



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 478-109/2007
Datum: 6.9.2007

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA Z
OBRAZLOŽITVIJO**

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za
predšolsko vzgojo, izobraževanje in šport, Oddelek za
gospodarjenje z zemljišči, Oddelek za urbanizem in
Služba za javna naročila

NASLOV: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo
projekta izgradnje večnamenskega nogometnega
stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo
infrastrukturo

POROČEVALEC: Nataša Turšič, po pooblastilu župana vodja Oddelka
za gospodarjenje z zemljišči
Miran Gajšek, načelnik Oddelka za urbanizem
Marija Fabčič, po pooblastilu župana vodja Oddelka
za predšolsko vzgojo, izobraževanje in šport
Tadeja Möderndorfer, višja svetovalka v Službi za
javna naročila
Boštjan Ferk, Praetor d.o.o.
Tadej Pfajfar, Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloge:

- Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo
- Priloga 1: Projektne smernice z grafično prilogo
- Priloga 2: Pravna študija izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitev optimalnega modela za zadovoljitev javnega interesa

PREDLOG

Na podlagi prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01 - popr. in 42/07) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel naslednji

S K L E P

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

Številka:

Datum:

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je prvi odstavek 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127 z dne 07. 12. 2006, v nadaljevanju ZJZP), ki je začel veljati 7. marca 2007. Skupen akt o javno-zasebnem partnerstvu vsebuje Odločitve o javno-zasebnem partnerstvu kot je opredeljeno v 11. členu ZJZP in vsebino Akta o javno-zasebnem partnerstvu iz drugega poglavja ZJZP.

Vsebina Akta zajema:

1. ugotovitev obstoja javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in opredelitev ene izmed oblik javno-zasebnega partnerstva;
2. opredelitev predmeta javno-zasebnega partnerstva;
3. ureditev organizacijske in prostorske zasnove izvajanja javno-zasebnega partnerstva;
4. opredelitev temeljnih elementov izvedbe postopka izbire javno-zasebnega partnerstva;
5. ureditev posameznih obveznosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
6. ureditev predvidenih načinov financiranja javno-zasebnega partnerstva ter drugih finančnih razmerij med javnim in zasebnim partnerjem;
7. ureditev pooblastila županu in načina imenovanja strokovne komisije pristojne za pripravo in izvedbo javnega razpisa.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Temeljni cilj akta je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva ter podelitev pooblastila županu za izbiro in izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

Javni interes predstavlja potrebo po izgradnji osnovne športne infrastrukture – nogometnega stadiona.

Z izbiro zasebnega partnerja po javno naročniškem modelu, se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil.

Za potrebe realizacije projekta javno-zasebnega partnerstva se izda pooblastilo.

3. Ocena stanja na področju, ki ga akt ureja

Nogometni stadion predstavlja osnovno športno infrastrukturo, ki jo potrebuje Ljubljana za lastne potrebe in v okviru statusa glavnega mesta Republike Slovenije. Obstoječi nogometni stadioni v Ljubljani ne ustrezajo standardom, ki bi omogočali sodoben način izvajanja vadbe, še manj omogočajo izvajanje primerljivih športnih dogodkov na nacionalni ali mednarodni ravni. Javni partner razpolaga z zemljiščem na območju Stožic, ki je namenjeno izgradnji športnega parka. Za projekt izgradnje večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo je javni partner namenil zazidljivo zemljišče. Javni partner ne razpolaga s finančnimi sredstvi s katerimi bi financiral izvedbo projekta. Gradnja javne športne infrastrukture (nogometnega stadiona) ni projekt, ki bi omogočal povrnitev vloženih sredstev (investicije), zato brez dodatnega javnega vira financiranja za zasebne investitorje ni ekonomsko rentabilen. Javno-zasebno partnerstvo omogoča združitev sinergijskih učinkov skupne gradnje nogometnega stadiona in spremljajočega objekta.

4. Poglavitne rešitve in morebitne variantne rešitve

Predlagani model javno-zasebnega partnerstva in variantne rešitve so predstavljene v dokumentu Pravna študija izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitev optimalnega modela za zadovoljitev javnega interesa.

Primerjane so naslednje variantne rešitve:

javno-zasebno statusno partnerstvo – z ustanovitvijo pravne osebe
(gospodarske družbe)

javno-zasebno partnerstvo – koncesija gradnje v eni izmed variant:
DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi v last, upravljaj)
DBOT (projektiraj, zgradi, upravljaj, prenesi v last)

javno-zasebno partnerstvo v obliki javno naročniškega (pogodbenega) razmerja

klasično javno naročilo:

prva faza: prodaja zemljišča skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

druga faza: izvedba postopka oddaje javnega naročila izgradnje nogometnega stadiona in potrebne pripadajoče infrastrukture

Za vsako izmed navedenih variant so predstavljene prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti. Na podlagi navedenih analiz primerjanih modelov je podan predlog za izbiro modela javno-zasebnega partnerstva v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja, ki je zajet tudi v predlogu Akta.

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Za realizacijo projekta izgradnje večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo bo javni partner namenil zazidljivo zemljišče v Stožicah v skupni površini 225.913 m².

Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti financiranje projekta. V prvi fazi izvedbe projekta bo javni partner podelil zasebnemu partnerju stavbno pravico v obsegu in za obdobje, kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja. Namen ustanovitve stavbne pravice je v tem, da se zasebnemu partnerju omogoči, da pridobi status investitorja ter da lahko na tej podlagi pristopi k izdelavi projektne dokumentacije, pridobi gradbeno dovoljenje in izvede gradnjo predvidenih objektov na zemljišču, ki bo v lasti MOL.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih. Pri tem je pomembno, da bosta v postopku izbire zasebnega partnerja, javni in zasebni partner temeljna izhodišča, ki bodo podlaga za sklenitev sporazuma o delitvi etažne lastnine, že podrobno opredelila, ob upoštevanju tehničnih in drugih možnosti, tako, da bo po prevzemu objektov potrebno uskladiti le še podrobnosti v sporazumu o delitvi etažne lastnine.

Na podlagi sklenjenega sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmeren delež lastninske pravice na delu zemljišča, kjer bo stal spremljajoč objekt, na zasebnega partnerja. Glede na predvidevanja se bo na zasebnega partnerja prenesla lastninska pravica na idealnem deležu zemljišča, ki odgovarja površini približno 80.000 m². Zemljišče z objektom, kjer bo zgrajen

večnamenski nogometni stadion, bo ostalo v lasti javnega partnerja. Partnerja bosta glede na zgoraj opredeljena lastniška razmerja na zemljišču in objektih, ob upoštevanju tehničnih možnosti in načela primernosti, izvedla parcelacijo. Na delih zemljišča, kjer parcelacije ne bo mogoče izvesti ali ta ne bi bila smotrna, bosta partnerja ohranila solastništvo.

Ocenjuje se, da predlagani akt o javno-zasebnem partnerstvu ne bo zahteval dodatnih finančnih sredstev proračuna MOL, saj se bo izgradnja komunalne infrastrukture financirala iz komunalnega prispevka, ki ga bo moral plačati zasebni investitor. Izgradnja stadiona, komunalne in prometne infrastrukture pa bo urejena v okviru projekta javno-zasebnega partnerstva.

Neposrednih finančnih učinkov na proračun MOL se s sprejemom Akta ne pričakuje. Posredno pa se bodo finančni učinki pokazali, ko bo MOL prevzela v last in upravljanje zgrajeni nogometni stadion. Upravljanje z zgrajeno športno infrastrukturo ni predmet tega javno-zasebnega partnerstva.

6. Predlogi sklepov

Glede na zgoraj navedeno se Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana predlaga v obravnavo in sprejem predlagane sklepe.

Nataša TURŠIČ

Po pooblastilu župana vodja Oddelka
za gospodarjenje z zemljišči

Marija FABČIČ

Po pooblastilu župana vodja Oddelka
za predšolsko vzgojo, izobraževanje in šport

Miran GAJŠEK

Načelnik Oddelka za urbanizem

Tadeja MÖDERNDORFER

Služba za javna naročila
Višja svetovalka I