



11

Na podlagi petega odstavka 20. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21 in 29/22) 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

SKLEP

1.

Nepremičnine parc. št. 1183/23, 1183/24, 1183/25, 1183/26, 1183/27, 1183/28, 1183/29 in 1183/30 vse k.o. 2302 Kromberk, v skupni izmeri 25.418 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 in 29/22) izvede postopek prodaje nepremičnin parc. št. 1183/23, 1183/24, 1183/25, 1183/26, 1183/27, 1183/28, 1183/29 in 1183/30 vse k.o. 2302 Kromberk, v skupni izmeri 25.418 m², pod ceno, ki je nižja od tržne cene, t. j. 66,85 EUR/m² neto), in sicer ne za manj kot 57,12 EUR/m².

3.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 3510-0011/2021-
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 3510-0011/2021-33
Nova Gorica, 6. julija 2022

O B R A Z L O Ź I T E V

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

- da zadostimo pogojem, ki izhajajo iz pogodbe z Ministrstvom za gospodarstvo, razvoj in tehnologijo – to je, da zemljišča prodamo samo mikro, malim in srednjim podjetjem ter najkasneje 3 leta po zaključku investicije v infrastrukturno opremljenost cone zagotovimo najmanj 60% zasedenost zemljišč,
- da minimiziramo možnost špekulantstva in preprodaje in
- da zagotovimo optimalni izkoristek prostora za nova podjetja ter investitorjem minimiziramo začetne stroške v gradnjo v coni.

Poleg teh treh ključnih pogojev smo zasledovali cilje, ki jih z investicijo želimo doseči, kar smo tudi zapisali v Investicijski program »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 in 29/22, 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, 1183/25, 1183/26, 1183/27, 1183/28, 1183/29 in 1183/30 vse k.o. 2302 Kromberk, na dan 27. 6. 2022 znaša 1.699.253 EUR ob dokončani komunalni infrastrukturi. Po tej ceni je torej tržna vrednost 66,85 EUR/m². Cenitev je izvedel Edi Batagelj, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri slovenskem inštitutu za revizijo, DON-P-1/19-425, dne 27. 6. 2022. 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).

Priloge:

- Priloga 1: Pogoji na podlagi 1. odstavka 4. člena ZSInv,
- Priloga 2: Merila iz 1. odstavka 5. člena ZSInv,
- Priloga 3: Investicijski program »Izgradnja poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk«,
- Priloga 4: Poročilo o tržni vrednosti pravic na nepremičnini.

Mestnemu svetu predlagamo, da predloženi sklep obravnava in sprejme.

Pripravil:

Simon Mokorel,
višji svetovalec za evropske in druge projekte

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN

Priloga 1

(1) Spodbude se dodelijo, če investicija izpolnjuje naslednje pogoje:

1. da je vrednost investicije:
 - od 1.000.000 do 12.000.000 eurov v predelovalni dejavnosti, pri čemer investicija v stroje in opremo pomeni najmanj 50 % vrednosti investicije,
 - od 500.000 do 3.000.000 eurov v storitveni dejavnosti, pri čemer investicija v stroje in opremo pomeni najmanj 50 % vrednosti investicije,
 - od 500.000 do 2.000.000 eurov v razvojno-raziskovalni dejavnosti, pri čemer investicija v stroje in opremo pomeni najmanj 50 % vrednosti investicije,
2. da gospodarska družba ohrani najmanj povprečno število zaposlenih iz obdobja zadnjih 12 mesecev pred mesecem oddaje vloge v obdobju ohranjanja investicije,
3. da je dodana vrednost na zaposlenega v gospodarski družbi dve leti po zaključku investicije višja od dodane vrednosti na zaposlenega v gospodarski družbi v poslovnem letu pred letom oddaje vloge,
4. da je nameravana gradnja objektov za izvedbo investicije določena na lokaciji, ki je skladna s prostorskim aktom, kar je razvidno iz priloženega mnenja samoupravne lokalne skupnosti,
5. da gospodarska družba dosega minimalni prag števila točk na osnovi ocenjevanja investicije po merilih iz prvega odstavka 5. člena tega zakona in ima pozitiven vpliv na regijo, v kateri bo investicija izvedena, iz ekonomskega, okoljskega, prostorskega in socialnega vidika,
6. da je za investicijo izkazana ekonomska, finančna, tehnična, prostorska in tehnološka izvedljivost ter upravičenost investicije in
7. da se investicija ne začne izvajati pred oddajo vloge za dodelitev spodbude.

Priloga 2

Merila za dodelitev spodbud so usmerjena na ekonomske, okoljske, prostorske in socialne vidike za podporo visoko produktivnim, dolgoročno vzdržnim, konkurenčnim, družbeno odgovornim in trajnostnim poslovnim modelom, povečanju dodane vrednosti na zaposlenega, odgovornem ravnanju z viri, vključno s prispevkom k zelenemu prehodu in krožnemu gospodarstvu, ter upoštevajo prednostna področja, kot jih določa načrt za okrevanje in odpornost.

Podrobneje so merila opisana v Uredbi o načinu ugotavljanja pogojev in meril za dodelitev investicijskih spodbud ter pogojev za strateško investicijo.

Tabelarični prikaz meril iz uredbe:

	Merilo	Najvišje možno število točk po 1. ali (/) 2.odst. 4.čl. ZSInv
1.	Dodana vrednost na zaposlenega	15
2.	Vrednost investicije	5
3.	Prednostna dejavnost	5
4.	Položaj in uveljavljenost investitorja na trgu	3
5.	Prenos tehnologije, znanja in izkušenj	4
6.	Stopnja tehnološke zahtevnosti investicije	5
7.	Dolgoročna vpetost investicije v regijo	3
8.	Vpliv investicije na okolje	6
9.	Prispevek investicije k ohranjanju in obnavljanju ekosistemov	2
10.	povečanje deleža procesov/oddelkov, ki so vključeni v proces trajnostne preнове ali izboljšanje sledljivosti snovi v izdelkih, digitalno sledenje proizvodov	2
11.	skrajšanje ključnih poslovnih procesov (vitki procesi)	2
12.	zmanjšanje letne porabe energije (v MWh ali GJ) na enoto proizvoda/storitve/prodaje	6
13.	povečanje celotne letne porabe energije iz obnovljivih virov energije	2
14.	povečanje deleža uporabe »odpadne« toplotne energije iz procesov glede na celotno toplotno energijo	2
15.	povečanje deleža materialov in surovin, pridobljenih iz snovnih tokov (krožno gospodarstvo), v celotni količini materialov in surovin,	4
16.	zmanjšanje skupne letne porabe vode (v m3) na enoto proizvoda/storitve/prodaje	6
17.	zmanjšanje odpadkov na enoto proizvoda/ storitve/prodaje	4
18.	povečanje števila izdelkov, ki se jih da v celoti reciklirati	2
19.	povečanje števila izdelkov, ki so popolnoma razgradljivi oziroma razstavljivi	2

20.	Umeščenost na razvrednoteno območje z ustrežno namensko rabo ali v obstoječo obrtno-poslovno cono	3
21.	Vpetost investicije v prostor	3
22.	Pozitiven vpliv na prostorski razvoj samoupravne lokalne skupnosti	2
23.	Število ohranjenih/novoustvarjenih delovnih mest	2
24.	Število visokokvalificiranih novoustvarjenih delovnih mest	2
25.	Učinki investicije na skladni regionalni razvoj	5
26.	Družbena odgovornost	1
27.	Usposabljanje in izobraževanje delovne sile zaradi investicije	1
28.	Sodelovanje gospodarske družbe z lokalnim okoljem ali širšo skupnostjo	1
	SKUPAJ	100