



OBČINA CIRKULANE

Cirkulane 58
2282 Cirkulane
Telefon: 02/ 795 34 20
Telefax: 02/ 795 34 21
Email: tajnistvo@cirkulane.si
obcina.cirkulane@cirkulane.si

7. Predlog prodaje nepremičnin v obrtni coni v Dolanah;



OBČINA CIRKULANE

Cirkulane 58
2282 Cirkulane
Telefon: 02/ 795 34 20
Telefax: 02/ 795 34 21
Email: tajnistvo@cirkulane.si
obcina.cirkulane@cirkulane.si

Datum: 2.7.2018

PRODAJA ZEMLJIŠČ V EKONOMSKO POSLOVNI CONI V DOLANAH V SKLADU Z 20. ČLENOM ZAKONA O SPODBUJANJU INVESTICIJ

Občina Cirkulane je za projekt Razširitev ekonomsko poslovne cone v Dolanah prejela sklep o sofinanciranju operacije v višini 1.158.521,11 EUR. Projekt bo izveden do konca meseca septembra 2018. Občina bo glede na resno izražen interes pridobila 7 gospodarskih subjektov, ki bodo vzpostavili svoje dejavnosti v Ekonomsko poslovni coni v Dolanah. Občina s prodajo nepremičnin v ekonomsko poslovni coni pod tržno vrednostjo zasleduje cilje, koristi in učinke, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Cilji:

- Pospeševanje podjetništva z vzpostavitvijo učinkovitega podpornega okolja za razvoj podjetništva in sektorskim povezovanjem majhnih in srednje velikih podjetij za optimizacijo tržnih učinkov
- Nudenje ustrezno komunalno opremljenih zemljišč podjetjem za nakup, ki bodo zanje tudi ekonomsko zanimiva
- Pospeševanje nastajanja novih podjetij
- Zmanjševanje brezposelnosti in povečevanje števila novih delovnih mest
- Razvoj in širitev obstoječih podjetij
- Zaustavitev »bežanja možganov« iz občine
- Oblikovanje občine Cirkulane v pomembnejše lokalno gospodarsko središče
- Uskladitve razvojnih prizadevanj države in lokalnih skupnosti
- Implementacija veljavnih predpisov s področja gospodarskega razvoja in okolja
- Zagotovitev enakomernega prostorskega razvoja poslovne infrastrukture
- Ohranjanje poseljenosti območij ob meji s Hrvaško
- Razvoj človeškega kapitala
- Rast kakovosti življenja v občini Cirkulane
- Povečanje dodane vrednosti na delovno mesto
- Povezovanje in sodelovanje s sosednjimi območji na gospodarskem in drugih področjih družbenega življenja
- Zmanjšanje stroškov poslovanja podjetij (osnovnih sredstev za zagon podjetij) (da bi spodbudili razvoj podjetništva moramo le tem omogočiti nižje stroške poslovanja, saj bomo z cenovno ugodnimi in gospodarsko opremljenimi zemljišči spodbudili, da se bodo podjetja lahko širila in razvijala konkurenčno ostalim gospodarskim subjektom)
- Usmerjen prostorski razvoj območja (Prostorski razvoj Občine Cirkulane je usmerjen in plansko načrtovan na podlagi preveritev prostorskih potencialov in omejitev ter

razvojnih spodbud. Iz tega razloga je občina zagotovila ustrezno območje za razvijanje poslovne dejavnosti, saj ji je v interesu, da le-ta ni razpršena, temveč da je skoncentrirana na določenih območjih)

Komunalna ureditev območja ekonomsko-poslovne cone v Dolanah bo poleg direktnega prispevka k doseganju predhodno navedenih ciljev občine imelo tudi večstranske pozitivne, **sinergijske učinke**, in sicer:

- **Povečanje dodane vrednosti MSP na celotnem območju občine in regije**

Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih MSP na območju občine, in sicer predvsem podjetij, ki so zasnovana na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoča in sledijo tehnološkemu razvoju, želijo zaradi širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedena podjetja, predvsem novo ustavljena in tudi podjetja preseljena v občino iz drugih občine, bodo vplivala neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti na zaposlenega, saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesji bodo energetske učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedla bodo učinkovitejši proizvodne procese itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oz. istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti podjetij, občine, regije in države.

- **Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva.

Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

- **Izboljšanje ekologije**

Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:

- izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
- izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
- odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
- znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.

- **Povečanje razvojnih možnosti**

Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oz. delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričenejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Koristi in učinki

Operacija občini in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektnen vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalen razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje Podravske statistične regije v obdobju 2014-2020.

Obraavnavana operacija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko-poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Operacija prispeva k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti kraja občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje ekonomsko-poslovne infrastrukture lokalnega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone v Dolanah, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oz. za investitorje, ki so izkazali interes. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v kraju, občini in regiji.

Načrtovane vsebine v okviru obraavnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina območja, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj kraja in družbe ter posledično občine in regije.

Urejena ekonomsko-poslovna cona bo omogočala zaposlovanje kar pozitivno vpliva na povečanje števila mladih družin, ter ugodno vpliva na BDP in gospodarski ter turistični razvoj Občine Cirkulane.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbenem področju:

- Povečanje kakovosti življenja prebivalcev v obmejnem območju s Hrvaško kar posredno vpliva na večjo rast prebivalstva z vidika poselitve in možnost razvoja ter zaposlovanja.
- Zagotavljanje možnosti zaposlitev in ustanavljanja novih podjetij, kar ima pozitiven učinek predvsem na počutje aktivnega dela prebivalcev.
- Izgradnja komunalne infrastrukture ekonomsko-poslovne cone v Občini Cirkulane bo omogočala funkcionalnost komunalno opremljenih zemljišč.
- Pridobitev sedem novih investicij v Ekonomsko – poslovni coni v Dolanah
- Pridobitev vsaj 31 novih delovnih mest.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na razvojno gospodarskem področju:

- Z implementacijo projekta se pričakuje celovit razvoj podeželja v obmejnem območju s Hrvaško, saj bo z ureditvijo ekonomske infrastrukture možen izkoristek vseh naravnih danosti.
- Prav tako se pričakuje večji razvoj inovativnega podjetništva.

- Urejena ekonomska infrastruktura bo zagotavljala možnost razvoja novim in obstoječim podjetjem, prav tako bo povečana možnost mreženja med podjetniki, ki bodo imeli poslovne prostore v obrtni coni.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na okoljevarstvenem področju:

- Koristi iz naslova izgradnje komunalne infrastrukture ekonomsko-poslovne cone vidimo tudi v izboljšanju kvalitete življenja v smislu urejene in okolju prijazne širše okolice, zmanjšanja izpusta odpadnih voda v podtalje in toplogrednih plinov v ozračje.

Izračun finančne vrzeli pri določanju višine sofinanciranja »Razširitve ekonomsko – poslovne cone v Dolanah«

Namen investicijskega projekta »RAZŠIRITEV EKONOMSKO-POSLOVNE CONE V DOLANAH«, je izgradnja komunalne infrastrukture na območju razširitve ekonomsko-poslovne cone. Komunalno urejene parcele se bodo prodajale po ceni **5 €/m²**. Ker je območje Haloz gospodarsko slabo razvito in se srečuje s težkimi življenjskimi pogoji smo se odločili ponuditi priložnost malim podjetnikom iz regije, da v naši poslovno-obrtni coni postavijo proizvodne prostore in tako prispevajo k novim zaposlitvam, ki so na našem območju nujno potrebne.

Kupci nepremičnin bodo mikro, mala in srednje velika podjetja (MSP), saj tudi sam javni razpis, s pomočjo katerega bomo sofinancirali izgradnjo komunalne infrastrukture od nas zahteva, da v ekonomsko-poslovno cono povabimo MSP.

Ekonomski kazalniki v »Razširitev ekonomsko poslovne cone v Dolanah«

EIRR=	4,410%	ENSV=	443.746
RNSV=	0,33	DVI=	8,79

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV,
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša 443.746 EUR,
- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- V naših izračunih se ostanek vrednosti investicije v višini 599.144,88 EUR ni vključil, saj prihodki ne presegajo stroškov. Podlaga za to odločitev je 18. člen Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014. Iz tega razloga ostanek vrednosti nismo upoštevali in smo na tem mestu navedli vrednost 0,00 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven
- Doba vračanja investicije je 8,79 let.

Višina sofinanciranja Razširitve ekonomsko - poslovne cone v Dolanah je bila odvisna od višine prihodkov. Čim višji so prihodki od razširitve ekonomsko poslovne cone, tem nižja je višina sofinanciranja s strani EU.

Ekonomska analiza

Preglednica stroškov in koristi

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 4% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	A+B	C	E	C+E-B	C+E-B-A	A	C+E-B	C+E-B-A
2017	0	280.035	0	280.035	0	0	0	-280.035	280.035	0	-280.035
2018	1	1.119.810	0	1.119.810	0	0	0	-1.119.810	1.076.740	0	-1.076.740
2019	2	0	5.750	5.750	215.000	0	209.250	209.250	0	193.463	193.463
2020	3	0	5.750	5.750	201.585	0	195.835	195.835	0	174.097	174.097
2021	4	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	146.813	146.813
2022	5	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	141.166	141.166
2023	6	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	135.737	135.737
2024	7	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	130.516	130.516
2025	8	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	125.496	125.496
2026	9	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	120.669	120.669
2027	10	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	116.028	116.028
2028	11	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	111.566	111.566
2029	12	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	107.275	107.275
2030	13	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	103.149	103.149
2031	14	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	99.181	99.181
2032	15	0	5.750	5.750	177.500	0	171.750	171.750	0	95.367	95.367

V skladu s 5. odstavkom 20. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS št. 13/18) sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od tržne sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti.

Zainteresirani investitorji (kupci) v Ekonomsko poslovni coni v Dolanah

1.	RAKUŠ DARKO s.p.	MEDRIBNIK 15 B, 2282 Cirkulane d. št. SI mat. št.
2.	FRIC STANKO s.p.	Medribnik 9, 2282 Cirkulane d. št. SI mat. št.
3.	DB501 d.o.o.	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj d. št. SI 99406748 mat. št. 6770690000
4.	GT GORSKO d.o.o.	Medribnik 27, 2282 Cirkulane d. št. SI47892501 mat. št. 2153335000
5.	EMG d.o.o.	Nova vas pri Markovcih 109, 2281 Markovci d. št. SI 84539585 mat. št. 1574701000
6.	DTP d.o.o.	Zavrč 6, 2283 Zavrč d. št. SI73870447

		mat. št. 6452531000
7.	RC TRCKO d.o.o.	Ob Dravi 3a 2250 Ptuj d. št. SI43555446 mat. št. 6913237000

Priloga: Skica parcelacije in razdelitev parcel

