



Na podlagi 19. in 20. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), 58. člena Uredbe stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12 in 18/17), je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne.....sprejel naslednje

SKLEPE

1.

Mestni svet se je na podlagi predinvesticijske zasnove seznanil z variantami izvedbe projekta »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks« in ugotavlja, da je najbolj optimalna varianta za izvedbo projekta »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«, pridobitev stavbne pravice.

Mestni svet potrjuje Predinvesticijsko zasnovo »VZPOSTAVITEV VOZLIŠČA KREATIVNIH PRAKS«, ki jo je izdelalo podjetje Zelen in partnerji, d.o.o., Prvomajska ulica 28a, 5000 Nova Gorica, marec 2017.

2.

Potrdi se Investicijski program za projekt »VZPOSTAVITEV VOZLIŠČA KREATIVNIH PRAKS«, ki ga je izdelalo podjetje Zelen in partnerji, d.o.o., Prvomajska ulica 28a, 5000 Nova Gorica, april 2017.

3.

Mestni svet pooblašča župana za podpis Sklepa o potrditvi investicijskega dokumenta Predinvesticijska zasnova (PIZ) in Sklepa o potrditvi investicijskega dokumenta Investicijski program (IP), ki sta prilogi tega sklepa.

4.

Z naslednjim rebalansom proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2017 se spremeni Načrt razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica 2017-2020, tako da se uvrsti projekt OB084-17-004 »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«.

5.

Mestni svet soglaša s pridobitvijo stavbne pravice na parc. št. 21/21, na delu parc. št. 21/87 in na delu parc. št. 21/22, vse k. o. Nova Gorica, za dobo 40 let, kot je opredeljena v osnutku Pogodbe o celoviti ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, obratovanjem/uporabo objekta Remize v Novi Gorici, in sicer med trajanjem, ob prenehanju in po prenehanju stavbne pravice, služnostnih pravic ter pravice najema na objektu Remiza, ki je priloga teh sklepov in sicer za namen izvedbe projekta »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«.

6.

Ti sklepi veljajo takoj.

Številka:

Datum:

Matej Arčon
ŽUPAN



Številka:

Datum: 12.6.2017

OBRAZLOŽITEV:

Prepoznani družbeni pomen, prostorska stiska programov Mladinskega centra, Primorskega tehnološkega parka, Zveze kulturnih društev Nova Gorica, Javnega sklada RS za kulturne dejavnosti, pomen neinstitucionalnih društev na področju kulture, pa tudi težnje po prostorskem združevanju navedenih vsebin z namenom doseganja sinergičnih učinkov na prostorskem, programskem in družbeno socialnem nivoju, so narekovale načrtovanje »Vozlišča kreativnih praks«. V ta namen je bila opravljena prostorska preverba potencialnih objektov v urbaniziranem delu mesta Nova Gorica, v katere bi bila lahko umeščena navedena vsebina oziroma vzpostavljeno »Vozlišče kreativnih praks« in v okviru katere se je objekt Remize izkazal kot tisti z največ neposrednimi in posrednimi pozitivnimi učinki.

Objekt Remize je tehnični in kulturni spomenik, ki je vpisan v register nepremične kulturne dediščine z EŠD 17662 (Železniške delavnice) kot profana stavbna dediščina in je kot tak izjemnega pomena za Mestno občino Nova Gorica. Mestna občina Nova Gorica že daljše obdobje išče rešitve za rekonstrukcijo objekta Remize in umestitev vanj mestotvornih vsebin, ki bi objekt Remize vzpostavile kot enega ključnih strukturnih elementov mesta. Mestna občina Nova Gorica tako namerava projekt obnove objekta Remize prijaviti na javni razpis v okviru mehanizma »Celostne trajnostne naložbe«, ki se sofinancira iz sredstev EU v okviru evropske kohezijske politike. Za uspešno kandidiranje projekta na javnem razpisu pa je med drugim potrebno, da je Mestna občina Nova Gorica bodisi lastnica nepremičnine, bodisi imetnica stavbne pravice na nepremičnini.

Tako je za izvedbo projekta »Vozlišče kreativnih praks« poleg prostorske preverbe bila pripravljena tudi programska zasnova projekta ter izdelana potrebna investicijska dokumentacija. Programska zasnova »Remiza – vozlišče kreativnih praks«, marec 2017, ki jo je izdelal Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Predinvesticijska zasnova »Vozlišče kreativnih praks«, ki jo je izdelal Zelen in partnerji, d.o.o. ter Investicijski program za projekt »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«, april 2017, ki ga je izdelal Zelen in partnerji, d.o.o., sta priloge te obrazložitve.

Lastnica objekta Remize, ki se nahaja na parc. št. 21/21 k. o Nova Gorica ter nepremičnin, ki se potrebujejo za funkcionalno zemljišče ter za potrebe obnove/rekonstrukcije, uporabo/obratovanje in kasneje za vzdrževanje objekta, je družba GF NEPREMIČNINE izvedbe nepremičninskih projektov, d.o.o.. Ker za prodajo objekta Remize ni bilo mogoče doseči dogovora med strankama, je Mestna občina Nova Gorica nadaljevala pogovore z lastnico v smeri možnosti pridobitve stavbne pravice, ter potrebnih služnosti in najemne pravice. Na tej podlagi je bila pripravljena in med strankama usklajena Pogodba o celoviti ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, obratovanjem/uporabo objekta Remize v Novi Gorici, in sicer med trajanjem, ob prenehanju in po prenehanju stavbne pravice, služnostnih pravic ter pravice najema na objektu Remiza (v nadaljevanju: Krovna pogodba), ki je priloge te obrazložitve.

Iz 58. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16, v nadaljevanju: Uredba) izhaja, da

se lahko ustanavlja stavbna pravica v korist občine pri čemer pa se smiselno uporabljajo določbe 56. člena, ki pa ureja ustanavljanje stavbne pravice na premoženju občine. Iz omenjenega 56. člena Uredbe izhaja tudi, da je upravljalec premoženja dolžan pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice pripraviti poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice. Študija ekonomske upravičenosti je poleg poročila o oceni nadomestil za ustanovitev stavbne pravice, služnostnih pravic in najemnih pravic, priloga te obrazložitve. Iz poročil izhaja, da vrednosti nadomestil za stavbno pravico, služnosti in najemno pravico, kot so predvidene v priloženem osnutku Krovne pogodbe, ne presegajo višine nadomestil, kot so ocenjene v ceni ter, da je njihova pridobitev ekonomsko utemeljena. V priloženi študiji ekonomske upravičenosti je tudi izvedena analiza alternativnih lokacij za vzpostavitev »Vozlišča kreativnih praks« z vidika ekonomske upravičenosti ter s poudarkom na analizi stroškovnika. Iz študije tako izhaja, da je lokacija Remize najbolj ustrezna tako z vidika ekonomske upravičenosti kot tudi z vidika ustreznosti objekta in zunanjih površin.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ureja pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za investicijske projekte. Za projekte z ocenjeno vrednostjo nad 2.500.000,00 EUR je po Uredbi potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijsko zasnovo in investicijski program. Glede na to, da gre za obsežen in zahteven investicijski projekt, ki še ni uvrščen v NRP je s potrditvijo investicijskega programa potrebno ustrezno dopolniti tudi NRP. Skladno s petim odstavkom 19. člena in šestim odstavkom 20. člena uredbe sta pisna sklepa, ki sta bila izdana pri obravnavi predinvesticijske zasnove in investicijskega programa, obvezna priloga teh dokumentacij, zato se v predlogu obravnavanega sklepa pooblašča župana, za podpis priloženih sklepov o potrditvi investicijskega dokumenta Predinvesticijska zasnova (PIZ) in Investicijskega programa (IP).

Na podlagi vsega navedenega Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica tako predlagamo, da predloge sklepov obravnava in sprejme.

Pripravili:

Andreja Trojar Lapanja
Vodja Projektne pisarne

Mojca Belingar Vodopivec
Vodja Pravno premoženjske službe

Matej Arčon
ŽUPAN

PRILOGE:

- Sklep o potrditvi investicijskega dokumenta Predinvesticijska zasnova (PIZ),
- Sklep o potrditvi investicijskega dokumenta Investicijski program (IP),
- Predinvesticijska zasnova »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«, marec 2017, Zelen in partnerji, d.o.o.;
- Investicijski program »Vzpostavitev vozlišča kreativnih praks«, april 2017, izdelal Zelen in partnerji d.o.o.;
- Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičnine in služnostnih pravic ter o oceni nadomestil za ustanovitev stavbne pravice, služnostnih pravic in najemnih pravic

na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici, z datumom 15.3.2017, KF Finance d.o.o.;

- Študija ekonomske upravičenosti stavbne pravice na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici, z datumom 1.4.2017, KF Finance d.o.o.;
- Stališče o tržni vrednosti nepremičnine, KF Finance d.o.o.;
- Osnutek Pogodbe o celoviti ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, obratovanjem/uporabo objekta Remize v Novi Gorici, in sicer med trajanjem, ob prenehanju in po prenehanju stavbne pravice, služnostnih pravic ter pravice najema na objektu Remiza;
- Programska zasnova »Remiza – vozlišče kreativnih praks«, marec 2017, Arhitekt Boštjan Hvala s.p.;
- Remiza – vozlišče kreativnih praks, zakoličbene točke;
- Osnutek Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice;
- Osnutek Pogodbe o ustanovitvi stvarnih služnostnih pravic;
- Osnutek Pogodbe o najemu parkirnih mest.