



# 19

Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## SKLEP

1.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica se je seznanil s predlogom Pogodbe o neodplačnem prenosu spomenika državnega pomena grad Branik – Rihemberk (EŠD 40) s strani Republike Slovenije, Vlada Republike Slovenije, na Mestno občino Nova Gorica in pooblašča župana za podpis te pogodbe.

2.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 622-1/2008  
Nova Gorica,

Matej Arčon  
ŽUPAN



Številka: 622-1/2008 - 39  
Nova Gorica, 9. novembra 2012

## O B R A Z L O Ž I T E V

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je 22. 8. 2011 sprejel Sklep št. 622-1/2008, s katerim soglaša z brezplačno pridobitvijo kulturnega spomenika državnega pomena grad Branik – Rihemberk (v nadaljevanju grad Branik) s strani Vlade Republike Slovenije na Mestno občino Nova Gorica (v nadaljevanju mestna občina). Od tedaj je bila prvotna ocenjena vrednost nepremičnin v višini 2.157.800,00 EUR (Odlok o letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, Uradni list RS, št. 96/10) zmanjšana, tako da tržna vrednost nepremičninskih pravic na dan 1. 7. 2011 znaša 451.613,00 EUR. S tem je mestna občina izkazala interes za neodplačen prenos lastninske pravice na nepremičninah v sklopu gradu Branik z namenom oživitve kulturnega spomenika in z namenom spodbujanja razvoja lokalne skupnosti v skladu s Projektom revitalizacije gradu Rihemberk - maj 2011.

Zaradi pridobivanja nepremičnega premoženja je bil skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 s spremembami) že s sklepom 622-1/2008 z dne 22. 8. 2011 dopolnjen Letni načrt pridobivanja stvarnega premoženja mestne občine.

S prevzemom nepremičnin si mestna občina odpira možnosti za obnovo gradu in okolice kot neprecenljive kulturne dediščine, hkrati pa želi z ambicioznim programom vzpodbuditi kulturni, gospodarski in socialni razvoj tega območja in občine v celoti.

Ob podpisu pogodbe je potrebno posebej opozoriti na naslednje elemente, ki jih pogodba vsebuje in ki bi lahko bistveno vplivali na finančne obveznosti občine, na program, način in postopke obnove ter predvidene programske aktivnosti v prihodnje:

1.

Republika Slovenija je kot lastnica gradu Branik s pogodbo z dne 27. 5. 1993 in aneksom z dne 10. 11. 1997 vstopila v najemno pogodbo za nedoločen čas med mestno občino in najemnikom gradu Branik Alešem Vidičem in 16. 9. 2000 z njim sklenila začasno pogodbo o prenosu državnega spomenika v posest za 5 let, vendar najemnik v objektu ne izvaja pogodbeno dogovorjenih dejavnosti, ključev pa ni izročil, ker dogovor o njegovih vlaganjih v objekt ni bil dosežen. Nepremičnine so tako v tem trenutku še vedno obremenjene z dosedanjim razmerjem bivšega najemnika.

Aleš Vidič, s.p. je podal zahtevo za povrnitev vlaganj v najeto nepremičnino v višini 43.906,02 EUR (poročilo je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo Stojan Vičič), podjetje Sving konzultanti, d.o.o. pa je izdelalo poročilo o izvršeni oceni vlaganj na gradu Branik, ki na dan 11. 9. 2012 znaša 42.393,00 EUR. Sedanja vrednost vlaganj z upoštevanjem zastaranja dela zahtevka je ocenjena na 36.359,00 EUR, kar je po pogodbi obveznost Mestne občine Nova Gorica do Aleša Vidiča s.p. V času priprave tega gradiva še nimamo pisne izjave dosedanjega najemnika, da se strinja z izplačilom navedenega zneska.

2.

Mestna občina s podpisom pogodbe prevzema obvezo, da bo z obnovo in oživitvijo spomenika državnega pomena izboljšala njegovo ohranitev in sicer bo naročila izdelavo naslednjih dokumentov: a) ekspertizo, ki jo izdelava javna služba, pristojna za varstvo

kulturne dediščine, s katero se preverijo možnosti za optimalno rabo kulturnega spomenika in za njegovo javno dostopnost in je podlaga za pripravo idejnega projekta obnove in oživitve spomenika, b) konservatorski načrt, ki ga izdelata usposobljeni izvajalec pristojne javne službe, s katerim se strinja Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport (prej Ministrstvo za kulturo), kot del projektne dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za obnovo in oživitev spomenika, c) načrt upravljanja kulturnega spomenika v obdobju naslednjih desetih let, v katerem se določijo rešitve za vsebinska vprašanja iz tretjega odstavka 60. člena ZVKD-1, in ki ga potrdi Ministrstvo za kulturo.

Mestna občina Nova Gorica se zaveže, da bo nepremičnine po obnovi namenila za izvajanje kulturnih in spremljajočih dejavnosti, ki jo bo predlagala javna služba, pristojna za varstvo kulturne dediščine, kar predstavlja rabo, ki je skladna z družbenim pomenom spomenika.

3.

Mestna občina s podpisom pogodbe prevzema vse stroške v zvezi s pridobljeno nepremičnino, ki so nastali do sklenitve te pogodbe, prav tako preide na mestno občino nevarnost poškodovanja in uničenja (zavarovanje nepremičnin). Ne glede na to, kdaj bi obveznosti, ki bi se nanašale na navedeno nepremičnino nastale, jih bo po prevzemu nepremičnine dolžna poravnati mestna občina.

4.

Če rešimo problem v zvezi z izplačilom sedanjega najemnika in pride do podpisa pogodbe, smo dolžni upoštevati 6. člen pogodbe, ki med drugim določa, da je mestna občina dolžna vrniti nepremičnine brez odškodnine v treh letih po podpisu pogodbe, če ne bo začela izvajati prenove ali če jih v sedmih letih od podpisa pogodbe ne bi začela uporabljati.

5.

Po Projektu revitalizacije gradu Rihemberk, maj 2011, je obnova objekta do vključno 4. gradbene faze in odkup grajskega vrta, ocenjena na 8.300.000 EUR. Omenjena sredstva naj bi v skladu z dinamiko projekta zagotavljali iz državnega in občinskega proračuna ter na podlagi razpisov in podprojektov iz državnega proračuna ter iz evropskih sredstev za regionalni razvoj in kohezijsko politiko. Mestna občina naj bi revitalizacijo gradu Rihemberk uvrstila v srednjeročni in dolgoročni načrt razvojnih programov ter v skladu z možnostmi proračuna tudi zagotavljala del potrebnih sredstev. Za spodbujanje posameznih vsebin turistične ponudbe so možna tudi proračunska sredstva za pospeševanje turistične dejavnosti in razvoj eko-kmetijstva.

Poslovni model izhaja iz predpostavke, da grad z okolico in grajskim vrtom ostane javno dobro ter se sredstva za upravljanje in investicijsko vzdrževanje pridobivajo iz najemnin oz. javno zasebnega partnerstva. V poslovnem modelu ni predvidenih vstopnin, saj naj bi bil grad odprt javnosti, prihodke pa naj bi najemniki ustvarjali s prodajo proizvodov in storitev. Načrt izhaja iz želje po čimprejšnjem odprtju gradu za javnost ter iz predpostavke, da bo 5. gradbeno fazo glede na načrtovane vsebine izvedel sam najemnik oz. partner-koncesionar. Izhajajoč iz prostorov v izmeri 1383 m<sup>2</sup> namenjenih izvajanju oz. trženju različnih vsebin in predpostavke o višini mesečne najemnine 10 EUR/m<sup>2</sup>, je načrtovanih 170.000 EUR prihodkov na leto, kar naj bi omogočalo pokrivanje stroškov upravljanja in investicijskega vzdrževanja objekta in okolice z amortizacijsko dobo 50 let. Objekt bi mestna občina predala v upravljanje javnemu zavodu Goriški muzej Nova Gorica, ki bi upravljanje izvajal s pomočjo nadzorno-usmerjevalnega odbora za grad Rihemberk.

Glede na navedeno je potrebno zagotoviti zadostna sredstva za izdelavo potrebne dokumentacije in pokrivanje vseh preostalih stroškov in projekt uvrstiti v Načrt razvojnih programov že z letom 2013.

Gradivu prilagamo predlog Pogodbe o neodplačnem prenosu spomenika državnega pomena grad Branik – Rihemberk (EŠD 40).

Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagamo, da obravnava predloženo gradivo s prilogami ter sprejme predlagani sklep.

Pripravili:

Metka Gorjup  
NAČELNICA

Matej Arčon  
ŽUPAN

Majda Petejan  
Višja svetovalka za družbene dejavnosti

PRILOGE:

- predlog pogodbe
- poročilo o oceni vlaganj