



Številka: 160-9/2011-3
Datum: 26. 8. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavno na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
Oddelek za zdravje in socialno varstvo

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana

POROČEVALKI: Tilka Klančar, načelnica Oddelka za zdravje in socialno varstvo,
Tatjana Čampelj, višja svetovalka Oddelka za zdravje in socialno varstvo

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za finance
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:
- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izvleček iz zapisnika 27. redne seje Sveta
Javnega zavoda Lekarna Ljubljana z dne 6. 7. 2011

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) ter 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo) in je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na _____ seji dne _____ sprejel

S K L E P

o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana soglasje k nakupu naslednjih poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana: skladiščni objekt št. III, parcela številka 500/35, v skupni izmeri 1.440 m², del skladiščnega objekta št. I, parcela številka 500/34, v skupni izmeri 1.286 m², nadstrešek med skladiščnima objektoma I in III ter pripadajoče zemljišče – dvorišče, parcela številka 500/5, v skupni izmeri 3.381 m², polovica zemljišča v skupni izmeri 5.188 m², parcele številka 500/5, 500/19 in 504/1, in sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni kompleks ter sorazmerni delež vratarnice v izmeri 26 m², parcela številka 500/37, vse katastrska občina (1722) Trnovsko predmestje.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Številka:
Ljubljana, dne:

Obrazložitev

1. Pravni temelj za sprejetje sklepa

Mestna občina Ljubljana je ustanoviteljica Javnega zavoda Lekarna Ljubljana. V skladu z določili 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: Odlok) je pristojna za izdajo soglasja za sklepanje pravnih poslov Lekarne Ljubljana v zvezi z nepremičnim premoženjem.

Odlok v 11. členu določa, da je Lekarna Ljubljana pravna oseba in nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun, vendar z omejitvijo, da brez soglasja ustanovitelja ne sme sklepati pravnih poslov v zvezi z nepremičnim premoženjem. Iz 1. člena istega Odloka izhaja, da o ustanoviteljskih pravicah odloča Mestni svet Mestne občine Ljubljana. Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) pa v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o zadevah, ki jih določa zakon, statut ali drug predpis.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Iz določil Zakona o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) izhaja, da občina ali mesto za izvajanje lekarniške dejavnosti na svojem območju ustanovi javni zavod. Lekarniška dejavnost je del zdravstvene dejavnosti, ki zagotavlja preskrbo prebivalstva ter zdravstvenih zavodov in drugih organizacij z zdravili. V skladu z Zakonom o lekarniški dejavnosti in na podlagi Odloka pa Lekarna Ljubljana poleg lekarniške dejavnosti, med drugim, opravlja tudi dejavnost izdelovanja zdravil in pomožnih zdravilnih sredstev ter preverja njihovo kakovost.

Galenski laboratorij je proizvodna enota Lekarne Ljubljana, ki v okviru svoje dejavnosti izdeluje zdravila, kozmetične in galenske izdelke za prodajo v enotah Lekarne Ljubljana, velik del svojih izdelkov pa skladno z veljavno zakonodajo prodaja drugim pravnim osebam. Od leta 1995 deluje v stavbi na Tbilisijski 87 v Ljubljani, kar je v neposredni bližini skladiščnega kompleksa na naslovu Cesta v mestni log 90. Septembra 2010 je bil zaključen redni GMP¹ pregled Galenskega laboratorija s strani Javne agencije Republike Slovenije za zdravila in medicinske pripomočke (JAZMP), ki je pogoj za proizvodnjo zdravil. Pregled je bil uspešno opravljen, vendar pa je Lekarna Ljubljana naložil spremembe v opremitvi prostorov, ki brez dodatnih površin niso izvedljive (kot npr. sodobnejši sistem za klimatizacijo prostorov, ki zagotavlja tudi ustrezno čistost zraka, odstranjevanje praškastih delcev...). Da bi Lekarna Ljubljana lahko uredila proizvodne prostore Galenskega laboratorija na obstoječi lokaciji v skladu z vsemi zahtevami agencije JAZMP in GMP standardov, bi za skladiščenje končnih izdelkov in za delovanje Oddelka za kakovost, ki sedaj deluje v okviru Strokovne službe Lekarne Ljubljana v poslovnih prostorih na Tbilisijski 87, potrebovala dodatne, za ta namen urejene prostore.

Aprila 2010 je pričelo s poslovanjem podjetje LL Grosist d.o.o., ki ga je Lekarna Ljubljana v soglasju z Mestnim svetom Mestne občine Ljubljana ustanovila z namenom optimizacije nabave: izboljšanje cenovnih nabavnih pogojev, izboljšanje nabavnih pogojev pri obstoječih dobaviteljih, zmanjšanje administrativnega in operativnega dela v lekarnah, centralizirana

¹ GMP je mednarodno uveljavljen standard, ki obsega zahteve za proizvodnjo in pakiranje zdravil. Zasluga uvedbe GMP je dvig splošne kakovosti farmacevtskih izdelkov na trgu, saj omogoča dosledno izdelavo in kontrolo izdelkov skladno s standardi kakovosti, ki so ustrezni za njihovo predvideno uporabo, in skladno z zahtevo dovoljenja za promet.

kontrola nabavnih količin in asortimana, znižanje ravni zalog in znižanje operativnih stroškov naročanja. Podjetje ima za izvajanje svoje dejavnosti že najete skladiščne prostore, vendar pa se, zaradi prostorskih omejitev, Lekarna Ljubljana lahko preko njega oskrbuje le v omejenem obsegu.

Zaradi dodatnih prostorskih zahtev Galenskega laboratorija in zaradi povečanih potreb po skladiščnih prostorih podjetja LL Grosist d.o.o., želi Lekarna Ljubljana kupiti naslednje poslovne prostore in pripadajoča zemljišča:

- skladiščni objekt št. III, ki se nahaja na parc. št. 500/35 k. o. Trnovsko predmestje v izmeri približno 1.440 m²,
- del sosednjega skladiščnega objekta št. I, ki se nahaja nasproti skladiščnega objekta št. III in leži na parc. št. 500/34 k. o. Trnovsko predmestje v izmeri približno 1.286 m²,
- nadstrešek med skladiščnima objektoma I in III ter pripadajoče zemljišče – dvorišče okrog navedenih skladiščnih objektov, ki ga bo v celoti uporabljala Lekarna Ljubljana v izmeri približno 3.381 m², vse na parc. št. 500/5 k. o. Trnovsko predmestje,
- približno 5.188 m² zemljišča, ki bo do polovice v lasti Lekarne Ljubljana in do polovice v lasti kupca preostalega objekta št. I, vse na parc. št. 500/5, 500/19 in 504/1 k. o. Trnovsko predmestje in
- sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni kompleks in sorazmerni delež vratarnice (v izmeri približno 26 m²) na parc. št. 500/37 k. o. Trnovsko predmestje.

V naravi lahko pride pri dejanski delitvi objekta in zemljišča do manjših odstopanj v izmerah.

Poglavitni razlogi za investicijo so sledeči:

- pridobitev dodatnih prostorov za potrebe Galenskega laboratorija v izmeri približno 900 m² bi Lekarni Ljubljana omogočila ureditev obstoječih proizvodnih prostorov skladno z vsemi zahtevami agencije JAZMP in GMP standardov, omogočen pa bi bil tudi nadaljnji razvoj laboratorija,
- nakup objekta in zemljišča, ki sta sedaj v najemu, pomeni neodvisnost od najemodajalcev in zagotovljen prostor za trenutni obseg poslovanja in
- nakup dodatnih prostorov bi Lekarni Ljubljana omogočal dvakrat večji obseg nabave iz lastne veleprodajne, kot je obstoječa možnost glede na velikost skladišča.

Svet zavoda Lekarne Ljubljana je na svoji 27. redni seji dne 6. 7. 2011 obravnaval ter tudi sprejel sklep, da soglaša z nakupom četrte skladiščnega kompleksa na naslovu Cesta v mestni log 90 v Ljubljani, ki v naravi obsega približno 2.726 m² skladiščnih prostorov in približno 3.381 m² zemljišč, ki jih bo v celoti uporabljala Lekarna Ljubljana, približno 5.188 m² skupnega zemljišča, ki bo do polovice v lasti Lekarne Ljubljana in do polovice v lasti kupca preostalega dela objekta št. I ter sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni kompleks in sorazmerni delež vratarnice v izmeri približno 26 m².

Skladno z določili Odloka mora Lekarna Ljubljana za izvedbo nakupa omenjene nepremičnine pridobiti soglasje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

3. Poglavitne rešitve

Lekarna Ljubljana ima na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana, skladiščni objekt št. III, parc. št. 500/35 k. o. Trnovsko predmestje, že v najemu za dobo 12 let. V najemni pogodbi je bila dogovorjena predkupna pravica v korist Lekarne Ljubljana, ki je tudi vpisana v zemljiško knjigo. Lekarna Ljubljana je prostore v celoti obnovila.

Skladiščni objekt št. III s površino 1.217 m² na podlagi najemne pogodbe uporablja podjetje LL Grosist d.o.o.. Zaradi prostorskih omejitev se lahko Lekarna Ljubljana preko svojega podjetja, ki je bilo ustanovljeno z namenom optimizacije nabavnih pogojev in logistike, oskrbuje le v omejenem obsegu. Poslovanje podjetja v prvi polovici tega leta, učinki optimizacije nabavnega

poslovanja na Lekarno Ljubljana in načrti kažejo, da je investicija v dodatne poslovne prostore ekonomsko upravičena, doba povračila investicije pa je največ pet let. Z nakupom poslovnih prostorov bi pridobili tudi dodatne skladiščne prostore končnih izdelkov Galenskega laboratorija, kar bi omogočilo Lekarni Ljubljana ureditev že obstoječih proizvodnih prostorov laboratorija v skladu z vsemi zahtevami agencije JAZMP in GMP standardov.

Podjetje Merkur, d.d., Cesta na Okroglo 7, Naklo, ki je lastnik celotnega kompleksa nepremičnin, je že objavilo vabilo k oddaji ponudb za nakup nepremičnin na naslovu Cesta v mestni log 90 v Ljubljani.

Kupnina za v prejšnji točki našete nepremičnine, ki obsegajo četrtno celotnega skladiščnega kompleksa in v naravi predstavljajo približno 2.726 m² skladiščnih prostorov in približno 3.381 m² zemljišč, ki bodo v celoti v lasti Lekarne Ljubljana, približno 5.188 m² skupnega zemljišča, ki bo do polovice v lasti Lekarne Ljubljana in do polovice v lasti kupca preostalega dela objekta št. I ter sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni kompleks in sorazmerni delež vratarnice v izmeri približno 26 m² in se kupujejo bremen prosto, znaša 2.400.000 EUR oziroma znaša povprečna cena za m² površine 275 EUR. Iz poročila o tržni vrednosti predmetnih nepremičnin na naslovu Cesta v mestni log 90 v Ljubljani, ki ga je julija 2011 izdelal sodni izvedenec Drago Čepon, izhaja, da je vrednost ocenjena na 3.040.000 EUR.

Nakup navedenih poslovnih prostorov je bil predviden s finančnim načrtom Lekarne Ljubljana za leto 2011, ki je bil obravnavan in tudi potrjen na 25. redni seji sveta zavoda Lekarne Ljubljana dne 28. 2. 2011.

Glede na vse navedeno predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Lekarni Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana.

4. Ocena finančnih posledic

Za Mestno občino Ljubljana sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic. Lekarna Ljubljana ima za nakup poslovnih prostorov na naslovu Cesta v mestni log 90, Ljubljana, zagotovljena lastna finančna sredstva v višini 2.400.000 EUR.

Pripravila:
Tatjana Čampelj
Višja svetovalka III.



Oddelek za zdravje in socialno varstvo
Načelnica
Tilka Klančar



ZAUPNO!

Datum: 10.7.2011

IZVLEČEK IZ ZAPISNIKA

27. seje Sveta zavoda Lekarne Ljubljana, ki je bila v sredo, 6.7.2011 ob 13.00 uri v veliki sejni sobi uprave zavoda, Komenskega ulica 11 v Ljubljani

Prisotni: Jani Möderndorfer, Angela Murko Pleš, Sašo Rink, Franc Slak, Karl Destovnik, Andreja Plahutnik, Vladka Češek Bizjak

Odsotna: Marko Bokal, Meta Vesel Valentinčič

Ostali prisotni: Marko Jaklič, Janja Kadunc Mezek, Tilka Klančar

Prisotni so soglasno sprejeli naslednji

Dnevni red:

1. Pregled in potrditev zapisnika 26. redne seje sveta
2. Imenovanje volilne komisije
3. Razpis volitev za predstavnika delavcev v svetu zavoda Lekarna Ljubljana
4. Nakup poslovnih prostorov na Cesti v mestni log 90 v Ljubljani
5. Razno

K točki 1: Pregled in potrditev zapisnika 26. redne seje sveta zavoda

K točki 2: Imenovanje volilne komisije

K točki 3: Razpis volitev za predstavnika delavcev v svetu zavoda Lekarna Ljubljana



K točki 4. Nakup poslovnih prostorov na Cesti v mestni log 90 v Ljubljani

Lekarna Ljubljana želi na lokaciji Cesta v mestni log 90 v Ljubljani od Merkurja d.d., Cesta na Okroglo 7, Naklo kupiti $\frac{1}{4}$ skladiščnega objekta, ki v naravi predstavljajo cca. 2726 m² skladiščnih prostorov in cca. 3381 m² zemljišč, ki jih bo v celoti uporabljala Lekarna Ljubljana, cca. 5188 m² skupnega zemljišča, ki bo do $\frac{1}{2}$ v lasti Lekarne Ljubljana in do $\frac{1}{2}$ v lasti kupca preostalega dela objekta št. 1 ter sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni objekt in vratarnice v izmeri 26 m².

Direktor je obrazložil, ima Merkur d.d. soglasje vseh organov za prodajo navedenih poslovnih prostorov in zemljišča. 26.7.2011 naj bi bila za Merkur d.d. prisilna poravnava zaključena. Po tem datumu bomo lahko pristopili k podpisu vseh zaključnih pogodb. Kupnina za nepremičnine, ki so predmet nakupa, znaša največ 2.400.000 € in so bremen proste. S to investicijo bomo kupili prostore, ki jih imamo sedaj v najemu, s tem pa bomo omogočili Lekarni Ljubljana vsaj 70 % nabavo iz lastne veledrogerije. Trenutne kapacitete LL Grosista so popolnoma polne in ne moramo več sprejemati novih partnerjev. Pridobili bomo tudi dodatne prostore za Galenski laboratorij v izmeri 900 m².

Angelo Murko Pleš je zanimalo, zakaj Galenski laboratorij ni vključen v te prostore. Direktor je obrazložil, da bo del Galenskega laboratorija gotovo v novih prostorih. Naknadno pa se bomo odločili, kateri del Galenskega laboratorija bomo preselili v te prostore.

Franc Slaka je zanimalo, če bo kupljeno zemljišče v celoti uporabljala Lekarna Ljubljana. Direktor je obrazložil, da ima Lekarna Ljubljana z LL Grosist sklenjeno najemno pogodbo. LL Grosist bo plačeval najemnino in s tem povrnil strošek investicije. LL Grosist plačuje najemnino za prostore v celoti, kljub temu, da del prostorov zaseda Lekarna Ljubljana za potrebe Službe za kontrolo kakovosti in IT centralo.

Franc Slak meni, da je rok plačila predolg. Pri sklepanju naslednjega aneksa bi bilo potrebno razmisliti o skrajšanju plačilnega roka.

Pri Pogodbi o poslovnem sodelovanju št. 1/2010 je opazil, da je na zadnji strani napisano Lekarna Ljubljana, PE Galenski laboratorij d.o.o. in sprašuje, če je Galenski laboratorij res d.o.o.

Direktor je obrazložil, da je Galenski laboratorij poslovna enota Javnega zavoda Lekarna Ljubljana in ne d.o.o. Očitno je prišlo do napake pri tiskanju, ki jo bomo odpravili.

Sašo Rink meni, da bi morali nastalo napako odpraviti z Aneksom k pogodbi.

Karl Destovnik je pozval, da se popravek naredi čimprej.

Neposredno na seji je bil prisotnim članom razdeljen tudi čistopis Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo, v katerem so upoštevane pripombe, sprejete na 20. seji sveta zavoda 15.12.2009.

Prisotni so soglasno sprejeli

S K L E P:

Svet zavoda Lekarna Ljubljana soglaša z nakupom $\frac{1}{4}$ skladiščnega kompleksa na Cesti v mestni log 90 v Ljubljani, ki v naravi obsega cca. 2726 m² skladiščnih prostorov in cca. 3381 m² zemljišč, ki bodo v celoti last Lekarne Ljubljana, cca. 5188 m² skupnega zemljišča, ki bo do $\frac{1}{2}$ v lasti Lekarne Ljubljana in do $\frac{1}{2}$ v lasti kupca preostalega dela objekta št. 1 ter sorazmerni delež glavnega dovoza v celoten skladiščni objekt in vratarnice v izmeri 26 m².



K točki 5. Razno

Zapisala
Maja Kralj

Predsednik sveta zavoda
Jani Möderndorfer

