



Številka: 300-5/2010-5
Datum: 26. 3. 2010

Občinski svet Občine Sežana
Partizanska cesta 4

6210 SEŽANA

Zadeva: Predlog sklepa o sklenitvi pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem Inkubatorju d.o.o. za dobo 10 let

Inkubator d.o.o. (v nadaljevanju: Inkubator) sta Občina Sežana in Sloveneta d.o.o. ustanovili leta 1991 na podlagi Pogodbe o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo »Inkubator«. Inkubator je bil ustanovljen z namenom nudenja potrebne podjetniške in materialne infrastrukture, to je svetovalnih storitev, znanj in instrumentov, ter ustreznih prostorov novim obstoječim podjetnikom za pripravo in realizacijo novih podjetniških iniciativ s področja drobnega gospodarstva.

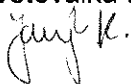
V skladu z 10. členom zgoraj navedene pogodbe in na njeni podlagi sklenjene posebne pogodbe med Občino Sežana in Inkubatorjem v letu 1992, je občina Inkubatorju predala v upravljanje poslovne prostore, naprave in opremo ter pripadajoča zemljišča na Partizanski cesti 82 (celotno območje nekdanje tovarne Iskra Sežana). V letu 2006 je bil na tem območju dograjen še Poslovno inovacijski center, ki ga kot sestavni del tega območja prav tako upravlja Inkubator.

Posebna pogodba, s katero je občina Inkubatorju predala v upravljanje nepremično premoženje ne zadostuje več veljavni zakonodaji, zato je Občina Sežana pristopila k razrešitvi te pravne praznine, in sicer je predlagana sklenitev Pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem. Nesporno je, da Inkubator ni profitno podjetje. Ustanovljen je bil s posebnim namenom in deluje v javnem interesu. Ves čas svojega delovanja namreč nudi pomoč pri ustanovitvi in zagonu novih perspektivnih podjetij na območju občine Sežana ter upošteva smernice Občine Sežana pri izvajanju del in nalog. Na podlagi povedanega je razvidno, da gre za osebo javnega prava, saj izvaja posamezne aktivnosti v okviru nalog in programov inovativnega okolja, pa čeprav je inkubator opredeljen kot družba z omejeno odgovornostjo. Ker Inkubator na tem prostoru uresničuje javne naloge že od leta 1991, ima Občina Sežana pravno podlago za sklenitev neposredne pogodbe za daljše časovno obdobje v 22. členu Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) in 56. členu Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 84/2007, 94/2007 in 100/2009). V skladu s Pravilnikom o vodenju evidence subjektov inovativnega okolja (Ur.l. RS, št. 25/2008) je eden izmed minimalnih pogojev za delovanje subjektov inovativnega okolja 10 letno trajanje pogodbenega razmerja. V kolikor ta pogoj ne bi bil izpolnjen, se podjetniški inkubator ne more vpisati v register institucij inovativnega okolja.

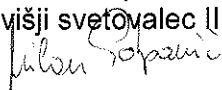
Občinskemu svetu Občine Sežana predlagam sprejem sklepa v predloženi vsebini.

V skladu z 59. in 63. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 117/2007) bo predlog sklepa pred sejo občinskega sveta obravnaval Odbor za gospodarske dejavnosti in premoženjske zadeve.

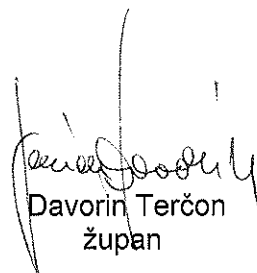
Pripravil/a:
Janja Kristančič
svetovalka III



Milan Potparič
višji svetovalec II



Tanja Ravbar
vodja Oddelka za gospodarske
in družbene dejavnosti



Davorin Terčon
župan

Priloga:

- predlog sklepa,
- dopis z dne 11.3.2010 - Podatki o Inkubatorju.



Številka:
Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 117/2007) je Občinski svet Občine Sežana na svoji seji dne sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občina Sežana in Inkubator d.o.o., Sežana, Kraška ulica 2, skleneta pogodbo o oddaji nepremičnega premoženja na parcelnih številkah 4212/142, 4212/646, 4212/647, 4289/2, 4212/540, 4212/645, 4212/651, 4289/1, 4289/3, 4289/4, 4288, 4320/1, 4212/648, 4212/233, 4212/276, 4212/231, 4212/730 in 4212/11, k.o. Sežana v najem za obdobje 10 let.

2.

Za podpis pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem se pooblašča župana.

3.

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon
župan

Poslano:

- Inkubator d.o.o., Kraška ulica 2, 6210 Sežana,
- Občinska uprava - Oddelek za finance,
- Občinska uprava - Oddelek za gospodarske in družbene dejavnosti.

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.

OBCINA SEŽANA

Projekat: 26-03-2010	Sign. zn.:
	Pril.:
Številka zadeve: 300-5/2010-4	Vred.:

OBCINA SEŽANA

Tanja Ravbar

Vodja oddelka za gospodarske in družbene zadeve

Partizanska cesta 4

6210 SEŽANA

INKUBATOR

INKUBATOR d.o.o.
Ekonomске, organizacijske
in tehnološke storitve

Kraška ulica 2
SI-6210 Sežana

T: +386 5 7313 500
F: +386 5 7313 501

E-mail: info@inkubator.si
pic@inkubator.si

www.inkubator.si



poslovno inženjerski center Sežana

Sežana, 11.3.2010

Zadeva: Podatki o Inkubatorju

V skladu z vašo včerajšnjo elektronsko pošto posredujemo osnovne podatke v zvezi z delovanjem Inkubatorja in v zvezi z sklenitvijo najemne pogodbe, za katere ste zaprosili.

Število inkubiranih podjetij oz. najemnikov prostorov:

- 33 podjetij, od tega 20 še v statusu inkubiranja, ter
- Visokošolsko središče z Višjo strokovno šolo, Fakulteto za računalništvo in informatiko, Fakulteto za turistične študije ter Laboratorijem za geofiziko in aeronomijo.

Število zaposlenih v Inkubatorju: 3 - od tega dva za nedoločen čas (direktor in hišnik) in ena sodelavka na projektu za čas trajanja projekta SEPA.

Število zaposlenih pri podjetjih v inkubatorju: okrog 150 oseb.

Število zaposlenih pri podjetjih v inkubatorju in podjetjih v Sežani, ki so se izselila iz inkubatorja: 347 (konec leta 2008).

Površine prostorov podjetij, ki so se izselile iz inkubatorja: 17.100 m² (vključno z zgradbo Gold Cluba, ki bo aktivirana letos).

Prostori za oddajo v najem:

Zasedene površine: 5.839 m²

Površine v obravnavi/nezasedeno: 172 + 85 m²

Rezervirano (projekt KRAS): 26 m²

Rezervirano: za novosprejete po razpisu: 21 m²

Nezasedeni skladišči: 70 + 53 m²

Trenutno neuporabno - potrebno generalne obnove (I nadstropje stare stavbe): 500 m²

Pričakovana izpraznitev proizvodnih prostorov (maj 2010): 900 m².

Višine najemnin:

V prostorih PIC: pisarne 10 EUR/m²; delavnice 7,9 EUR/m²; skladišča 3,6 EUR/m²

V starem delu inkubatorja: pisarne 5,11 – 7,67 EUR/m²; proizvodni prostori 4,31 EUR/m².

V letu 2009 so bili pritiski na znižanje najemnin zaradi krize (nekaj podjetnikov in Obrtna zbornica), kar pa nismo mogli upoštevati. Subvencijo najemnine imajo trenutno le inovativna podjetja, ki uspejo s prijavo za podporo na Slovenskem podjetniškem skladu. O morebitnem dvigovanju nivoja najemnin trenutno ni možno razmišljati.

Višina investicijskih vlaganj Inkubatorja:

2006: 305.923 EUR

2007: 31.459 EUR

2008: 136.846 EUR

2009: 140.508 EUR

Skupaj so znašala investicijska vlaganja v štirih letih 614.766 EUR oz. povprečno 153.692 EUR na leto. Za pokrivanje teh vlaganj se je Inkubator dolgoročno zadolžil pri Banki Koper in SKB banki – skupna višina še neodplačanega dolga na dan 31. 12. 2009 znaša 177.116 EUR. Za pokritje stroškov popravila strehe uničene od toče v letu 2009 in za pokritje likvidnosti je Inkubator pridobil kratkoročni zadolžitveni limit v višini 60.000 EUR.

Ocena izkaza poslovnega izida v letu 2009: prihodki 460 tisoč EUR (subvencija Japti 30.000 EUR); odhodki 384 tisoč EUR; čisti dobiček 60 tisoč EUR.

Predlog možne najemnine občini: 60.000 EUR. To višino najemnine je ekonomsko možno prenesti ob vseh ostalih stroških najete nepremičnine, ki jih vsako leto (poleg rednega vzdrževanja in delovanja) krije Inkubator:

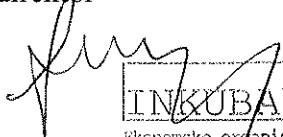
- Zavarovanje objekta	10.140 EUR
- Prisp. za stavbno zemlj.	17.617 EUR
- Odplačilo glavnice	44.714 EUR
- <u>Obresti</u>	<u>7.407 EUR</u>
- Skupaj	79.878 EUR

Finančno bo navedeno najemnino ter ostalih 80.000 EUR stroškov objekta v letu 2010 zaradi hude nelikvidnosti možno plačevati le z dodatno zadolžitvijo. Vprašljiva bo tudi ekonomska zmožnost, v kolikor ne bo možno dovolj hitro zapolniti izpraznjenih prostorov.

Primerljivi inkubatorji in tehnološki parki imajo nepremičnine, ki so last občin v upravljanju ali pa v najemu za simboličen znesek, oziroma, so prenesene med sredstva subjekta inovativnega okolja. Nekateri so najemnino znižali/odpravili v lanskem letu, ker so ugotovili, da inkubator sicer ni zmožen izvajati vzdrževanja objekta, predvsem pa so lastniki cilju pospeševanja ustvarjanja novih podjetij dali vso prednost pred ciljem pobiranja najemnine.

Lep pozdrav.

Stojan Gorup,
direktor



INKUBATOR d.o.o.
Ekonomске, organizacijske
in tehnološke storitve
S E Z A N