**18**

Na podlagi petega odstavka 20. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22 in 65/23) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Nepremičnine parc. št. 1183/23, 1183/24, 1183/28 in 1183/30, vse k.o. 2302 Kromberk, v skupni izmeri 14.695 m², se prodajo pod ceno, ki je nižja od tržne.

2.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica pooblašča župana Mestne občine Nova Gorica, da v skladu z določbami Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22 in 56/23) izvede postopek prodaje nepremičnin parc. št. 1183/23, 1183/24, 1183/28 in 1183/30, vse k.o. 2302 Kromberk, v skupni izmeri 14.695 m², pod ceno, ki je nižja od tržne cene, t. j. 68,99 EUR/m² neto), in sicer ne za manj kot 57,12 EUR/m².

3.

Ta sklep velja takoj.

Številka 4780-65/2022 Samo Turel

Nova Gorica, ŽUPAN

Številka: 4780-65/2022-31

Nova Gorica, dne 6. septembra 2023

O B R A Z L O Ž I T E V

Pri pripravi načrta in metode prodaje zemljišč v Poslovno ekonomski coni Nova Gorica – Kromberk (v nadaljevanju PEC) se zasleduje tri ključne pogoje:

* zadostitev pogojem, ki izhajajo iz pogodbe z Ministrstvom za gospodarstvo, razvoj in tehnologijo – t.j., da se zemljišča proda samo mikro, malim in srednjim podjetjem ter najkasneje 3 leta po zaključku investicije v infrastrukturno opremljenost cone zagotovi najmanj 60% zasedenost zemljišč,
* minimiziranje možnosti špekulantstva in preprodaje in
* zagotovitev optimalnega izkoristka prostora za nova podjetja ter minimaliziranje začetnih stroškov investitorjev v gradnjo v coni.

Poleg teh treh ključnih pogojev se zasleduje tudi cilje, ki se jih z investicijo želi doseči, kar je tudi zapisano v Investicijskem programu »Izgradnja poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk« (Priloga 3), predvsem:

* možnost kvalitetnega razvoja gospodarske dejavnosti v MONG z vzpostavitvijo infrastrukturno opremljenih poslovnih prostorov,
* povečati ponudbo trenutno manjkajočih ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti na območju Mestne občine Nova Gorica,
* omogočiti zainteresiranim podjetjem, da si zagotovijo ustrezne površine za njihov gospodarski oz. podjetniški razvoj,
* povečati privlačnost lokalnega okolja za privabljanje novih, tudi tujih investitorjev,
* ustvariti pogoje za nastajanje novih podjetij in širitev obstoječih ter za razvoj novih dejavnosti,
* ustvariti pogoje za nova delovna mesta,
* izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva,
* prispevati k zmanjšanju »bega možganov«,
* prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij in hitrejšemu razvoju gospodarstva na lokalni ter širši regionalni in državni ravni.

Glede na zgoraj obrazloženo se je kot najbolj optimalna varianta metode prodaje, ki hkrati zagotavlja dovolj finančne varnosti in pridobitev investitorjev, ki bodo sledili zastavljenim ciljem, izkazala prodaja po Zakonu o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22 in 56/23, v nadaljevanju: ZSInv).

ZSInv opredeljuje oblike spodbud za začetne investicije, pogoje, merila, postopek dodeljevanja investicijskih spodbud ter aktivnosti za spodbujanje investicij in internacionalizacije gospodarskih družb. Te spodbude so lahko v obliki:

* subvencije,
* kredita, garancije in subvencionirane obrestne mere,
* nakupa nepremičnin v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne.

ZSInv v 20. členu določa, da ne glede na določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lokalna skupnost lahko na podlagi neposredne pogodbe o nakupu nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih (v nadaljnjem besedilu: pogodba o nakupu nepremičnin), ob izpolnjevanju pogojev, iz prvega odstavka 4. člena in meril iz prvega odstavka 5. člena ZSInv, proda nepremičnine gospodarski družbi po cenah, ki so nižje od tržnih. Ocenjena tržna vrednost nepremičnin s parc. št. 1183/23, 1183/24, 1183/28 in 1183/30, vse k.o. 2302 Kromberk, na dan 4. 9. 2023 znaša 1.753.635,13 EUR ob dokončani komunalni infrastrukturi. Po tej cenitvi je torej tržna vrednost 68,99 EUR/m2. Cenitev je izvedel Edi Batagelj, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri slovenskem inštitutu za revizijo, DON-P-1/22-547, dne 4. 9. 2023. Cenitveni dokument se nahaja v prilogi 4. Zemljišča, ki so v lasti Mestne občine Nova Gorica in so namenjena za razvoj gospodarstva, poleg ekonomske funkcije nosijo tudi socialno in razvojno funkcijo zato mora vsakršno razpolaganje, predvsem z zemljišči za industrijsko rabo, zasledovati in izpolnjevati tudi druge cilje, ne le zgolj maksimiziranje finančnih prihodkov. Zasledovani cilji so obširneje opisani v Investicijskem programu »Izgradnja poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk« (Priloga 3).

Razlika med ocenjeno in prodajno vrednostjo predstavlja višino regionalne državne pomoči. Prodajno ceno nepremičnin določi samoupravna lokalna skupnost in v skladu s predlaganim sklepom le-ta ne sme biti nižja od 57,12 EUR/m2. Nižjo ceno od tržne omogoča finančna vrzel, ki je bila izračunana ob prijavi opremljanja poslovne cone na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologije, ki tudi sofinancira infrastrukturno opremljanje poslovne cone. Finančna vrzel ter ekonomski in finančni učinki so detajlno prikazani in izračunani v investicijskem programu »Izgradnja poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk«. Cilj je minimiziranje obremenitve začetne investicije investitorjem, ki bodo ustrezali pogojem razpisa.

Sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od tržne, sprejme svet samoupravne skupnosti. Neposredna pogodba o nakupu nepremičnin po ceni, ki bo nižja od tržne, bo sklenjena v skladu z določili, ki jih določa ZSInv.

S prodajo predmetnih nepremičnin po ceni, ki je nižja od tržne, bo Mestna občina Nova Gorica zagotavlja pogoje za rast in razvoj podjetij, kot tudi prispevala k hitrejšemu razvoju gospodarstva in regije.

V Investicijskem programu (priloga 3) poglavje 13.2 Projekcija letnih prihodkov investicije so prikazani izračuni prihodkov na takratno ocenjeno tržno vrednost zemljišča (57,12 eur/m2 ). V poglavju 14 istega dokumenta "Presoja upravičenosti investicijskega projekta« so prikazane ekonomske in socialne koristi ter določeni merljivi učinki, ki jih bo Mestna občina Nova Gorica pridobila s prodajo nepremičnin.

Končni kazalniki ekonomske analize:

|  |  |
| --- | --- |
| EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST  | 3.301.658 |
| EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA  | 13,21% |
| KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (Razmerje med koristmi in stroški)  | 1,78 |

Grafični prikaz nepremičnin se nahaja v cenilnem poročilu (Priloga 4).

**Mestnemu svetu Mestne občine Nova gorica predlagamo, da predloženi sklep obravnava in sprejme.**

Pripravila: Samo Turel

Tjaša Harej Pavlica, vodja službe za premoženje ŽUPAN

Priloge:

- Priloga 1: Pogoji na podlagi prvega odstavka 4. člena ZSInv,

- Priloga 2: Merila iz prvega odstavka 5. člena ZSInv,

- Priloga 3: Investicijski program »Izgradnja poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk«,

- Priloga 4: Poročilo o tržni vrednosti pravic na nepremičnini.