



Datum: 9.9.2026

Številka: 4780-65/202-71

Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, skladno z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS – 1) in 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE V POSLOVNO EKONOMSKI CONI KROMBERK

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju MONG).

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina, ki se nahaja na območju Ekonomsko-poslovne cone Kromberk (v nadaljevanju: PEC Kromberk), ki skupno obsega 25.481 m² površine (del le-te ni predmet prodaje), in je bila v sklopu operacije »Ekonomsko-poslovna cona Nova Gorica - Kromberk«, na podlagi Pogodbe o sofinanciranju št. C2130-21-333023 in pripadajočih dodatkov 1, 2, 3, 4 in 5, s katerimi so bila MONG za izgradnjo komunalno opreme PEC Kromberk dodeljena sredstva evropske kohezijske politike, v celoti komunalno opremljena z vso potrebno javno gospodarsko infrastrukturo za priključitev stavb v obravnavanem območju.

Zemljišče se nahaja na območju, ki ga ureja »Občinski lokacijski načrt za Meblo vzhod«, Uradni list RS, št. 3/06 (v nadaljevanju: lokacijski načrt). Ureditveno območje lokacijskega načrta se nahaja na območju Mestne občine Nova Gorica v naselju Kromberk. Območje predstavlja v naravi nepozidano stavbno zemljišče, ki je med dvema zgrajenima conama ter med Kromberško vpadnico in Panovcem. Območje je po določitih prostorskih planskih aktov Mestne občine Nova Gorica opredeljeno za pozidavo večnamenskih objektov za poslovne, proizvodne, obrtne, trgovske in servisne dejavnosti.



Slika 1: Prikaz Poslovno ekonomske cone Kromberk

Predmet javnega zbiranja ponudb je prodaja stavbnega zemljišča z oznako B2, parc. št. 1183/26, k.o. 2302 – Kromberk, v izmeri 2.142 m², po izhodiščni ceni 154.400,00 EUR, ki je namenjena za gospodarske dejavnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP).



Slika 2: Predmeta prodaje

Kupec bo moral v okviru pridobitve gradbenega dovoljenja za poslovne objekte plačati tudi pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo. **Možnost subvencioniranja komunalnega prispevka v višini 50 % ob prijavi na Javni razpis za sofinanciranje stroškov komunalnega prispevka Mestne občine Nova Gorica.** Javni razpis za leto 2026 dostopen na povezavi www.nova-gorica.si/sl/javne-objave/javni-razpis-za-sofinanciranje-stroskov-komunalnega-prispevka-v-letu-2026/.



Podrobnejši pogoji za gradnjo na predmetu prodaje so razvidni iz priloženih načrtov – Zazidana površina ter Zelene površine, ki so Priloga 3 in Priloga 4 te objave.

Zemljišče je komunalno opremljeno.

Po obodu zemljišč poteka javna in ostala komunalna infrastruktura, in sicer:

- cestno telo,
- požarni vod z nadzemnimi hidrati,
- vodovod,
- telekomunikacijski vod v kabelski kanalizaciji,
- nizkonapetostni vod v kabelski kanalizaciji,
- meteorna kanalizacija,
- fekalna kanalizacija,
- plinska instalacija.

Za izvedeno komunalno infrastrukturo bo potrebno ob sklenitvi prodajne pogodbe ustanoviti služnostne pravice skladno s skico v Prilogi št. 7, v kolikor le-te ne bodo ustanovljene do sklenitve prodajne pogodbe.

Oceno tržne vrednosti pravic na nepremičninah št. 09-2026, na podlagi katerega je oblikovana izhodiščna vrednost nepremičnin, ki so predmet prodaje, je dne 12.2.2026 izdelal sodni cenilec za gradbeništvo Stojan Vičič.

2.1 Podroben opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

Gradbena parcela B2 - parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk, v velikosti 2.142 m², izhodiščna vrednost znaša 154.400,00 EUR

V breme nepremičnine je v zemljiški knjigi pod ID omejitve 20913134 vpisana služnostna pravica gradnje, obratovanja, vzdrževanja, upravljanja, popravila, rekonstrukcije in nadzora distribucijskega omrežja zemeljskega plina, v širini 1,5 m levo in desno od osi plinovoda, v korist služnostnega upravičenca ADRIAPLIN, Podjetje za distribucijo zemeljskega plina d.o.o. Ljubljana, pod ID omejitvijo 24716815 vpisana stvarna služnostna pravica za izgradnjo voda meteorne kanalizacije, voda fekalne kanalizacije, TK voda ter NN voda, pod ID omejitvijo 24716812 stvarna služnostna pravica dostopa v obsegu 144 m² za potrebe gradnje in vzdrževanja mejnega zidu ter pod ID omejitvijo 24746567 vpisana stvarna služnostna pravica za izgradnjo vodovoda, NN voda in TK voda.

Na zemljišču je zagotovljena naslednja infrastruktura:

- telekomunikacijski vod,
- elektroenergetski vod,
- vodovod,
- požarni vod,
- fekalni vod,
- meteorni vod.

Individualne priklone za zemljišče z oznako A1 se zagotovi v koridorju med zemljišči z oznako A in B, ki segajo od parcelne meje levo in desno v ocenjeni širini do 4,5 m. Za zemljišča z oznako A2, B2, B4 in C2, preko katerih je potrebo zagotoviti individualne priklone za zemljišča A1, B1, B3, in C1, je potrebno ob nakupu gospodujoče nepremičnine izstaviti



zemljiškoknjižno dovolilo za vpise naslednjih služnosti, v kolikor te služnosti ne bodo ustanovljene do sklenitve prodajne pogodbe:

- na parc. št. 1183/26, k.o. Kromberk v korist parc. št. 1183/23, k.o. Kromberk - služnost vodovoda, telekomunikacijskega voda, nizkonapetostnega voda, meteorne kanalizacije, fekalne kanalizacije;
- na parc. št. 1183/26, k.o. 2302 Kromberk v korist parc. št. 1183/24, k.o. 2302 Kromberk - služnost vodovoda, telekomunikacijskega voda, nizkonapetostnega voda, meteorne kanalizacije, fekalne kanalizacije;

Potek služnosti je razviden iz Karte komunalnih vodov – Priloga 7.

Osnovni podatki o geoloških razmerah na obravnavanem območju:

Zaradi specifičnosti obravnavane lokacije pod pobočjem hriba Škabrijel (oziroma pod Kromberkom) ter neposredne bližine razmočenega predela okrog potoka Koren, se lahko na območju pojavijo specifični pogoji povezani s temeljenjem objektov oz. vzpostavljanjem temeljne blazine. Za vpogled v podrobnejšo geološko analizo tal in s tem povezane pogoje gradnje lahko ponudnik zaprosi pri MONG.

Zemljišče se prodaja po načelu videno kupljeno na dan sklenitve pogodbe.

3.1 Pogoji sodelovanja na javnem zbiranju ponudb:

Ponudbo za nakup zemljišča lahko podajo le **mikro, male in srednje** velike gospodarske družbe registrirane v Republiki Sloveniji. Pri opredelitvi velikosti podjetij se uporablja opredelitev velikosti podjetij v EU, ki velja za področje državnih pomoči (Priloga I Uredbe 651/2014 EU – Opredelitev MSP).

3.2. Splošni pogoji

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine se bo izvedlo v skladu z določili o pogojih in prevzetih obveznostih MONG na podlagi sklenjene Pogodbe št. C2130-21-333023 o sofinanciranju operacije »Poslovno ekonomska cona Nova Gorica - Kromberk, Dodatek št. 1 k pogodbi št. C2130-21-333023, Dodatek št. 2 k pogodbi št. C2130-21-333023, Dodatek št. 3 k pogodbi št. C2130-21-333023, Dodatek št. 4 k pogodbi št. C2130-21-333023 in Dodatek št. 5 k pogodbi št. C2130-21-333023, ki MONG zavezuje, da **najkasneje do 31.12.2028 zagotovi na območju celotne cone zasedenost novo opremljenih uporabnih površin v velikosti 60 %**.

Namen prodaje zemljišča je poiskati investitorja, ki bo zagotovil izvedbo investicij na nepremičnini, ki je predmet prodaje, kakor tudi zagotoviti pogoje za rast in razvoj podjetništva v MONG.

Nepremičnina v PEC Kromberk, ki je predmet prodaje, je namenjena poslovni, proizvodni, obrtni, trgovski in servisni dejavnosti, iz izjemo dejavnosti navedenih v lokacijskem načrtu - pregled nesprejemljivih dejavnosti za Meblo vzhod, ki je Priloga 6 te objave.

Izbrani ponudnik se bo s podpisom pogodbe zavezal, da bo na zemljišču, ki je predmet prodaje, skladno s pogoji iz veljavnega prostorskega akta MONG zgradil objekt s



karakteristikami, ki so razvidne iz načrta Zazidalnih površin (Priloga 3) in v njem v primeru nakupa s strani MSP podjetja zagotovil delovanje MSP podjetij in sicer z naslednjimi roki:

- najkasneje do 31. 12. 2028 – pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje (zaključek investicije),
- najkasneje do 31.12. 2028 - obvestilo MONG o dokončanju del,
- najkasneje do 31. 12. 2028 morajo biti v objektu nameščena in operativno delovati MSP podjetja,
- najmanj do 30. 6. 2029 ne bo opustil ali premestil proizvodne dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičnino.

Sankcije za kršitev pogodbenih obveznosti so naslednje:

1. unovčitev Bančne garancije oz. kavcijskega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti,
2. uveljavitev pogodbene kazni,
3. povračilo škode, ki bi MONG nastala zaradi kršitve določil prodajne pogodbe s strani kupca, v kolikor MONG zaradi slednjih ne bi mogla izpolniti lastnih pogodbenih obveznosti, ki jih je prevzela s Pogodbo št. C2130-21-333023 o sofinanciranju operacije »Poslovno-ekonomska cona Nova Gorica – Kromberk in pripadajočimi aneksi,
4. izbrani ponudnik se bo s pogodbo zavezal, da predmetne nepremičnine ne bo odsvojil ali obremenil 5 let od sklenitve pogodbe oz. do 30. 6. 2029.

3.3. Splošni pogoji sodelovanja na javnem zbiranju ponudb

- Ponudnik na dan oddaje ponudbe nima neporavnanih zapadlih finančnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom.
- Ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku, postopku likvidacije ali prisilnega prenehanja, z njegovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, ni opustil poslovne dejavnosti in na dan oddaje ponudbe ni v stanju insolventnosti po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr., 196/21 – odl. US, 157/22 – odl. US, 35/23 – odl. US, 57/23 – odl. US, 102/23, 25/25 – odl. US, 40/25 in 100/25 2km– ZS-1).
- Kot ponudnik ne more sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo:
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
 - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov,
 - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnekoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

4. Komisija, cenilec in izjava

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:



- predsednica: Tjaša Harej Pavlica, MONG, Služba za premoženjske zadeve
- člani:
 - Nataša Gorkič Barle, MONG, Služba za pravne zadeve,
 - Marko Mikulin, MONG, Razvojna pisarna,
 - Tatjana Gregorič, MONG, Oddelek za gospodarstvo in gospodarske javne službe,
 - Anuška Radikon, MONG, Razvojna pisarna.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni. V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku po prejemu nove izjave o nepovezanosti, ki jo poda najugodnejši ponudnik in po potrebi ostali sodelujoči.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pogodbe podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem.

5. Varščina

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do **30. 9. 2026 do 24.00 ure** vplačati varščino v višini 10% od objavljene izhodiščne vrednosti posamezne nepremičnine na podračun EZR MONG 01284-0100014022, odprt pri Banki Slovenije, z navedbo »Plačilo varščine za PEC«.

Izbranemu ponudniku bo varščina brezobrestno všteta v kupnino, drugim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 30 dni po končanem javnem zbiranju ponudb.

6. Razlogi za zadržanje varščine

S plačilom varščine sprejme ponudnik obveznost, da pristopi k javnemu zbiranju ponudb in odda svojo ponudbo. Ponudniku, ki bo vplačal varščino in ne bo oddal svoje ponudbe, ali bo kako drugače odstopil od svoje ponudbe, se varščina ne vrne.

Ostali razlogi za zadržanje varščine so navedeni v nadaljevanju besedila javnega zbiranja ponudb.

7. Pisna ponudba

Pisna ponudba mora vsebovati :

- Izpolnjeno, lastnoročno podpisano ponudbo na obrazcu, ki je priloga št. 1 te objave,
- Potrdilo o plačani varščini s priloženo navedbo celotne številke transakcijskega računa za primer vračila varščine,
- Izpisek iz sodnega registra za pravne osebe, ki ni starejši od 30 dni,
- V primeru sodelovanja po pooblaščenju je obvezno pisno pooblastilo, overjeno pri notarju,
- Parafiran osnutek prodajne pogodbe za nepremičnino (priloga št. 2),
- Potrdilo FURS o poravnanih finančnih obveznostih iz naslova obveznih dajatev,
- Navedbo veljavnosti ponudbe, ki mora biti najmanj 120 dni,
- Izjava o statusu MSP v primeru podaje ponudbe s strani mikro, malega ali srednje velikega podjetja (priloga 5),



8. Rok za prejem ponudbe

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela najkasneje do **1. 10. 2026** na naslov Mestna občina Nova Gorica, Služba za premoženjske zadeve, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, in sicer v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »**Za JZP PEC Kromberk – NE ODPIRAJ**«. Ponudbe se lahko oddajo tudi osebno v sprejemni pisarni Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica najkasneje do 1. 10. 2026 do 15.00 ure.

9. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

Javno odpiranje ponudb bo dne 2. 10. 2026 ob 11.00 uri na sedežu Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, v stekleni dvorani. Postopek javnega odpiranja ponudb bo vodila komisija, ki jo je imenoval župan MONG.

Komisija bo obravnavala le pravočasno prispele, pravilno označene in popolne ponudbe. Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo vsebovale vse sestavine iz 7. točke, izpolnjevale vse druge zahtevane pogoje in bodo enake ali višje od izhodiščne prodajne cene.

Ponudniki, katerih varščina ne bo plačana do roka, navedenega v 5. točki in ne bo na računu MONG do dne 26.8.2026 ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev, bodo izločeni iz postopka.

Po prejemu ponudb se lahko s ponudniki opravijo dodatna pogajanja. Če je med prejetimi ponodbami več ponudb z isto najvišjo ponujeno kupnino, komisija pozove zadevne ponudnike k oddaji nove ponudbe.

Ponudniki bodo o rezultatih javnega zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 8 dni po zaključenem javnem zbiranju ponudb.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnino ponudil najvišjo odkupno ceno.

10. Sklenitev pogodbe

Če izbrani ponudnik v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb ne bo podpisal pogodbe iz razlogov, ki so na njegovi strani, mu MONG lahko rok podaljša, vendar ne več kot 15 dni.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, se šteje, da je od nakupa odstopil in MONG varščino zadrži.

Cene in drugi elementi ponudbe, so zavezujoči.

Po plačilu celotne kupnine se kupcu izroči ZK dovolilo za vpis lastninske pravice na kupljeni nepremičnini.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno-kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.



11. Način in rok plačila kupnine

Kupnina in pripadajoči davek na dodano vrednost se plača na podračun MONG, IBAN 01284-0100014022 odprt pri Banki Slovenije, v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MONG.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva plača kupec (takse, overitve, vpis v ZK in drugo).

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.

12. Zavarovanje

Izbrani ponudnik bo moral najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložiti zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v obliki bančne garancije ali kavcijskega zavarovanja pri zavarovalnici, ki mora biti nepreklicno, brezpogojno in plačljivo na prvi poziv, izdano v korist prodajalca v višini 20 % kupnine, veljavno najmanj do izpolnitve vseh pogodbenih obveznosti kupca

13. Kontakt za dodatne informacije, ogled

Dodatne informacije v zvezi s postopkom javnega zbiranja ponudb zainteresirani kupci lahko dobijo v Službi za premoženjske zadeve MONG, vprašanja vezano na ponujene nepremičnine pa v službi za investicije tako, da svoja vprašanja podajo na e-poštni naslov: mestna.obcina@nova-gorica.si.

14. Opozorilo

Župan lahko brez odškodninske odgovornosti postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine.

Samo Turel
Župan



PRILOGE:

- priloga 1 - ponudba za nakup nepremičnine v Poslovno-ekonomski coni Kromberk na podlagi javnega zbiranja ponudb ,
- priloga 2 - prodajna pogodba s posebnimi določili za nepremičnino s parc. št. 1183/26, v k.o. 2302 Kromberk,
- priloga 3 – načrt »Zazidalna površina«
- priloga 4 – načrt »Zelena površina«
- priloga 5 - izjava – MSP
- priloga 6 – pregled nesprejemljivih dejavnosti za Meblo vzhod
- priloga 7 – karta komunalnih vodov