovenska Bistrica se strinjam s predlogom za nakup prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave od podjetja Mojstrovina d. o. o.

Člani Sveta zavoda so s sedmimi (7) glasovi za in enim (1) vzdržanim glasom , sprejeli sklep:

1. Kot član Sveta zavoda Lekarne Slovenska Bistrica se strinjam s predlogom za nakup prostorov za preselitev Lekarne Plečnikove in uprave od podjetja Mojstrovina d. o. o.

*Pozitivno mnenje članov Sveta zavoda se posreduje v soglasje Občinskemu svetu Občine Slovenska Bistrica in Občinskemu svetu Makole.*

**Predsednica Sveta zavoda:**

Mojca LEDINEK, mag. farm.





Lekarna Slovenska Bistrica

Datum: 10.8.2021

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica  
Občinski svet Občine Makole

## **PREDLOG ZA SOGLASJE K NAKUPU NOVIH PROSTOROV ZA PRESELITEV LEKARNE PLEČNIKOVE IN UPRAVE**

Lekarno Plečnikovo smo v okviru JZ Lekarna Slovenska Bistrica na obstoječi lokaciji, Plečnikova 27, odprli leta 2008. Prostore v tedaj rastoči novi industrijski coni smo najeli pri družbi Inpos d.o.o..

Že kmalu po odprtju se je pokazalo, da so prostori premajhni za normalno poslovanje lekarne, saj se iz dneva v dan veča izbor zdravil in drugih izdelkov, ki jih tam prodajamo. Mnogi med njimi so tudi zelo voluminozni in zahtevajo veliko prostora (plenice, vložki, živila za posebne zdravstvene namene, itd.).

Zakon o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17 in 73/19) določa tudi nove naloge, ki se opravljajo v lekarnah in te zahtevajo še dodatne prostore (izvajanje samodiagnostičnih meritev, pregled uporabe zdravil, farmakoterapijski pregled zdravil, ...)

Pravilnik o pogojih za izvajanje lekarniške dejavnosti (Uradni list RS, št. 28/18, 71/18 in 5/20) določa, da morajo biti prostori lekarne razporejeni in opremljeni tako, da zagotavljajo kakovostno delo v skladu z dobro lekarniško prakso, kar pa v obstoječi lekarni Plečnikovi ne moremo več zagotavljati. V tej lekarni tudi ni prostora za ureditev ločenih M/Ž sanitarij, dovolj velikega prostora za izdelavo magistralnih zdravil, prostora za svetovanje, prostora za odmor osebja, garderobe, za nove hladilnike, itd. Tudi zaloge nujno potrebnih zdravil zaradi prostorske stiske niso več dovolj velike in pacienti morajo po zdravila drugam.

Na zadnjem strokovnem nadzoru, jeseni 2013, je tudi komisija Lekarniške zbornice Slovenije ugotovila, da ima ta lekarna, glede na obseg dela in slovenske lekarniške normative, premajhne prostore in nam poslala zahtevek za uskladitev (povečanje prostorov) v 3 letih. Zaenkrat so k sreči pozabili na nas, sicer bi nam enoto, preko sodelovanja z Ministrstvom za zdravje, ki jih pošilja, lahko tudi zaprli.

Iz vsega opisanega je jasno razvidno, da v tej enoti lekarne že nekaj časa ne moremo zagotavljati kvalitetnih storitev in preskrbe z lekarniški materiali, kot bi se od nas pričakovalo. Kot nalašč, pa je z uvedbo elektronskega recepta lekarna Plečnikova, ravno zaradi lahke dostopnosti z avtomobilom, postala vse bolj obiskana. Promet v njej narašča najbolj izmed vseh lekarn. V letu 2020 je neto prodaja znašala 2.511.565 EUR (33,6% celotnega prometa zavoda) in je porasla v zadnjih 5 letih za 47,6%. Tudi letni presežki postajajo v zadnjih letih v tej enoti najboljši.

Lekarna je odprta 11 ur ob delavnikih in 5 ur v soboto. V njej so zaposleni v izmenah v večini 4 delavci (2 magistra farmacije in 2 farm. tehnika). Po potrebi število povečamo.



Najemnina za obstoječe prostore, v velikosti 88,2 m<sup>2</sup>, znaša neto 1.462,60 EUR/mesec, dodatno pa imamo še za okoli 269,50 EUR dodatnih stroškov.

Do sedaj smo že večkrat poskušali poiskati pomoč pri lastniku podjetju Inpos d.o.o., žal nam pa do danes, kljub relativno veliki najemnini, niso uspeli zagotoviti ustreznega povečanja najetih prostorov.

Za preselitev te lekarne se trudimo že kar nekaj let, za kar so dokazi v letnih poročilih in planih. Že v začetku leta 2013 smo naslovili na Občinski svet Občine Slov. Bistrica vlogo za soglasje za izgradnjo nove lekarne Plečnikove z arhivom in upravo v prostorih industrijske cone, kjer smo v neposredni bližini imeli, takrat sicer še neuradno, rezervirano gradbeno zemljišče. Obravnave, niti odgovora ni bilo. K predlogu Sveta zavoda k razporeditvi presežka denarja za izgradnjo te nove lekarne z arhivom in pisarnami, v vrednosti 1.052.500 EUR, Skupni organ za izvrševanje ustanoviteljskih pravic tudi ni dal soglasja in smo bili primorani postopek in naše načrte ustaviti. Žal je bil rezultat naših želja le zahteva za prenos naših presežkov na občini.

Nadalje smo bili zraven že vse od prve omembe namena izgradnje novega trgovskega centra v coni Bistrica Jug ob avtocesti in v načrtih tega centra imeli že tudi rezervirane in vrisane prostore. Kot vse kaže, s tem po dolgih letih mirovanja oz. zapletanja, verjetno ne bo nič. Tudi mi pa ne moremo več čakati, saj nam bodo sicer stvari ušle popolnoma iz nadzora. Preselitev lekarne so do sedaj podprli vsi dosedanji sveti zavodov. V ta namen že tudi skrbno varčujemo in smo del privarčevanih sredstev (300.000 EUR) leta 2017 prenesli na Občino Slov. Bistrica z zagotovitvijo, da bodo na razpolago ob izgradnji nove lekarne.

Letos se je pokazala ena nova ugodna prilika za nas. Po povpraševanju smo od podjetja Mojstrovina d.o.o. prejeli okvirno ponudbo (v prilogi) za možnost nakupa pritličnega dela in dela pisarniških prostorov v prvem nadstropju nove stavbe, ki bo postavljena predvidoma v naslednjem letu v neposredni bližini naše stare lekarne Plečnikove.

Poslovno stanovanjska stavba se bo gradila na parc. št.: 1660/202, 1660/203, k. o. Slovenska Bistrica. Bruto tlorisna površina objekta bo 226 m<sup>2</sup> in bo zgrajen v treh etažah.

Skupna ponujena neto uporabna površina za lekarno v celotnem pritličju stavbe bi bila 165 m<sup>2</sup>, kar bi bilo dovolj za potrebe nove lekarne in za nas bistvena prostorska pridobitev.

Za pisarniške prostore, ki jih imamo sedaj v najemu v prostorih DUTB, na naslovu Ljubljanska ulica 69 bi bilo tudi na voljo 75 m<sup>2</sup>. Te smo predhodno že tudi večkrat selili in si delali velike stroške. Zato bi nam tudi to zelo ustrezalo. S tem bi si lahko po dolgih letih zopet zagotovili bližino pisarn in lekarne, črtali mesečne stroške za dvojne najemnine in si zagotovili svoje prostore, kar pa je tudi glede nadaljnje finančne stabilnosti zavoda zelo pomembno. Sedaj nikdar ne vemo, kdaj bo obstoječe pisarniške prostore DUTB prodala naprej in lahko ostanemo brez njih ali pa nam najemniške stroške ti ali novi lastniki abnormalno dvignejo. Enako se lahko zgodi z najetimi prostori, kjer je sedanja lekarna.

Mojstrovina d.o.o. je pripravljena odprodati omenjene prostore za okvirno ceno 2.000 EUR/m<sup>2</sup>, če ne bo v posebnih zahtevah kupca prevelikih odstopanj. Prostori bodo izgotovljeni za vselitev. Če se bomo odločili pravočasno za nakup, bi lahko vključili v sodelovanje arhitekta lekarne, kar bi zelo poenostavilo in pocenilo zadevo, saj ima lekarna po zakonodaji veliko posebnih, specifičnih zahtev glede razporeditve prostorov, osvetljave, oken, vrat in napeljav. Prav zaradi tega prosimo za hitro rešitev naše prošnje. Družba nas že tudi priganja, saj je za te prostore ogromno zanimanje in lahko zelo hitro izpademo. V tem primeru, v bližnji prihodnosti ne vidimo možnosti za selitev v bližini zdajšnje lekarne, kar je sigurno velika prednost.





V sklopu okolice objekta bi nam prodajalec lahko zagotovil tudi vsaj 4 parkirna mesta za stranke lekarne, kar je za lekarno zelo pomembno. Tudi dostopnost in lega prostorov v bližini avtoceste in trgovskih centrov, bi bila po naših ocenah zelo dobra.

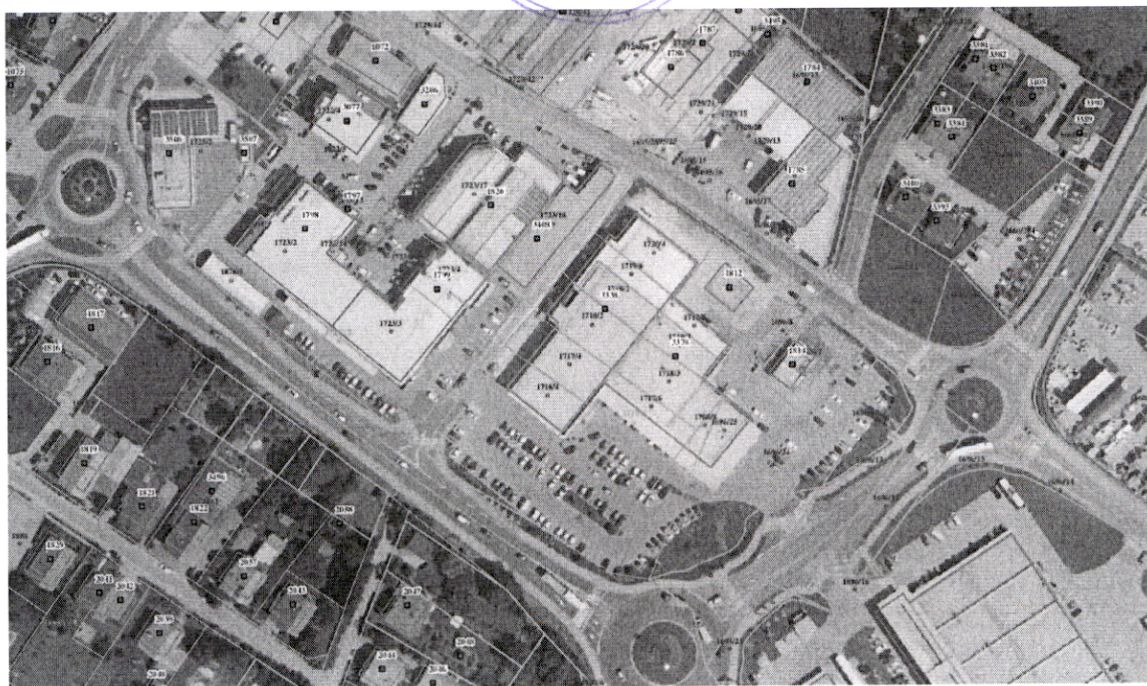
Sredstva za nakup in nadaljnjo opremo bi zagotovila lekarna iz že razporejenih sredstev, tekoče in prihodnje amortizacije in prihodnjih letnih presežkov prihodkov nad odhodki.

*V skladu s peto točko 23. člena Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Lekarna Slovenska Bistrica, lahko zavod pridobiva v last nove nepremičnine, ki so potrebne za izvajanje njegove dejavnosti, samo s soglasjem ustanoviteljic.*

Svet zavoda je za investicijo že podal pozitivno mnenje na zadnji seji meseca avgusta 2021, prosimo pa torej še za soglasje Občinskega sveta Občine Slov. Bistrica in Občine Makole in se vam v imenu zaposlenih iskreno zahvaljujemo.

Predsednica Sveta zavoda  
Mojca Ledinek, mag. farm.

Direktor  
Branko Gajšek, mag. farm. spec.



Posnetek lokacije parcel



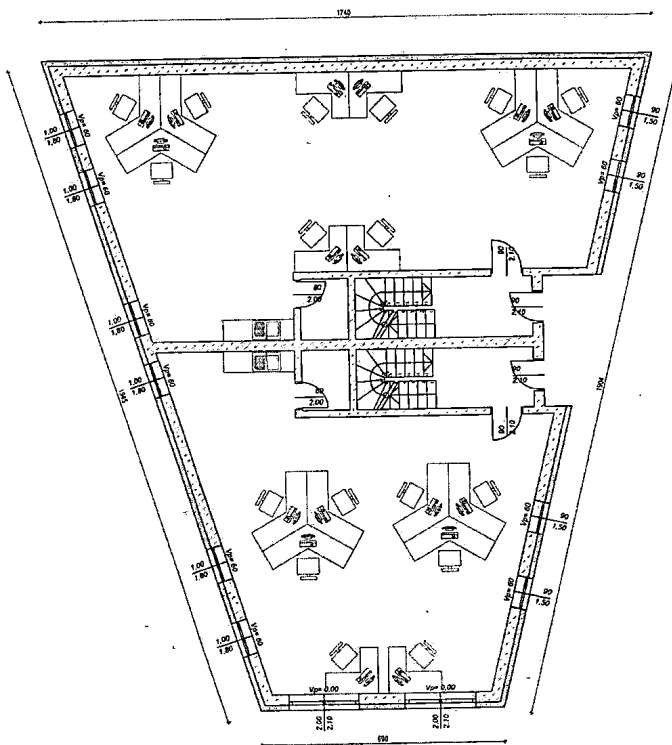
Sedanja slika parcele, kjer bi naj stal novi objekt

Priloge:

- Okvirna ponudba - Mojstrovina d.o.o.
- Prva skica bodočega objekta, brez prilagoditve za lekarno











TLORIS PRITLIČJA




NAČRT ARHITEKTURE

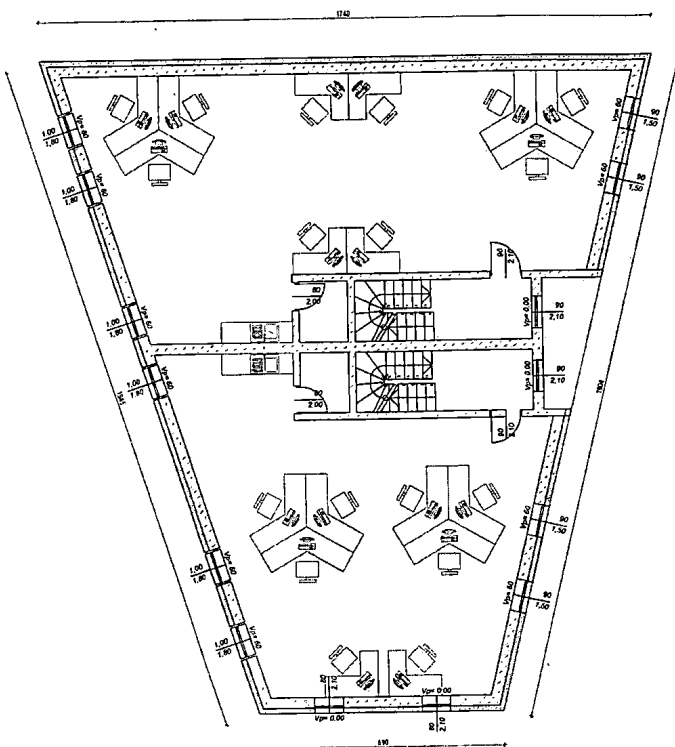
M 1:100

Legenda:

-  OPEKA
-  BETON
-  ARMIRANI BETON
-  SIPOREKS
-  ZEMLJA
-  NASUTJE
-  KAMEN
-  TOPLOTNA IZOLACIJA

Spr.:	Opis spremembe:	Datum:	Podpis:
 <p>BF Projekt, Borut Furman s.p. Ošelj 1 2315 Šmartno na Pohorju t:(02) 8034 140, m:031 631.997 e:borut.furman@gmail.com</p>		<p>Vsebina: TLORIS PRITLIČJA</p> <p>Objekt: POSLOVNO ŠTANOVANJSKI OBJEKT Parc. št.: 1660/202, 1660/203, k.o. Slovenska Bistrica</p>	
<p>Odgovorni vodja projekta: Borut FURMAN, u.d.i.g. IZS PI G-4549</p> <p>Odgovorni projektant načrt/izb.: Borut FURMAN, u.d.i.g. IZS PI G-4549</p> <p>Projektant: Nastja Finguš abs.arch</p>		<p>Projekt št.: 32/20 BF</p>	<p>Načrt št.: 32/20 BF-TP</p>
		<p>Risba št.: 1</p>	<p>Vrsta projekta: DGD</p>
		<p>Investitor: MOJSTROVINA D.O.O. ZOLGARJEVA ULICA 9 2310 SLOVENSKA BISTRICA</p>	
		<p>Vrsta načrta: TEHNIČNI PRIKAZ</p>	<p>Datum: NOVEMBER 2020</p>
		<p>Merilo: 1:100</p>	

TLORIS 1 NADSTROPJA



NAČRT ARHITEKTURE

M 1:100

Legenda:

- OPEKA
- BETON
- ARMIRANI BETON
- SIPOREKS
- ZEMLJA
- NASUTJE
- KAMEN
- TOPLOTNA IZOLACIJA

Spr:		Opis spremembe:		Datum:	Podpis:
	BF Projekt, Borut Furman s.p. Ošelj 1 2315 Šmartno na Pohorju t:(02) 8034 140, m:031 631 997 e:borut.furman@gmail.com			Vsečina: TLORIS NADSTROPJA	
	Objekt: POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT Parc. št.: 1660/202, 1660/203, k.o. Slovenska Bistrica			Projekt št.: 32/20 BF	
Odgovorni vodja projekta: Borut FURMAN, u.d.i.g. IZS PI G-4549		Načrt št.: 32/20 BF-TP	Risa št.: 3	Vrsta projekta: DGD	
Odgovorni projektant nabe/risbe: Borut FURMAN, u.d.i.g. IZS PI G-4549		Investitor: MOJSTROVINA D.O.O. ŽOLGARJEVA ULICA 9 2310 SLOVENSKA BISTRICA			
Projektant: Nastja Fingušt abs.arh		Vrsta načrta: TEHNIČNI PRIKAZ	Datum: NOVEMBER 2020	Merilo: 1:100	

MOJSTROVINA d.o.o.  
Žolgarjeva 9  
2310 Slov. Bistrica

V Slov. Bistrici, 14.6.2021

Lekarna Slov. Bistrica  
Partizanska 1  
2310 Slov. Bistrica

## Okvirna ponudba za prodajo prostorov

Na parc. št.: 1660/202, 1660/203, k.o. Slovenska Bistrica imamo namen graditi poslovno stanovanjski objekt, ki bo končan predvidoma konec leta 2022.

Bruto tlorisna površina objekta bo 226 m<sup>2</sup> in bo zgrajen v treh etažah.

Ker se lekarna za preselitev lekarne Plečnikove zanima za celoten pritlični del objekta, smo pripravljene ta del v neto uporabni površini 165 m<sup>2</sup> odprodati za okvirno ceno 2.000 EUR/m<sup>2</sup>, če ne bo v posebnih zahtevah kupca prevelikih odstopanj. Prostorji bodo izgotovljeni za vselitev.

V sklopu okolice objekta lahko zagotovimo tudi vsaj 4 parkirna mesta za stranke lekarne.

Zaenkrat si še lahko rezervirate tudi prostor v prvi etaži, namenjen za pisarne, v skupni neto uporabni površini 75m<sup>2</sup>.

Če se bo lekarna pravočasno odločila za nakup, bomo v teku izgradnje še lahko upoštevali posebne zahteve lekarne glede vrat, oken, talnih površin in napeljav.

Glede na to, da je za prostore veliko zanimanje, vas prosimo, da se glede vaših želja čimprej izjasnite, pridobite odobritev ustanoviteljev in nam vašo odločitev sporočite.

V prilogi je načrt prostorov.

S spoštovanjem.

Miran Očko

direktor

Mojstrovina d.o.o.

MOJSTROVINA, PROJEKCIJA,  
POSREĐNIŠTVO TRGOVINA  
MOJSTROVINA D.O.O. STORIŠČE  
Žolgarjeva ulica 9  
2310 SLOVENSKA BISTRICA