



Številka: 0110-0006/2022-6  
Nova Gorica, 14. junij 2022

## DODATNI ODGOVORI

### NA POBUDE, PREDLOGE IN VPRAŠANJA SVETNIC TER SVETNIKOV, KI SO BILA PODANA NA SEJAH MESTNEGA SVETA

#### **38. SEJA MESTNEGA SVETA, 16. junij 2022**

1. **SVETNIK ANTON KOSMAČIN** je skladno z 21. členom poslovnika mestnega sveta najmanj tri dni pred sejo, postavil naslednje vprašanje:

Pri slučajnem vpogledu v Zemljiško knjigo dne 1. 6. 2022 sem ugotovil, da Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ni več lastnik štirih stanovanj na Gortanovi 30 v Novi Gorici.

Direktorja Stanovanjskega sklada MONG prosim, da do letošnje junijske seje Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica dostavi kupoprodajne pogodbe, cenitve in pojasni vzrok prodaje teh stanovanj.

Za dostavljeno se vnaprej spoštljivo zahvaljujem.

**Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica** je posredoval naslednji odgovor:

Večstanovanjska stavba na naslovu Gortanova ulica 30, Nova Gorica obsega štiri posamezne dele in sicer dvosobno stanovanje – posamezni del z ID znakom 2304-1655-1, dvosobno stanovanje – posamezni del z ID znakom 2304-1655-2, trisobno stanovanje – posamezni del z ID znakom 2304-1655-3 in trisobno stanovanje – posamezni del z ID znakom 2304-1655-4.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je dne 12.05.2006, v Primorskih novicah objavil obvestilo o izvedbi javne dražbe za tri stanovanja na Gortanovi ulici 30 v Novi Gorici.. Predmet prodaje javne dražbe je bilo dvosobno stanovanje št. 1 v izmeri 48,45 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 19.200.000 SIT, dvosobno stanovanje št. 2 v izmeri 54,01 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 21.400.000 SIT ter trisobno stanovanje št. 3 v izmeri 78,40 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 31.000.000 SIT. Javna dražba je potekala dne 30.05.2006. Obe dvosobni stanovanji sta bili na javni dražbi dne 30.05.2006 prodani najugodnejšemu dražitelju in sicer prvo dvosobno stanovanje v izmeri 48,45 m<sup>2</sup> za ceno 20.600.000 SIT in drugo dvosobno stanovanje v izmeri 54,01 m<sup>2</sup> za ceno 23.100.000 SIT. Za trisobno stanovanje v izmeri 78,40 m<sup>2</sup> na javni dražbi dne 30.05.2006 ni bilo interesentov. Dne 13.09.2006 je potekala druga javna dražba za trisobno stanovanje št. 3 v izmeri 78,40 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 31.000.000 SIT. Stanovanje je bilo na drugi javni dražbi prodano za izklicno ceno 31.000.000 SIT edinemu dražitelju.

Trisobno stanovanje št. 4 v izmeri 83,29 m<sup>2</sup>, ki je bilo zasedeno z najemnikom, pa je bilo v letu 2009, na podlagi sklepa nadzornega sveta št. 3523-22/2007 z dne 28.03.2009 prodano z neposredno pogodbo za kupnino v višini 142.772,40 EUR.

Iz delovnega gradiva Nadzornega sveta SS MONG 2005 in 2006 izhaja, da je takratni Nadzorni svet stanovanja na Gortanovi ulici 30 namenil za tržno prodajo, razlogi za takšno odločitev pa sedanji upravi niso poznani.

Priloge:

- oglas – objava javne dražbe v Primorskih novicah 12.05.2006
- zapisnik o dražbi 2x
- sklep NS z dne 28.3.2009

## **PRILOGA 1 - 4**

### **37. SEJA MESTNEGA SVETA, 5. maj 2022**

#### **2. SVETNIK ALEŠ MARKOČIČ** je postavil naslednje vprašanje:

Mestna občina Nova Gorica je skupaj z Gorico za izvedbo postopka mednarodnega arhitekturnega natečaja EPICentra na Trgu Evrope namenila skoraj 200.000,00 EUR. Na podlagi več javnih objav lahko zaključim, da izbran projekt ne bo nikoli realiziran. Vprašanje, ki pa vse do danes še ni dobilo odgovora, oziroma se odgovoru izogibate je sledeče.

Zakaj niste pripravili ustrezne projektne naloge, na podlagi katere bi prijavitelji lahko pripravili ustrezne rešitve, ne pa takšne, ki so neizvedljive. Gre predvsem za ključne informacije, ki jih v dokumentaciji niste navedli, in sicer:

- niste jasno opredelili zgornje višine predvidenih sredstev za to investicijo;
- niste navedli, da je ta del mesta poplavno ogrožen, kar pomeni, da gradnja pod zemljo ni mogoča;
- niste izpostavili, da na italijanski strani zaradi spomeniškega varstva gradnja stavbe ni dovoljena, saj bi ta prekrivala pogled na secesijsko stavbo novogoriške železniške postaje.

Ocenjujem torej, da je bila projektna naloga izvedena zelo malomarno in da so bila občinska sredstva v višini 100.000,00 EUR porabljena povsem neracionalno. Ker če smo toliko plačali samo neko idejo, je to sramotno.

Župan, sprašujem vas, kdo bo prevzel odgovornost za ta fiasko. Če pa menite, da se motim, mi prosim natančno navedite, kaj bomo dobili (po postavkah) za porabljenih 100.000,00 EUR občinskih sredstev.

**EZTS-GO** je posredoval naslednji odgovor:

Zamisel o mednarodnem natečaju za idejno rešitev ureditve čezmejnega območja na lokaciji Trga Evrope / Piazza Transalpina se je porodila v času kandidature Nove Gorice za EPK 2025. Pri programiranju in izvedbi mednarodnega natečaja sta bili aktivno vključeni vodstvi in upravi Mestne občine Nova Gorica in Občine Gorica, združenji arhitektov z obeh strani meje, zunanjih

strokovnjaki, specializirani za upravljanje mednarodnih natečajev, mednarodno združenje arhitektov (UIA) in EZTS GO, ki je skrbel za izvedbo in koordinacijo celotne procedure.

*V sklepu o začetku postopka v okviru EZTS-GO (februar 2019) smo zapisali, »da je eden glavnih poudarkov skupne kandidature EPK 2025 vzpostavitev tretjega mestnega središča, skupnega za obe mesti, na točki, kjer se prepletata železniška postaja Nova Gorica in Trg Evrope. Trg bi bil integriran in ustrezno valoriziran na način, da bo postal osrednja točka dogodkov, povezanih z Evropsko prestolnico kulture. (...) Potrebno je osmisлити trg in ga vzpostaviti kot ključno vozlišče Evropske prestolnice kulture, zato se zdi smiselna njegova obravnava skozi oči širše strokovne javnosti. Prav zato je eden prvih naložbenih projektov v luči kandidature za EPK mednarodni natečaj idej za arhitekturno-urbanistično prenoovo/ureditev tega območja (...)«.*

Seveda je imel natečaj tudi pomemben promocijski in motivacijski učinek pri kandidaturi mest za EPK 2025, saj je umeščal naš prostor, naše specifičnosti in ambicije na mednarodni zemljevid, z nagovarjanjem mednarodne strokovne javnosti. V prvih tednih po objavi javnega natečaja (25. 2. 2019) je imela trijezična spletna stran EGTC-GO, namenjena natečaju, več kot 12.000 ogledov, z uporabniki iz vsega sveta.

V fazi priprave natečaja, ki je potekala od februarja 2019 do objave natečaja, februarja 2020, je EZTS stalno vključeval vse ključne deležnike. Pri tem je bila zlasti pomembna aktivna vloga obeh občinskih uprav, ki sta pristojni in ustrezno usposobljeni ter ekipirani za zagotovitev vseh potrebnih podatkov za kakovostno pripravo natečajne dokumentacije. Uspeh natečaja je namreč v funkciji kakovosti vhodnih podatkov oz. natančnega opisa danosti prostora in časa, ki je predmet obravnave (vključujoč omejitve).

Vodja postopka pri EZTS-GO je ob podpori zunanjih strokovnjakov specializiranih za pripravo in upravljanje mednarodnih arhitekturnih natečajev, izbranih preko javnega naročila in pod koordinacijo strokovne delovne skupine, sestavljene iz predstavnikov občinskih uprav, arhitekturne stroke in delovne ekipe EPK2025, prvi dokončni predlog natečaja posredovala na UIA (<https://www.uia-architectes.org>) konec leta 2019. Opis prostora obdelave, zahteve, pričakovanja in omejitve so zajete v poglavju C natečaja (v prilogi). Menimo, da so le te povsem ustrezne in primerne za takšen tip mednarodnega natečaja (natečaj za idejne rešitve).

Februarja 2020 smo natečaj objavili. Podaljšan rok za oddajo vlog je bil 31/8/2020. Prispele natečajne rešitve je pregledala mednarodna strokovna komisija arhitektov, v kateri sta bila tudi arhitekta imenovana s strani Mestne občine Nova Gorica in občine Gorica. Od 210 registriranih udeležencev na platformi EGTC-GO jih je 56 predložilo projektno dokumentacijo, 54 pa jih je bilo sprejetih v fazo vsebinskega ocenjevanja. Komisija je 16/9/2020 kot zmagovalno rešitev izbrala rešitev Studio Associato di Architettura Baglivo Negrini (poročilo komisije je v prilogi).

Epidemiološka situacija, ki je pomembno vplivala že tekom samega postopka (podaljšanje roka), je še toliko bolj pomembno vplivala na tveganje za izvedljivost same natečajne rešitve v nadaljevanju. EPK 2025 je namreč projekt z jasnim in neodložljivim začetkom in koncem trajanja, zato je nujno in neobhodno, da mora kakršenkoli poseg in investicija na območju Trga Evrope upoštevati ta termin, oz. moramo poskrbeti, da bo to ključno EPK prizorišče do pričetka projekta Evropske prestolnice kulture, povsem funkcionalno.

Zmagovalni projekt je preveč kompleksen in finančno obsežen, da bi ga lahko izpeljali v predvidenem roku, glede na precejšnje tehnične in zakonodajne posledice, tudi na meddržavni ravni. Pomembno je bilo tudi tveganje glede vzdržnosti takšne investicije z vidika upravljanja

po 2025. Po tehtnem premisleku s strokovnimi službami uprav občin, smo sklenili, da smo zaradi pomanjkanja razpoložljivih sredstev v višini, ki je ocenjena za izvedbo zmagovalnega načrta in zaradi negotove epidemiološke situacije (v danem trenutku je bila kritična, sploh upoštevajoč različne ukrepe v Sloveniji in Italiji) ter tesnih rokov za dokončanje del, prisiljeni zmagovalni projekt opustiti in nadaljnje korake zastaviti skladu s spremenjenimi okoliščinami.

Zato smo, **po posvetu z UIA** (mednarodno zvezo arhitektov), **v skladu s točko 1.7.3 javnega razpisa, ki je omogočala postopek pogajanj z zmagovalcem natečaja in na podlagi meril stroškovne učinkovitosti, uspešnosti, pravočasnosti in pravilnosti iz 30. čl. zakonske uredbe 50/2016 (ITA), v skladu z zakonom 108/2021 (ITA)**, zmagovalcu natečaja dodelili nalogo za pripravo projekta študije tehnično-ekonomske izvedljivosti projekta (v nadaljevanju PFTE). Namen te študije je, da presodi tri (3) različne variante revizije projekta, skozi prizmo ključnih dejavnikov predvidene investicije, torej tehnične, finančne in časovne izvedljivosti. Pri tem smo mu tudi predali smernice, ki smo jih skupaj z obema upravama ter delovno operativno skupino GO! 2025, določili za to študijo in opredeljujejo minimalne pogoje glede zahtevane infrastrukture (EPICenter) in prenove:

1. Projekt mora upoštevati lokalni urbani kontekst, najti pravilno interakcijo med trgov, železniško postajo, stavbo na meji in stavbo severno od trga, imenovano SVTK. Poleg tega mora projekt ustvariti urbano povezava obeh mest.
2. Projekt mora izpolnjevati predpise obeh držav.
3. Projekt mora upoštevati prihodnje glavne načrte obmejnih območij obeh mest.
4. Trg in sosednja zelena površina morata biti uporabljena za namene, ki so že opisani v prijavnih knjigi (dogodki, druženje, otroško igrišče itd.)
5. Nov objekt EPICentra, ki bo lociran na meji, ne sme zakrivati pogleda na zgodovinsko stavbo železniške postaje (pogoj italijanskega zavoda za varstvo kulturne dediščine).
6. Zagotoviti moramo ustrezne parkirne površine ter čezmejni mobilnostni načrt za dostope do lokacije
7. Stavba na meji mora biti zgrajena na zeleni površini južno od trga (glej sliko 1).
8. Skupni stroški projekta, vključno s fazami projektiranja, revitalizacijo trga in gradnjo objekta na meji, ne smejo presegati 5.300.000,00 € brez DDV.
9. Stavba na meji mora imeti naslednje značilnosti:
  - a) površina od 400m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>;
  - b) eno ali največ dve nadstropji;
  - c) upoštevati tudi možnost uporabe in obdelave prostorov v objektu železniške postaje
  - d) lahka in prosojna zasnova;
  - e) omogoča večnamensko rabo (primeren za številne uporabe);
  - f) lahka montažna konstrukcija, ki dovoljuje enostavno gradnjo in demontažo;
  - g) visoko raven energetske učinkovitosti;
  - h) enostavna in poceni za vzdrževanje.

Projektanti so študijo pripravili, na več srečanjih s strokovnimi službami obeh občin smo jo temeljito pregledali in zahtevali ustrezne dopolnitve. V skladu s pripravljeno PFTE, smo na zadnjem sestanku obeh občin in EZTS, dne 22/4/2022, med drugim sklenili:

- da bosta občini svoje dejavnosti v zvezi z investicijo osredotočili na Varianto 2 PFTE. MONG v zvezi s tem prevzema odgovornost za pridobitev in obnovo skladišč severno od žel. postaje, vključno s projektiranjem in vodenjem del. Vse v zvezi z obnovo omenjenih skladišč bo MONG vodil samostojno v sodelovanju z ministrstvom za infrastrukturo. EZTS GO bo usklajeval obnovo skladišč in vzpostavitev EPICentra z obnovo trga ter gradnjo stavbe na meji. EZTS GO ne bo naročnik za obnovo skladišč, ampak bo imel vlogo naročnika le za obnovo trga in gradnjo objekta na meji.
- MONG, občina Gorica in EZTS GO sestavijo sporazum (protokol), ki bo opredelil naloge in zaveze vsake stranke. Sporazum vključuje odločitev, da se nadaljuje z načrtovanjem Variante 2 PFTE in da se izbere pristop v dveh sklopih glede skupne investicije; trg in ločen objekt na meji. Natančneje:
  - o Sklop 1 - Trg, zelena površina in temelji objekta na meji.
  - o Sklop 2 - Objekt na meji

Namen tega sporazuma je omogočiti EZTS GO, da lahko nadaljuje s postopkom javnega naročanja za nadaljnje projektiranje do zagotovitve sredstev za izvedbo investicije. Sporazumu bodo priloženi PFTE, posodobljen finančni okvir za Varianto 2 (ločeno za oba sklopa) in zapisnik z dne, 21.4.2022. Ta Sporazum bo podlaga za prihodnje urejanje razmerij med strankami.

Nadaljnji koraki:

1. Odobritev PFTE s strani občinskih svetov oz. pristojnih organov junij 2022
2. Čezmejni programski sporazum oz. protokol med občinama in EZTS GO za izvedbo investicije in upravljanje stavbe, do julij 2022
3. Priprava projektne dokumentacije, potrebne za gradnjo (skupaj z razpisno dokumentacijo za JN) do konca leta 2022
4. JN za gradnjo do junija 2023
5. Zaključek del do avgust/september 2024.

## PRILOGA 5 – 6

Miran Ljucovič  
PODSEKRETAR ZA PODROČJE MS