



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

Služba za  
javna naročila

Dalmatinova 1  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 44 40  
faks: 01 306 44 07  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 622-22/2011-40  
Datum: 3.2.2015

Na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l. RS, št. 127/2006) Mestna občina Ljubljana objavlja:

## JAVNI POZIV PROMOTORJEM

### k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta obnove Starega letališča Ljubljana

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: javni partner) poziva vse potencialne promotorje, da oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva obnove Starega letališča Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana je dne 30.10.2014 pod številko objave JN10514/2014 objavila javni razpis za izbiro zasebnega partnerja v postopku konkurenčnega dialoga. Razpis se je zaključil neuspešno, saj naročnik ni prejel nobene ponudbe.

Vsebina in obseg javno-zasebnega partnerstva sta opredeljena v Aktu o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Staro letališče Ljubljana« (Uradni list RS, št. 63/2013 z dne 26.07.2013).

Predviden predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- obnova letališke stavbe, hangarja in kontrolnega stolpa v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem, vključno s pripravo potrebne projektne dokumentacije in pridobitvijo vseh potrebnih upravnih dovoljenj;
- ureditev okolice objektov in zelenih površin, vključno z ureditvijo otroškega igrišča; postavitvijo javnih plastik in prezentacijo letalstva na zunanjih površinah;
- vzpostavitev muzejske prezentacije zgodovine letališča Moste in slovenskega letalstva v kontrolnem stolpu;
- upravljanje z vzpostavljenimi infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje.

Predvideno je, da se javno-zasebno partnerstvo skladno s 26. členom ZJZP izvede v obliki koncesijskega razmerja, in sicer po modelu koncesije gradnje DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj - prenesi v last javnemu partnerju*). Koncesija naj bi se podelila za obdobje 15 let.

Za potrebe realizacije projekta bi javni partner prenesel na zasebnega partnerja za čas obnove letališke stavbe, hangarja in kontrolnega stolpa ter ureditve okolice in zelenih površin stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena glede na usklajen terminski plan realizacije projekta.

Po zaključeni obnovi bi bila zasebnemu partnerju za čas do konca koncesijskega razmerja podeljena stavbna pravica na celotnem območju projekta. Zasebnemu partnerju bi bila podeljena tudi pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim projektom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Pogoji in omejitve ekonomskega koriščenja in upravljanja bodo opredeljeni s koncesijsko pogodbo v skladu z namenom projekta, da je celotno območje namenjeno prezentaciji letalstva tako v programu, ki se bo odvijal v obnovljenih objektih, kot na zunanjih površinah.

Javni partner namerava v projekt vložiti zemljišča na parc. št. 126/1, 126/2, 127/106, 127/107, 127/108, 127/128, 127/161, 127/162, 127/163, 127/164, 127/165, 127/166, 127/167, 127/168, 552/1, 567/1 (vzhodni del parcele, do parcel številka 127/160 in 551/3) in 1242/3, vse k.o. Moste v skupni površini cca. 8.689 m<sup>2</sup>, od tega stavbno zemljišče 1.210 m<sup>2</sup>, ki je razdeljeno na objekte:

- letališka stavba 389 m<sup>2</sup>,
- hangar 785 m<sup>2</sup> in
- kontrolni stolp 36 m<sup>2</sup>.

Na dele zemljišč na parc. št. 127/128, 127/161, 127/162, 127/163, 127/164, 127/165, 127/166, 127/167, 127/168 vse k.o. Moste, bo poseženo zaradi gradnje oziroma rekonstrukcije obstoječe Letališke ceste, cca od 1m do cca2m izven že obstoječega cestnega telesa.

Zemljišča in objekti se bodo vložili v projekt v stanju v kakršnem bodo v trenutku sklenitve koncesijske pogodbe.

Zasebni partner naj bi prevzel obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in obnove objektov (letališke stavbe, hangarja in kontrolnega stolpa) v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem ter ureditev okolice objektov in zelenih površin, vključno z ureditvijo otroškega igrišča, postavitvijo javnih plastik in prezentacijo letalstva na zunanjih površinah. Zasebni partner bo tudi prevzel obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja. Terminalni plan obnove bi bil dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bi moral zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje obnovljenih objektov (npr. morebitno plačilo komunalnega prispevka, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje). Javni partner lahko v času trajanja tega partnerstva zagotovi finančna sredstva za sofinanciranje izvajanja posameznih programov, ki se bodo izvajali v okviru projekta.

Zasebni partner bi prevzel tudi obveznost upravljanja s celotno vzpostavljeno infrastrukturo in objekti skozi celotno koncesijsko obdobje v obsegu in pod omejitvami, kot bo dogovorjeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer bo moral upoštevati programske usmeritve javnega partnerja za celotno območje, v delu vzpostavitev muzejske prezentacije zgodovine letališča Moste in slovenskega letalstva v kontrolnem stolpu pa navodila in pogoje, ki jih bo za javnega partnerja opredelil pristojni javni zavod, Muzej in galerije mesta Ljubljane .

Zasebni partner bi bil zavezan vsem uporabnikom pod enakimi pogoji omogočiti dostop in uporabo obnovljene infrastrukture in objektov, ki so predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

Po izteku koncesijskega obdobja bi javni partner prevzel v last in upravljanje celotno območje, vključno z obnovljenimi objekti brez kakršnegakoli nadomestila ali dodatnih obveznosti.

Vsebinske omejitve realizacije projekta:

- zasebni partner bo vse posege na objektih na območju kulturnega spomenika in na varovanem območju opravljal v skladu z Odlokom št. 622-1/2011-8, Uradni list št. 25/2011 ter v dogovoru s kulturnovarstveno stroko;
- potrebno bo upoštevati spomeniško območje, varstveni režim in konservatorski načrt, ki ga bo izdelala OE Ljubljana ZVKDS;
- za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev bo zasebni investitor moral izdelati projektno dokumentacijo in po pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja vestno sodeloval s predstavniki OE Ljubljana ZVKDS;
- zasebni investitor se bo pred javnim ali vabljenim razpisom za arhitekturni idejni projekt prenove, hkrati z načrtom notranje opreme vse treh objektov, konsultiral s strokovno komisijo pri javnem partnerju;
- gostinski lokal bo oblikovan (notranja oprema, sistem označitev in njegova celostna grafična podoba, oblikovanje elementov gostinske strežbe, itd.) v slogu, ki bo reflektiral letalstvo; temu bo sledila tudi gostinska ponudba;
- trgovska ponudba v okviru projekta bo tematsko povezljiva z letenjem, letalstvom, visokimi tehnologijami, raziskovanjem, kreativnostjo;
- okolica objektov bo parkovno urejena v skladu z načeli sodobnega urejanja kulturne krajine in hkrati povezana s tematiko letalstva. Del tega bo tudi otroško igrišče z igrali, ki bodo izdelana iz naravnih materialov in bodo tematsko povezana z letalstvom in tehnologijo;
- zasebni investitor bo vsebino, programe in izvajanje programov v stolpu in delu hangarja usklajeval z MGML;
- prezentacija v stolpu bo zajemala zgodovino letališča, letalstva, konstruktorstva in bo izdelana v skladu z muzejskimi strokovnimi standardi ter z uporabo visokih tehnologij za posredovanje informacij in doživetja te zgodovine. Finančna izvedba bo del investicije zasebnega partnerja;
- razstaveni program in predvidena »atrakcija« v delu hangarja bosta izvedeni v dogovoru z MGML, finančna izvedba bo del investicije zasebnega partnerja;
- MGML bo ohranil nadzor izključno nad strokovnim delom izvajanja programa v stolpu in »muzejskem« delu hangarja ves čas trajanja koncesije;
- zasebni partner bo najmanj 5% investicije namenil nakupu gradiva za muzejsko predstavitev slovenske letalske preteklosti;
- zasebni partner bo upošteval Programsko zasnovo, ki jo je projektna skupina OK MOL izdelala januarja 2013 kot osnovno določitev vsebin na območju starega letališča.

Ključni poudarki programske zasnove projekta:

- varovanje kulturnih, zgodovinskih, tehniških, urbanističnih, arhitekturnih, likovnih ter krajinskih vrednot v celoti, v njihovi izvirnosti in neokrnjenosti;
- varovanje vseh spomeniških lastnosti ohranjenega dela območja letališča z naslednjimi objekti: kontrolni stolp, letališka stavba in objekt nekdanjega hangarja;
- strokovno vzdrževanje in obnavljanje vseh neokrnjenih prvin arhitekture (kontrolni stolp in letališka stavba);
- redno vzdrževanje funkcionalno prenovljenega objekta hangarja ter odstranitev dodanega prosto stoječega arhitekturnega elementa pred vhodom v objekt in načrtna sanacija območja ob hangarju;
- celostno ureditev, skupaj z naštetimi objekti, kar pomeni sanacijo ogroženih in propadajočih prvin ali celo rekonstrukcijo posameznih elementov ob strokovni in funkcionalni prenovi spomenika ter odstranitev drevesne in grmovne vegetacije s sanacijo površin v smislu zatratitve.

Skupna ocenjena vrednost projekta javno-zasebnega partnerstva: 895.572,36 EUR brez DDV.

Vse dodatne informacije v zvezi s pripravo promotorske vloge lahko zahtevate preko elektronske pošte [irena.stopar@ljubljana.si](mailto:irena.stopar@ljubljana.si).

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 23.2.2015 na naslov: Mestna občina Ljubljana, Služba za javna naročila, Dalmatinova 1/II. nadstropje, 1000 Ljubljana z oznako na ovojnici "Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva za obnovo Starega letališča Ljubljana".

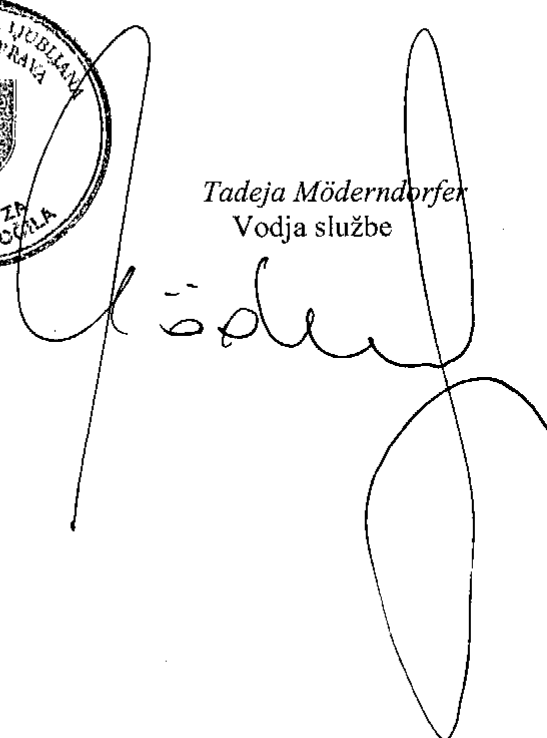

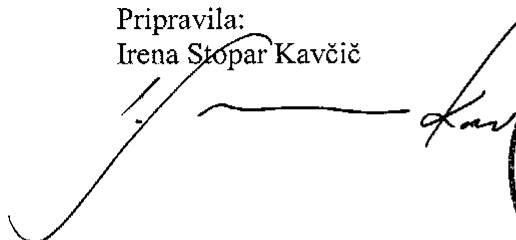
Javni partner bo organiziral sestanke s promotorji, na katerem bodo imeli zasebni partnerji možnost predstaviti vsebino vloge o zainteresiranosti. Sestanki bodo vodeni z vsakim promotorjem ločeno. Termine sestankov bo javni partner z zasebnimi partnerji uskladił naknadno. Promotorjem bo omogočeno, da podajo predloge za spremembo koncepta in vsebine projekta, kot je predstavljena v tem pozivu in gradivih MOL, ki so bili pripravljeni v zvezi s tem projektom.

Javni partner si pridržuje pravico, da vse podatke, ki ne bodo varovani kot poslovna skrivnost zasebnega partnerja, uporabi pri oblikovanju končne vsebine, modela ter obsega razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Predmeten javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Mestna občina Ljubljana si pridržuje pravico do spremembe vsebin in obsega ter delov projekta, opisanega v tem pozivu. Končna oblika modela javno-zasebnega partnerstva, obseg in vsebina projekta ter obveznosti partnerjev bodo opredeljene v postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja.

Pripravila:  
Irena Stopar Kavčič



Tadeja Möderndorfer  
Vodja službe