



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 41001-806/2019-28

Datum: 28.09.2020



GMS – 326

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 16. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA ,

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Teobald PAJNIK, Sekretar
Gregor Živko, odvetnik (Živko & Purg d.o.o.)
Sabina Brdnik, (INVENIO d.o.o.)

PREDLOG SKLEPA: 1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme ODLOK – KONCESIJSKI AKT o izvedbi projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 41001-806/2019-28

Datum: 28.09.2020



**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 46. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. ODLOK- Koncesijski akt 2. Investicijski dokument – DIIP 3. Test upravičenosti I.

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Teobald PAJNIK, Sekretar		28.9.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Vodja službe			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	ŽIVKO & PURG d.o.o. INVENIO d.o.o.			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Mag. Marija TANACEK	Pravni pregled SRPI		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	1.10.2020	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 41001-806/2019-28
Datum: 28.09.2020

**ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
»ZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA
OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«**

Uvodna obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga:

Na podlagi 11. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06 in spremembe) in 19. člena (MUV št. 10/11 in 8/14) ter Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 8/05, 11/11, 8/14, 4/15, 25/18, 10/1),

2. Ocena stanja:

Zaradi potrebe po parkiriščih v starem mestnem jedru, še posebej ob športnih in kulturnih prireditvah, namerava Mestna občina Maribor na območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt investirati v izgradnjo garažne hiše s poslovnimi/namestitvenimi prostori.

V ta namen je bil s strani MOM v letu 2019 objavljen Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja garažne hiše in poslovnih prostorov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmayerjevi ulici v lasti Mestne občine Maribor«. Na ta način je MOM preverila interes zasebnih vlagateljev za sklenitev morebitnega javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo in upravljanje objekta (garažne hiše in dela poslovnih objektov) za daljše časovno obdobje po modelu BOT (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last), pri čemer je opcijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja.

Predlagani model BOT je predlog, lahko pa posamezni promotor ponudi drug model / obliko zasebnega partnerstva. Rok izvedbe investicije je predvidoma do leta 2023-2025.

Priloga Javnem pozivu promotorjem je idejna skica ter projektna naloga za izdelavo IDZ/IZP – Prometne študije preveritve uvozov v garažno hišo pod pomožnim igriščem stadiona Ljudski vrt, ki je bila objavljena v juniju 2019, Prometna študija je bila izdelana maja 2020.

Po idejni skici¹, je na območju nogometnega igrišča za vadbo Ljudski vrt predvidena izgradnja garažne hiše z vzpostavitvijo nogometnega igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini

40.069 m², s 1.316 parkirnimi mesti ter izgradnja poslovnih/namestitvenih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

MOM je izdelala tudi osnovni investicijski dokument-DIIP (priloga gradivu), kjer so podana izhodišča investicijskega projekta. Prav tako pa je v izdelan predhodni TEST UPRAVIČENOSTI I. projekta, v skladu z določili 8. člena ZJP, ki bo predstavljen na seji MS.

Za nadaljevanje postopka JZP je potrebno sprejeti pravni akt-Odlok na MS MOM, kjer se določijo predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja, pravice uporabnikov in način financiranja izvedbe projekta.

3. Namen in cilj odloka:

S tem aktom Mestna občina Maribor ugotavlja javni interes za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve koncesije storitev za gradnjo in upravljanje ter določa pogoje za oddajo koncesije za projekt:

ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta » IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«.

4. Ocena finančnih posledic odloka

Sprejem Odloka o JZP je osnova za objavo javnega razpisa za izbor najugodnejšega ponudnika.

V skladu z odlokom se izvajanje koncesije financira z zaračunavanjem storitev skladno s 10. členom Odloka (koncesionirane dejavnosti, prodaja dela nepremičnin). Zasebni partner prav tako financira vse gradbene in tehnološke investicijske posege za izvedbo projekta.

Občina oceni projekt na osnovi naslednjih kriterijev:

- življenjske dobe projekta
- neto sedanje vrednosti
- interne stopnje donosnosti
- rezultatov in ciljev investicije izvedene na tradicionalni način ali po metodi JZP (t.i value for money)
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt.

Načrtovani in doseženi prihodki in stroški se merijo in letno preverjajo. Višina financiranja je predmet pogodbe in v njej je opredeljen izračun. Osnova za te podatke so investicijski dokumenti, ki jih potrdil Mestni svet MOM.

Pripravili:

Teobald Pajnik

Gregor Živko

Sabina Brdnik

Barbara Mikuš Marzidovšek
pp vodja službe

**ODLOK-KONCESIJSKI AKT
O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »IZGRADNJA
GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU
LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«**

1. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 11. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06 in spremembe), 21. in 29. člena Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09 in 51/10) in 19. člena (MUV št. 10/11 in 8/14) ter Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 8/05, 11/11, 8/14, 4/15, 25/18, 10/1), je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne [·] sprejel

**ODLOK
O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »GARAŽNA HIŠA,
POMOŽNO NOGOMETNO IGRIŠČE IN POSLOVNI PROSTORI NA OBMOČJU
LJUDSKEGA VRTA«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(uvodne določbe)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Garažna hiša, pomožno nogometno igrišče in poslovni prostori na območju Ljudskega vrta« (v nadaljevanju: projekt).

S tem aktom se določajo tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja, pravice uporabnikov in način financiranja izvedbe projekta.

2. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi imajo po tem odloku naslednji pomen:

»**Javni partner**« je Mestna občina Maribor.

»**Zasebni partner**« je pravna ali fizična oseba, ki bo za izvedbo projekta, skladno z določbami tega odloka, izbrana na javnem razpisu.

3. člen

(predhodni postopek)

(1) Mestni svet uvodoma ugotavlja, da je bil izveden predhodni postopek, v katerem so bile skladno z 8. členom ZJZP ocenjene možnosti za izvedbo projekta »Garažna hiša, pomožno nogometno igrišče in poslovni prostori na območju Ljudskega vrta« s sklenitvijo javno-zasebnega partnerstva.

(2) Predhodni postopek se je izvedel z izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ter izdelavo predhodnega testa upravičenosti z vključeno analizo stroškov in koristi.

(3) Po pridobljenih ponudbah na osnovi razpisne dokumentacije bo izveden test javno zasebnega partnerstva v skladu z določili 8. člena ZJZP (predinvesticijska zasnova, test upravičenosti-2, IP z analizo stroškov in koristi).

4. člen

(ugotovitev obstoja javnega interesa za javni del projekta)

Mestni svet ugotavlja, da v Mestni občini Maribor skladno s trinajsto alinejo 21. člena Zakona o lokalni samoupravi obstaja javni interes za sklenitev pogodbenega koncesijskega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta.

II. PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

5. člen

(predmet)

(1) Predmet tega javno-zasebnega partnerstva je izgradnja in upravljanje objekta - garažne hiše in pomožnega nogometnega igrišča po modelu BOT (izgradi-upravljaj-prenesi v last) ali BTO (izgradi-prenesi v last-upravljaj). Ta del projekta se šteje za javni del projekta.

(2) Del objektov, ki jih zasebni partner zgradi na nepremičninah, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva, je mogoče nameniti za stanovanjsko gradnjo in/ali poslovno gradnjo. Ta del projekta se šteje za zasebni del projekta.

(3) Javni del projekta se izvede na način, da javni partner na nepremičninah, ki so predvidene za izvedbo javnega dela projekta v korist zasebnega partnerja ustanovi stavbno pravico za namen izgradnje objekta garažne hiše in pomožnega nogometnega igrišča. Z ustanovitvijo stavbne pravice, zasebni partner pridobi pravico zgraditi objekte javnega dela projekta. Po prenehanju stavbne pravice, ustanovljene v korist zasebnega partnerja, javni partner pridobi lastninsko pravico na objektih, ki so predmet stavbne

pravice. Zasebnemu partnerju, ob prenehanju stavbne pravice, ne pripada nikakršno nadomestilo.

(4) Zasebni del projekta se izvede na način, da javni partner na nepremičninah, ki so predvidene za poslovno in/ali stanovanjsko gradnjo v korist zasebnega partnerja ustanovi stavbno pravico za namen izgradnje poslovne in/ali stanovanjske gradnje, kot je predvidena v občinskem prostorskem aktu. Z ustanovitvijo stavbne pravice, zasebni partner pridobi pravico zgraditi objekte zasebnega dela projekta.

(5) Razmerje med javnim delom projekta in zasebnim delom projekta se uredi na način, da se po izvedeni gradnji javnega dela projekta in zasebnega dela projekta vzpostavi etažna lastnina na način, da postanejo garažna hiša in pomožno nogometno igrišče, ki predstavljajo javni del projekta, posamezni deli v etažni lastnini. Posameznim delom v etažni lastnini, ki predstavljajo javni del projekta, pripada ustrezen solastniški delež na nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti, ki predstavljajo javni del projekta in solastniški delež na skupnih delih stavbe. Zasebni partner z vzpostavitvijo etažne lastnine pridobi lastninsko pravico na posameznih delih, ki predstavljajo zasebni del projekta. Posameznim delom, ki predstavljajo zasebni del projekta, pripada ustrezen solastniški delež na nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti, ki predstavljajo zasebni del projekta in solastniški delež na skupnih delih stavbe. Razmerje se na zgoraj navedeni način uredi s sklenitvijo ustrezne pogodbe.

6. člen

(objekti)

(1) V okviru javno-zasebnega partnerstva po tem odloku, se predvidoma izvedejo sledeči objekti:

POSLOVNI OBJEKT A

Etažnost P+5 - skupaj bruto kvadratura cca. 10.021 m², bruto kvadratura P cca. 1.021 m², bruto kvadratura 1-5 cca. 1.800 m².

POSLOVNI OBJEKT B

Etažnost P+5 - skupaj bruto kvadratura cca. 3.048 m², bruto kvadratura P cca. 307 m², bruto kvadratura 1-4 cca. 607 m², bruto kvadratura 5 cca. 313 m².

POSLOVNI OBJEKT C

Etažnost P+3 - skupaj bruto kvadratura cca. 3.535 m², bruto kvadratura P cca. 750 m², bruto kvadratura 1 cca. 1.515 m², bruto kvadratura 2 cca. 874 m², bruto kvadratura 3 cca. 396 m².

POSLOVNI OBJEKT D

P - bruto kvadratura objekta cca. 960 m².

GARAŽNA HIŠA

2K+P - skupaj bruto kvadratura cca. 40.069 m^{2*}, v primeru, da se objekt D ne izvede, bruto kvadratura P cca. 10.945 m² - 11.971 m^{2*}, v primeru, da se objekt D ne izvede, bruto kvadratura 1K cca. 14.049 m², bruto kvadratura 2K cca. 14.049 m².

2K+P - št. parkirnih mest: 1274-1316*, v primeru, da se objekt D ne izvede,
P - št. parkirnih mest: 350 -392*, v primeru, da se objekt D ne izvede,
1K - št. parkirnih mest: 462,
2K - št. parkirnih mest: 462.

(2) Javni rabi bo namenjena celotna garažna hiša. Na platoju garažne hiše bo nogometno igrišče z naravno travo velikosti 64 x 100 m, ki bo prav tako namenjeno javni rabi.

(3) Kvadrature, etažnosti in namembnosti objektov (razen javnega dela iz točke (2) tega člena, ki je zavezujoč), kot so določene v točki (1) tega člena so informativne in nimajo podlage za izvedbo v prostorskih aktih. Za umestitev načrtovanih ureditev v prostor je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta (OPPN) ali pa umestitev načrtovanih ureditev v občinski prostorski načrt (OPN) s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki se za enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ustrezna umestitev v OPPN ali OPN je potrebna tudi v primeru stanovanjske gradnje.

7. člen (nepremičnine)

(1) Objekti, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva iz tega odloka, bodo izvedeni na nepremičninah parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata.

(2) Javni partner je solastnik nepremičnin iz točke (1) tega člena. Nepremičnine so v solastnini osebe zasebnega prava. Javni partner mora pred pričetkom izvedbe javno-zasebnega partnerstva pridobiti v last tudi nepremičnine, ki so v solastnini oseb zasebnega prava.

8. člen (tveganja projekta)

Vsa tveganja javnega dela projekta, vezana na (i) izvedbo javno-zasebnega partnerstva (npr. tveganja, povezana s projektiranjem in tveganja, povezana z gradnjo objektov), (ii) upravljanje oziroma obratovanje javnega dela projekta ter (iii) financiranje javnega dela projekta, so na zasebnem partnerju. Javni partner ne prevzema nobenih tveganj, vezanih na (i) izvedbo javno-zasebnega partnerstva (npr. tveganja, povezana s projektiranjem in

tveganja, povezana z gradnjo objektov), (ii) upravljanje oziroma obratovanje javnega dela projekta in (iii) financiranje javnega dela projekta.

FINANCIRANJE PROJEKTA

9. člen

(vložek javnega partnerja)

(1) Vložek javnega partnerja v javno-zasebno partnerstvo zajema nepremičnine parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata, vendar izključno v delu in obsegu, kot je potreben za izvedbo javnega dela projekta.

(2) Javni partner ne vlaga v zasebni del projekta. Nepremičnine parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata v delu in obsegu, kot je potreben za izvedbo zasebnega dela projekta ne predstavljajo vložka javnega partnerja.

10. člen

(financiranje projekta)

(1) Javni partner, kot vložek javnega partnerja, skladno z veljavno zakonodajo, zagotovi nepremičnine za izgradnjo javnega dela projekta, zasebni partner pa zagotovi celotno financiranje javnega dela projekta. Vsa tveganja, vezana na financiranje javnega dela projekta, nosi zasebni partner. O vrsti financiranja in finančni konstrukciji, se bosta javni in zasebni partner dogovorila v postopku izbire zasebnega partnerja.

(2) Zasebni partner, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti, odplačno pridobi v last nepremičnine, v delu in obsegu, ki so namenjene izvedbi zasebnega dela projekta, kot tudi dele objektov, ki predstavljajo zasebni del projekta. Vsa tveganja, vezana na financiranje zasebnega dela projekta, nosi zasebni partner.

(3) Razdelitev projekta na javni in zasebni del ter vsebino dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

11. člen

(viri)

Zasebni partner vse obveznosti, vezane na financiranje javnega dela projekta, pokriva iz (i) prihodkov iz naslova obratovanja garažne hiše (trajni najemi, urno parkiranje, oglaševanje, itd...), (ii) najemnin iz naslova oddaje pomožnega nogometnega igrišča in (iii) prihodkov iz naslova prodaje in/ali oddaje nepremičnin, ki predstavljajo zasebni del projekta.¹

¹ V kolikor bo 1 etaže garaže v javni lasti, prav tako pa bo v javni lasti nogometno igrišče je potrebno viri uskladiti

PRAVICE IN OBVEZNOSTI JAVNEGA IN ZASEBNEGA PARTNERJA

12. člen

(razmerje med javnim in zasebnim partnerjem)

(1) Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se podrobneje uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Zasebni partner mora s pogodbo prevzeti vsa tveganja, vezana na projekt, predvsem tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje gradnje in tveganja, ki izvirajo iz gradnje. Javni partner mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zagotoviti učinkovito zavarovanje javnega interesa.

13. člen

(izločitvena pravica)

Javni partner ima, skladno s posebnimi predpisi, na nepremičninah, ki predstavljajo javni del projekta, izločitveno pravico v primeru stečaja ali drugega načina prenehanja koncesionarja. O tem, na katerih objektih oziroma nepremičninah javni partner uveljavlja izločitveno pravico, odloči pristojni organ javnega partnerja. Pristojni organ lahko odloči, da objekti in nepremičnine ostanejo del stečajne oziroma likvidacijske mase. Javni partner je dolžan v stečajno oziroma likvidacijsko maso vplačati tolikšen delež od začetne vrednosti objektov in nepremičnin koncesije, kolikor je še preostalo časa od prenehanja koncesije zaradi stečaja oziroma likvidacije do poteka roka koncesije v primerjavi s celotnim rokom koncesije, zmanjšan za morebitne terjatve, ki jih ima do koncesionarja. Kot začetna vrednost objektov in nepremičnin, se šteje vrednost, kot jo je ponudil zasebni partner v postopku razpisa.

POSTOPEK IZBIRE ZASEBNEGA PARTNERJA

14. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

(1) Glede na razporeditev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem in vložkov partnerjev v projekt se javno-zasebno partnerstvo izvede v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva.

(2) V primeru, da vrednost javno-zasebnega partnerstva doseže prag, določen v Zakonu o nekaterih koncesijskih pogodbah, se za izbiro zasebnega partnerja uporabijo postopki in določila Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah.

(3) V primeru, da vrednost javno-zasebnega partnerstva ne doseže praga, določenega v Zakonu o nekaterih koncesijskih pogodbah, se uporabijo določila Zakona o javno

zasebnem partnerstvu in določila tega odloka. Uporabi se postopek konkurenčnega dialoga.

(4) Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU.

15. člen

(faze postopka izbire zasebnega partnerja)

(1) Postopek izbire zasebnega partnerja v obliki pogodbenega koncesijskega javno-zasebnega partnerstva po postopku konkurenčnega dialoga bo potekal po naslednjih fazah:

- (i) imenovanje strokovne komisije za izbiro zasebnega partnerja za izvedbo predmeta javno-zasebnega partnerstva,
- (ii) priprava razpisne dokumentacije in objava javnega razpisa,
- (iii) faza priznanja usposobljenosti,
- (iv) faza dialoga,
- (v) ponudbena faza,
- (vi) izdaja odločitve o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- (vii) sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) V fazi preverjanja usposobljenosti bo javni partner na podlagi predloženih prijav priznal usposobljenost kandidatov, v fazi dialoga bo javni partner vsakega kandidata, ki mu bo priznal usposobljenost v fazi preverjanja usposobljenosti, povabil k ločenemu dialogu, v katerem bosta v enem ali več krogih dialoga identificirala možne rešitve glede na potrebe javnega partnerja in ekonomsko korist, v ponudbeni fazi bo javni partner kandidate pozval k oddaji končnih ponudb.

16. člen

(pogoji, ki jih mora za priznanje usposobljenosti izpolnjevati zasebni partner)

V postopku izbire zasebnega partnerja mora javni partner preveriti, ali je zasebni partner sposoben izvesti predmet javno-zasebnega partnerstva. Javni partner pri tem preverja ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposobnosti kandidata. Kandidati morajo izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev ali zaprto finančno konstrukcijo za realizacijo projekta javno-zasebnega partnerstva.

17. člen

(merila za presojo ponudb kandidatov)

(1) Merila za izbor zasebnega partnerja morajo biti določena v skladu z ZJZP, torej jasno in transparentno ter na način, ki bo omogočil izbor ekonomsko najugodnejšo ponudbo.

(2) Javni partner mora merila za izbor zasebnega partnerja oblikovati tako, da bodo višje ocenjene ponudbe ponudnikov, ki bodo ponudili krajši čas trajanja javno-zasebnega partnerstva za javni del projekta.

(3) Merilo je lahko tudi cena parkirnine (uro parkiranje in mesečni najem) in višina najemnine za nogometno igrišče in poslovne prostore, ki predstavljajo javni del projekta.

18. člen

(komisija za pripravo in izvedbo javnega razpisa)

(1) Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, oceno prispelih vlog ter za pripravo poročila o izboru zasebnega partnerja imenuje župan strokovno komisijo. Strokovno komisijo sestavlja najmanj pet članov, od katerih je eden imenovan kot predsednik strokovne komisije. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti ustrezna znanja ali izkušnje, ki omogočajo kvalitetno pripravo in izvedbo javnega razpisa ter kompetentno in strokovno oceno prispelih vlog.

(2) Člani strokovne komisije morajo ob imenovanju in ves čas dela v strokovni komisiji izpolnjevati pogoje iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s pisno izjavo. Odločitve sprejemajo člani strokovne komisije soglasno. Poročilo o izboru zasebnega partnerja je podlaga za pripravo akta o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

19. člen

(nastanek in prenehanje javno-zasebnega partnerstva)

(1) Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti.

(2) Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva se določijo s pogodbo.

20. člen

(pooblastilo za izvedbo postopka javno-zasebnega partnerstva)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter druga dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva, se s tem aktom pooblasti župana. Predlog pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in odločitev o izbiri zasebnega partnerja potrdi občinski svet.

21. člen
(ocena projekta)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi oceno projekta, s katero se ugotavlja, ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile izpolnjene obveznosti partnerjev, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

22. člen
(veljavnost akta)

Ta akt stopi v veljavo 15 dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Župan
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič

Številka:
Datum:



MESTNA OBČINA
MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

**IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE IN POSLOVNIH OBJEKTOV NA
ZEMLJIŠČU POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM OB
STROSSMAYERJEVI ULICI V LASTI MESTNE OBČINE
MARIBOR**

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, december 2019

Investitor in naročnik: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Investicija: **IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE IN POSLOVNIH**
OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU POD POMOŽNIM
NOGOMETNIM IGRIŠČEM OB STROSSMAYERJEVI
ULICI V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Številka projekta: **67/2019**

Datum: **December 2019**

Izdelovalec dokumenta: **PROPLUS d.o.o.**
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelala: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**
Luka Schram, univ. spec. oec

v sodelovanju s predstavniki naročnika

PROPLUS d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica



PROPLUS
d.o.o.

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO.....	8
1.1. Uvodno pojasnilo s prikazom problematike	8
2. NAVEDBA INVESTITORJA, NAROČNIKA, UPRAVLJAVCA (UPORABNIKA) IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER STROKOVNIH USLUŽBENCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE, TAKTIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	9
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	11
3.1. Prikaz obstoječega stanja.....	11
3.1.1. Javne parkirne površine v MOM.....	11
3.1.2. Prometna ureditev in parkirne površine na območju projekta.....	16
3.1.3. Športno-rekreacijsko območje Ljudski vrt.....	18
3.2. Opis razlogov za investicijsko namero.....	21
3.2.1. Prometna strategija MOM	21
3.2.2. Razvoj športa v MOM.....	21
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	24
4.1. Namen in cilji investicijskega projekta	24
4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikama	24
5. PREDSTAVITEV VARIANT	27
5.1. Varianta »brez investicije«.....	27
5.2. Varianta z lastnimi sredstvi MOM	28
5.3. Varianta z najemom kredita s strani MOM.....	28
5.4. Varianta po modelu JZP	28
5.5. Primerjava variant.....	30
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	31
6.1. Opredelitev vrste investicije.....	31
6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti.....	34
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	37
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta	37
7.2. Lokacijski podatki in lastništvo za obravnavano območje posega	37
7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja	38
7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije	38
7.3.2. Dinamika in viri financiranja.....	39
7.4. Varstvo okolja.....	42
7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	42

7.5.1.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo za variante 2 in 3	42
7.5.2.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo za varianto 4	43
7.6.	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta	43
8.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu	9
Tabela 2: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)	10
Tabela 3: Število javnih parkirnih površin v Mestni občini Maribor	12
Tabela 4: Brezplačne javne parkirne površine v MOM namenjene kratkotrajnem parkiranju (MODRE CONE)	13
Tabela 5: Urejena javna parkirišča s plačilom parkirnine izven vozišč javnih cest v MOM.....	14
Tabela 6: Prikaz plačilnih javnih parkirnih površin, namenjenih dolgotrajnemu parkiranju v MOM (t.i. BELE CONE)	14
Tabela 7: Večje garažne hiše v MOM	15
Tabela 8: Število parkirnih površin v conah 3, 4, 5, 6 in 7 v Mariboru	17
Tabela 9: Večje prireditve – mednarodne tekme v letu 2018	19
Tabela 10: mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov	29
Tabela 11: Poslovni objekti - bruto površine v primeru da se objekt D ne izvede	31
Tabela 12: Garažna hiša - bruto površine v primeru da se objekt D ne izvede	31
Tabela 13: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru da se objekt D ne izvede	31
Tabela 14: Poslovni objekti - bruto površine v primeru da se objekt D izvede	32
Tabela 15: Garažna hiša - bruto površine v primeru da se objekt D izvede	32
Tabela 16: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru da se objekt D izvede	32
Tabela 17: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianta 2 (lastna sredstva MOM)....	35
Tabela 18: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianta 3 (kredit MOM)	36
Tabela 19: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianta 4 (JZP)	36
Tabela 20: Strokovne podlage za DIIP	37
Tabela 21: Parcele na katerih se bo izvajala investicija	37
Tabela 22: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za variante 2 in 3	38
Tabela 23: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianta 4.....	38
Tabela 24: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2	39
Tabela 25: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2	39
Tabela 26: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 2	39
Tabela 27: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 3	40
Tabela 28: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 3	40
Tabela 29: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 3	40
Tabela 30: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 4	41
Tabela 31: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 4	41
Tabela 32: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 4	41
Tabela 33: Okvirni časovni načrt izdelave investicijske in projektne dokumentacije v variantah 2 in 3	44
Tabela 34: Okvirni časovni načrt izdelave investicijske in projektne dokumentacije v varianti 4	44

KAZALO SLIK

Slika 1: Cone parkirnih površin v Mariboru.....	12
Slika 2: Cone parkirnih površin ob stadionu in v njegovi bližini	17
Slika 3: Situacija območja gradnje	33
Slika 4: Prerez.....	34

SEZNAM KRATIC (po abecednem redu)

AKK	Akademski košarkarski klub
BOT	Build operate transfer (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last)
DDV	davek na dodano vrednost
DGD	projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DŠRG	Društvo za športno ritmično gimnastiko
DIIP	dokument identifikacije investicijskega projekta
EUR	evro (denarna valuta)
EŠD	evidenčna številka dediščine
FIFA	Fédération Internationale de Football Association
GOI	gradbeno-obrtniška in instalacijska dela
GH	garažna hiša
IDP	Idejni projekt
IP	Investicijski program
JPP	Javni potniški promet
JZP	Javno-zasebno partnerstvo
MOM	Mestna občina Maribor
MUV	Medobčinski uradni vestnik
NK	Nogometni klub
OK	Odbojkarski klub
OPN	Občinski prostorski načrt
P+R	angleško »park and ride« oziroma parkiraj in se pelji z avtobusom
PM	parkirna mesta
PIZ	predinvesticijska zasnova
PID	projekt izvedenih del
PZI	projekt za izvedbo
RS	Republika Slovenija
SC	stalne cene
SNL	slovenska nogometna liga
TC	tekoče cene
UEFA	Union of European Football Associations
UKC	Univerzitetni klinični center
ZFO	Zakon o financiranju občin
ZMŠD	Zveza mariborskih športnih društev Branik
ŽRK	Ženski rokometni klub

1. UVODNO POJASNILO

1.1. *Uvodno pojasnilo s prikazom problematike*

Zaradi potrebe po parkiriščih, še posebej ob prireditvah, namerava Mestna občina Maribor na območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt investirati v izgradnjo garažne hiše s poslovnimi prostori.

V ta namen je bil s strani MOM v novembru 2019 objavljen Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja garažne hiše in poslovnih prostorov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmayerjevi ulici v lasti Mestne občine Maribor«. Na ta način želi MOM preveriti interes zasebnih vlagateljev za sklenitev morebitnega javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo in upravljanje objekta (garažne hiše in dela poslovnih objektov) za daljše časovno obdobje po modelu BOT (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last), pri čemer je opcijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja. Predlagani model BOT je predlog, lahko pa posamezni promotor ponudi drug model / obliko zasebnega partnerstva. Rok izvedbe investicije je do konca leta 2023.

Priloga Javnem pozivu promotorjem je idejna skica ter projektna naloga za izdelavo IDZ/IZP – Prometne preveritve uvozov v garažno hišo pod pomožnim igriščem stadiona Ljudski vrt, ki je bila objavljena v juniju 2019.

Po idejni skici¹, je na območju nogometnega igrišča za vadbo Ljudski vrt predvidena izgradnja garažne hiše z vzpostavitvijo igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini 40.069 m², s 1.316 parkirnih mest ter izgradnja poslovnih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

V dokumentu so glede na način financiranja prikazane štiri variante:

- Varianta 1: brez investicije,
- Varianta 2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM,
- Varianta 3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM,
- Varianta 4: izgradnja po modelu JZP.

¹ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

2. NAVEDBA INVESTITORJA, NAROČNIKA, UPRAVLJAVCA (UPORABNIKA) IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER STROKOVNIH USLUŽBENCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE, TAKTIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Odgovorni za izvedbo investicijskega projekta ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije	Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne
Telefon	(02) 220-14-75
E-pošta	teobald.pajnik@maribor.si
Internetni naslov	http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1987
Davčna številka	SI 12709590
Matična številka	5883369000
Žig in podpis	

V variantah 2 in 3 je investitor MOM, v varianti 4 pa stopata v soinvestitorski odnos Mestna občina Maribor kot javni partner in zasebni izvajalec kot zasebni partner.


SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE – PROJEKTNA PISARNA

Služba za razvojne projekte in investicije - Projektna pisarna mestne občine Maribor opravlja zlasti naslednje naloge:

- vodi, organizira in koordinira delo na razvojnih projektih mestne občine,
- pripravlja strokovne podlage in koordinira delo na področju načrtovanja in izvajanja razvoja mestne občine v povezavi z regionalno razvojno agencijo,
- usklajuje in vodi aktivnosti mestne uprave v procesih povezovanja in vključevanja mestne občine v projekte Evropske unije,
- sodeluje z drugimi organi in institucijami s področja razvoja.²

² Vir: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1987>

Tabela 2: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)

Naziv	PROPLUS d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Telefaks	(02) 250-41-35
Internetna stran	http://www.proplus.si
E-pošta	proplus@proplus.si
Davčna številka	SI23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. *Prikaz obstoječega stanja*

3.1.1. Javne parkirne površine v MOM

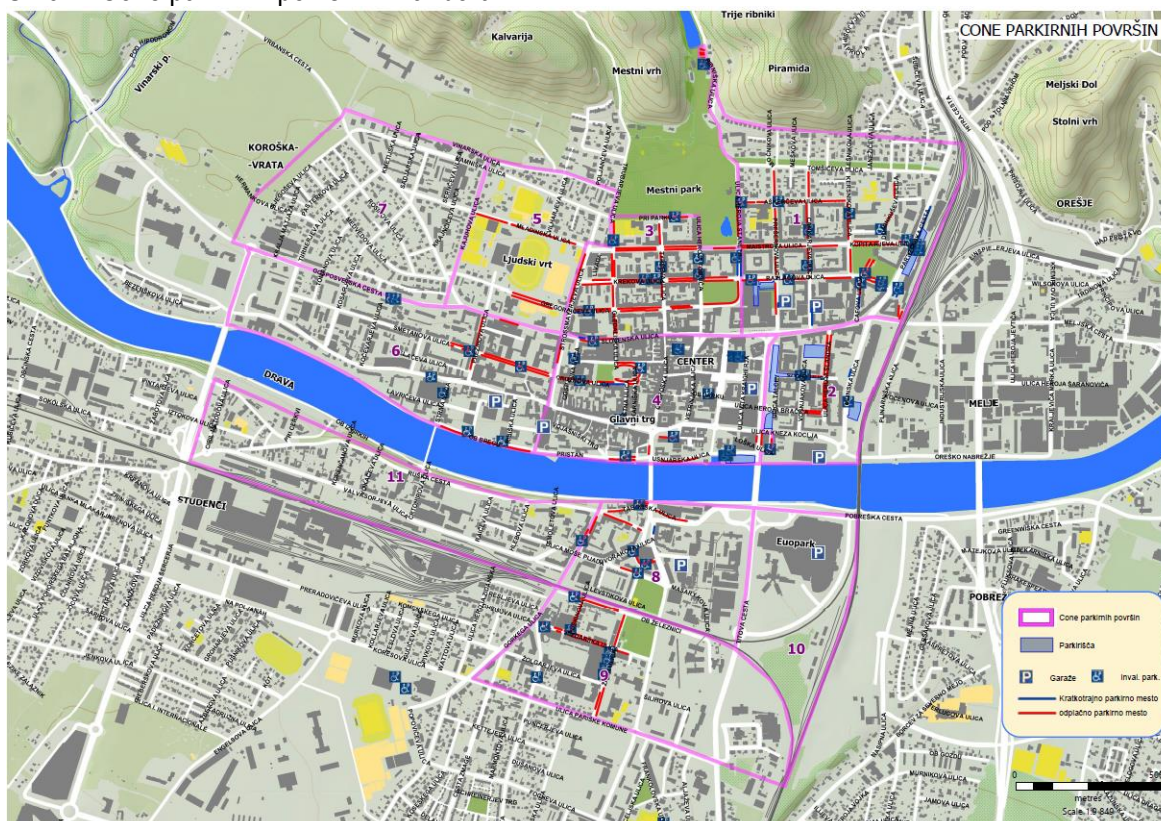
Na koncu petdesetih let je stopnja motorizacije pričela naglo naraščati, s povečanjem deleža storitvenih dejavnosti pa hkrati tudi število opravljenih poti. Naraščati je začel pritisk mirujočega prometa na proste površine, najprej v mestnih središčih, nato v večjih mestnih centrih, v obmestju in danes v lokalnih nakupovalnih centrih in na stanovanjskih ulicah³.

Vsako vozilo v določenem trenutku sodi ali med dinamični ali mirujoči promet. Mirujoči promet obsega vsa vozila, ki so parkirana za krajši ali daljši čas. Vozila so parkirana povprečno več kot 23 ur na dan oziroma opravljajo svojo osnovno funkcijo – prevoz – le 4 % celotnega časa. Če primerjamo čas obratovanja osebnih vozil in površino, ki jo zasedajo (cca 20 m²), gre za najbolj potratno (nesmiselno) rabo prostora. Moderno poslovanje in moderni način življenja je odvisen od mobilnosti, uporaba osebnih motornih vozil pa se smatra za nujno. Prav zaradi tega je načrtovanje parkirnih površin, kot ene izmed pomembnih funkcionalnih površin, postalo pomembno področje prostorskega načrtovanja, upravljanje in nadzor nad mirujočim prometom pa ena glavnih nalog prometne politike evropskih držav⁴.

V širšem centru Maribora so parkirne površine razdeljene na 11 con, kot je razvidno iz naslednjega prikaza:

³ Povzeto po gradivu, objavljeno na internetnem naslovu: <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=4367>

⁴ Povzeto po gradivu, objavljeno na internetnem naslovu: <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=4367>

Slika 1: Cone parkirnih površin v Mariboru⁵

V naslednji tabeli je podan prikaz števila parkirnih površin po conah:

Tabela 3: Število javnih parkirnih površin v Mestni občini Maribor⁶

Cone	modre cone	brezplačne parkirne površine (urejene in neurejene)	bele cone	garažne hiše	ostale plačilne parkirne površine	SKUPAJ
Cona 1 - Cona 6	159	418	1.799	3.375	1.239	6.572
Cona 7 - Cona 11	0	640	91	3.526	865	4.482
SKUPAJ	159	1.058	1.890	6.901	2.104	11.054
%	1%	10%	17%	62%	19%	100%

Javne parkirne površine v MOM se lahko razdelijo na površine v lasti MOM in parkirne površine v lasti ostalih upraviteljev.

⁵ <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=13466>

⁶ <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=13466> in Tipizacija obstoječih in načrtovanih parkirnih površin v središču Maribora, Aleksandra Šerjan, Diplomsko delo, Maribor, oktober 2014

JAVNE PARKIRNE POVRŠINE V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR

Skladno z Odlokom o občinskih cestah (MUV št 22/12) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka (MUV, št. 15/15, 25/16 in 12/17) so javne parkirne površine⁷:

1. parkirne površine namenjene kratkotrajnemu parkiranju (t.i. »modre cone«)

Upravljavec občinskih cest določi območje kratkotrajnega parkiranja s predpisano prometno signalizacijo. Parkiranje v območju kratkotrajnega parkiranja je brezplačno. Na območju kratkotrajnega parkiranja je potrebno na vidnem mestu v vozilu namestiti parkirno uro in označiti čas začetka parkiranja.

Tabela 4: Brezplačne javne parkirne površine v MOM namenjene kratkotrajnem parkiranju (MODRE CONE)

Lokacija	Maksimalni čas parkiranja	Število parkirnih mest
Partizanska cesta	20 minut	20
Ul. heroja Staneta odsek med Razlagovo in Maistrovo	60 minut	50
Slomškov trg pred pošto	20 minut	10
Cankarjeva ul. odsek med Partizansko in Razlagovo ul.	20 minut	9
Parkirna mesta pred Železniško postajo	20 minut	15
Cafova ulica	60 minut	8
Slovenska ulica	60 minut	3
Gregorčičeva ul.	60 minut	12
Sodna ulica odsek med Vošnjakovo in heroja Šlandra	60 minut	22
Odsek ceste med Svetozarevsko ulico in Ulico Vita Kraigerja – na južni strani cerkve	60 minut	10
Skupaj		159

2. parkirne površine, na katerih ni uvedeno plačilo parkirnine

Upravljavec občinskih cest lahko določi parkirne površine, na katerih ni uvedeno plačilo parkirnine. Parkirne površine iz prejšnjega odstavka tega člena so:

- posebej urejena parkirišča izven vozišč javnih cest, ki so označena s predpisano prometno signalizacijo;
- parkirišča na in ob voziščih javnih cest in drugih javnih površinah, označena s predpisano prometno signalizacijo;
- začasno urejena parkirišča kot posebej urejena parkirišča izven vozišč javnih cest.

Navedene parkirne površine morajo biti označene s predpisano prometno signalizacijo.

3. parkirne površine, na katerih je uvedeno plačilo parkirnine

Upravljavec občinskih cest določi parkirne površine, na katerih je uvedeno plačilo parkirnine. Višino parkirnine določi Mestni svet MOM v skladu z določili Zakona o financiranju občin – ZFO-1 (Ur. l. RS, št: 123/06). Parkirne površine se lahko razdelijo na:

⁷ <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=10082>

- posebej urejena parkirišča izven vozišč javnih cest, na katerih se parkira pod pogoji upravitelja parkirišča;

Tabela 5: Urejena javna parkirišča s plačilom parkirnine izven vozišč javnih cest v MOM

Lokacija	število parkirnih mest	delovni čas parkirišča	čas plačila	cena parkirnine	cena mesečnega najema
Sodna ulica in Ulica talcev (Zdravstveni dom in Okrožno sodišče)	142	delovniki med 00-24	ob delovnikih med 06.00 in 22.00 uro	1,20 EUR/na vsako začetno uro	65,00 €/mesečno, z DDV
Loška ulica (Lent)	120				
Rakušev trg (Unionska dvorana)	86				
Mlinska ulica (Avtobusna postaja)	89				
Ulica heroja Bračiča (Ulica talcev – jug, pri krožišču Titova c.)	izključno za najemnike				65,00 €/mesečno, z DDV
SKUPAJ:	437				

- parkirne površine na/ob voziščih javnih cest.

Tabela 6: Prikaz plačilnih javnih parkirnih površin, namenjenih dolgotrajnemu parkiranju v MOM (t.i. BELE CONE)

Cona	Ulice in območja v okviru cone	Št. parkirnih mest	Parkirna/h	Čas plačila	Dnevna / dvoletna parkirna stanovanjci
CONA 1	Prešemova ulica, Aškerčeva ulica, Ul. heroja Staneta (od akvarija do Maistrove ul.), Razlagova ulica – odseki med Cafovo in Ul. heroja Staneta, Razlagova ulica – odsek med Partizansko in Cafovo ul., Cafova ulica, Maistrova ulica – odsek med Kersnikovo in Ul. heroja Staneta, Cankarjeva ulica, Kersnikova ulica, Kopitarjeva ulica, Trg Borisa Kidriča, Partizanska cesta »za Mobitelom«, Parkirišče »Trije ribniki«, Parkirišče pred železniško postajo, Dominkuševa ul. – odsek med Veluščkovo ul. in Kopitarjevo ul.	1.799	0,80 EUR/h razen na parkiriščih ob Partizanski cesti pri Železniški postaji (0,50 EUR/h)	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 2	Ul. heroja Bračiča – odsek med Vošnjakovo ul. in Ul. heroja Šlandra, Ul. heroja Šlandra – odsek med ul. heroja Šlandra in Sodno ul., Ul. heroja Šlandra – odsek med Sodno ul. in Partizansko cesto, Sodna ulica – odsek med Vošnjakovo in heroja Šlandra – severna stran		0,80 EUR/h	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 3	Trg generala Maistra (51 PM) in severni del, Krekova ulica v celoti, Gregorčičeva ulica, Mladinska ul. – odsek med Trubarjevo in Ul. heroja Tomšiča, Maistrova ulica odsek – odsek med heroja Tomšiča in heroja Staneta, Ul. heroja Tomšiča – odsek med Krekovo in Mladinsko, Tyrševa ulica, Gledališka ulica, Trubarjeva ulica, Strossmayerjeva ulica – odsek med Gosposvetsko ul. in Mladinsko ul., Ob parku		0,80 EUR/h	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 4	Slomškov trg, Slovenska ulica, Orožnova ulica, Glavni trg, Lent zahodno od Starega mosta, Lent (Usnjarska ul.), Strossmayerjeva ulica – odsek med Gosposvetsko in Smetanovo ulico, Vzhodna stran vozišča Ulice talcev, med Ul. kneza Koclja in Loško ul., Parkirišče pod Titovim mostom, med Ul. kneza Koclja in Loško ulico		0,80 EUR/h razen na parkiriščih na Slomškovem trgu (1,50 EUR/h)	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 5	Gregorčičeva ulica – odsek med Strossmayerjevo in Kajuhovo, Mladinska ul. – odsek med Kajuhovo ul. in Strossmayerjevo ul.		0,50 EUR/h razen na južni strani stadiona Ljudski vrt (0,80 EUR/h)	8-19	16,5 /150 EUR
CONA 6	Smetanova ulica, Lent (med Pristanom in Sodnim stolpom), Ob bregu, Zahodna stran vozišča Prežihove ul., med Gosposvetsko cesto in Belačevo ul., Parkirišča na delu Smetanove ul., pred objekti Smetanova 27–34, Parkirišča ob južnem delu vozišča Gosposvetske c., ob objektu Gosposvetska c. 11–19		0,80 EUR/h	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 7	območje individualnih stanovanjskih stavb	91	0,50 EUR/h	8-19	16,5 /150 EUR
CONA 8	območje bolnišnice in drugih pomembnih ciljev (banka, pošta,..)		0,80 EUR/h	8-19	16,5 /180 EUR

Cona	Ulice in območja v okviru cone	Št. parkirnih mest	Parkirna/h	Čas plačila	Dnevna / dvoletna parkirna stanovanjci
CONA 9	pretežno stanovanjsko območje, z območji za šolstvo in zdravstvo		0,50 EUR/h	8-19	16,5 /150 EUR
CONA 10	območje trgovskega centra		0,80 EUR/h	8-19	16,5 /180 EUR
CONA 11	pretežno stanovanjsko območje		0,50 EUR/h	8-19	16,5 /150 EUR
Skupaj		1.890			

4. javne parkirne hiše v lasti MOM

MOM nima v lasti parkirnih hiš.

5. ostale parkirne površine.

Upravljavalec občinskih cest lahko določi, da se posamezne parkirne površine uporabljajo izključno za parkiranje:

- službenih vozil organov lokalne skupnosti,
- službenih vozil državnih organov in tujih diplomatskih predstavništav,
- hotelskih gostov.

JAVNE PARKIRNE POVRŠINE V MARIBORU, KI NISO V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR

Javne parkirne površine v Mariboru, ki niso v lasti MOM so lahko:

- javna parkirišča (brezplačna ali z uvedenim plačilom parkirnin).
- garažne hiše

Večje garažne hiše, s številom parkirnih mest te cenami so prikazane v naslednji tabeli:

Tabela 7: Večje garažne hiše v MOM

Garažna hiša	Naslov	Število parkirnih mest	Cena za 1 uro	Mesečni najem
F-city	Ulica Vita Kraigherja 5	950	1,70	65,00
Maribox	Loška ulica 13	622	1,00	60,00
GH Union	Prešernova ulica 8	308	1,20	70,00
Hotel City	Ulica kneza Koclja 22	200	1,00	80,00
Forum	Cankarjeva ulica 6	180	1,00	65,00
Pristan	Koroška cesta 35	220	1,00	69,00
Tržnica Maribor	Vodnikov trg 5	276	1,00	80,00
Parkirna Hiša (PH)	Masarykova ulica 2	528	1,50	70,00
UKC Maribor	Ljubljanska ulica 5	249	1,50	70,00
Skupaj / povprečje		3.533	1,21	69,88

V prikazu niso zajete javne parkirne hiše oziroma parkirišča v sklopu trgovskih centrov (npr. Europark,...).

3.1.2. Prometna ureditev in parkirne površine na območju projekta

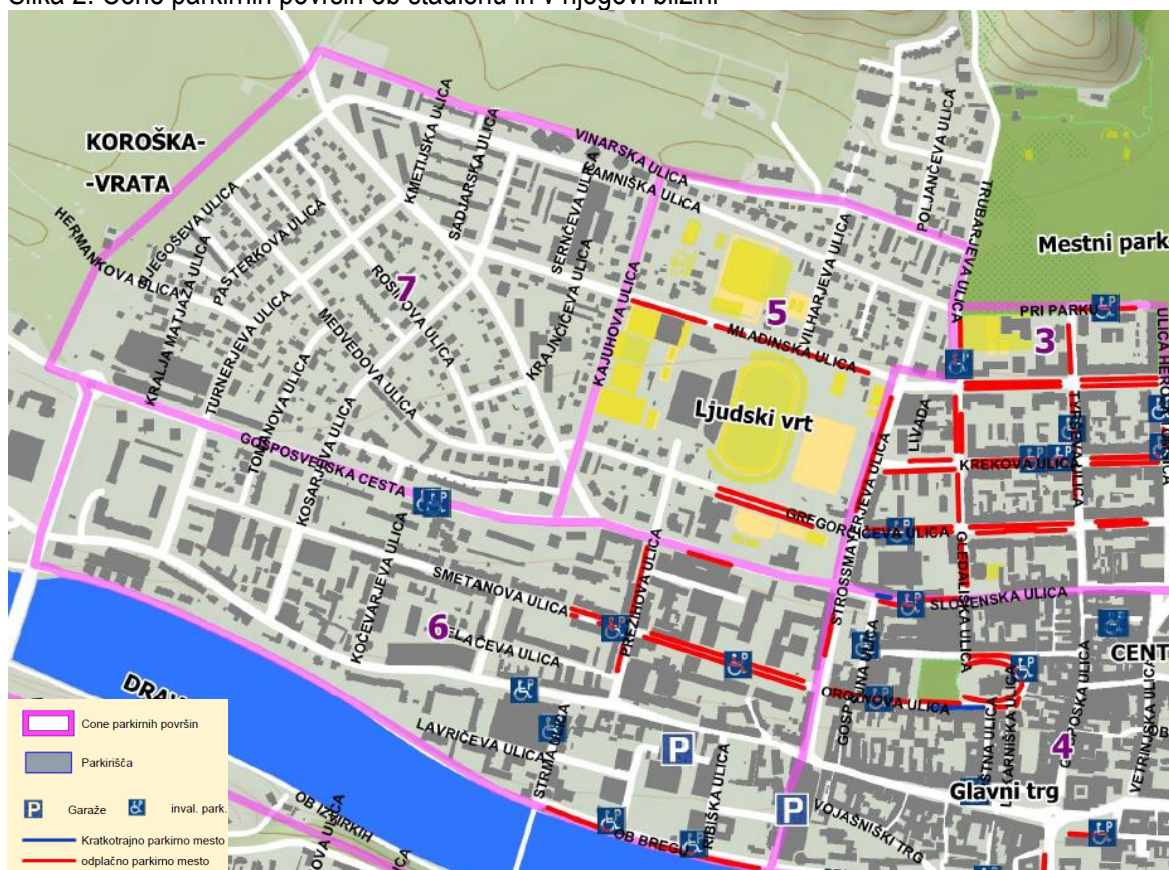
Območje projekta, oziroma Ljudski vrt je obdan z Mladinsko ulico na severni strani in Gregorčičevo ulico na južni strani stadiona. Ti dve ulici potekata v neposredni bližini stadiona in predstavljata glavna dostopa do objekta. Celoten prostor pa zaključujeta Kajuhova ulica na zahodu in Strossmayerjeva ulica na vzhodu. Vendar pa ti dve ulici nimata neposrednega stika s stadionom, saj so na zahodni strani med stadionom in ulico teniška igrišča in dvorana Lukna, na vzhodni strani pa je pomožno igrišče.

Prometni dostop do stadiona je dobro urejen. Glavni promet poteka predvsem po Mladinski in Strossmayerjevi ulici, Kajuhova in Gregorčičeva pa sta bolj stranski ulici.

Največji problem predstavljajo parkirišča ob stadionu in v njegovi bližini. Ob stadionu ni nobenega drugega parkirišča (razen parkirnih mest na ulicah), kar je v času raznih dogodkov, ki se odvijajo na tem območju, premalo. Še posebej, če upoštevamo dejstvo, da sta v času pomembnejših nogometnih tekem Mladinska in Gregorčičeva ulica zaprti.⁸

Območje Ljudskega vrta se nahaja na območju dovoljenega parkiranja št. 5 (cona 5), meji pa s conami 3, 4, 6 in 7, kot razvidno iz naslednjega prikaza:

⁸ Matjaž Čepič, Prenova zahodne tribune Ljudski vrt Maribor, diplomsko delo, avgust 2012, dostopno na : <https://core.ac.uk/download/pdf/67571296.pdf>

Slika 2: Cone parkirnih površin ob stadionu in v njegovi bližini⁹

V nadaljevanju so podani podatki o dostopnih parkirnih površinah v petih omenjenih conah¹⁰:

Tabela 8: Število parkirnih površin v conah 3, 4, 5, 6 in 7 v Mariboru

Lokacija	Na javni cesti			Izven javne ceste				Skupaj
	Javna			Javna			Zasebna	
Tip	Ni uvedeno plačilo parkirnine	Uvedeno plačilo parkirnine	Območje kr. parkiranja	Ni uvedeno plačilo parkiranja	Uvedeno plačilo parkirnine	Neurejene površine	Brezplačno	
Cona 3	0	605	13	0	0	0	1224	1842
Cona 4	0	295	9	0	1762	0	945	3011
Cona 5	48	172	0	0	0	0	506	726
Cona 6	271	155	3	0	448	0	2346	3223
Cona 7	176	0	0	0	0	0	1508	1684

Iz tabele je razvidno bistveno manjše število parkirnih površin v coni 5 v primerjavi z drugimi mejnimi conami.

⁹ <http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=13466>

¹⁰ Tipizacija obstoječih in načrtovanih parkirnih površin v središču Maribora, Aleksandra Šerjan, Diplomsko delo, Maribor, oktober 2014.

3.1.3. Športno-rekreacijsko območje Ljudski vrt

Javni zavod Športni objekti Maribor na območju Ljudskega vrta soupravlja s športno infrastrukturo kompleksa Ljudski vrt z Zvezo mariborskih športnih društev Branik (ZMŠD) v razmerju 90/10.

Športna infrastruktura se sestaja od pokritih površin v štirih javnih športnih objektih:

- Športna dvorana Ljudski vrt »Lukna«,
- prostori pod vzhodno tribuno stadiona Ljudski vrt,
- prostori pod zahodno tribuno stadiona Ljudski vrt in
- teniška dvorana,

ter s petimi odprtimi objekti:

- stadion Ljudski vrt,
- pomožno igrišče,
- igrišče z umetno travo,
- teniška igrišča in
- igrišča za urbani šport¹¹.

Skupna površina objektov je 99.563 m².

¹¹ Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2018

OSREDNJI PRIREDITVENI STADION LJUDSKI VRT

Ljudski vrt je naravna, kulturna, arhitekturna in športna znamenitost mesta Maribor. Od leta 1961 ga uporabljajo za namen nogometa. Ime je dobil po mariborskem drevesnem parku Volksgarten, ki je bil leta 1873 zasajen na zemljišču zdajšnjega stadiona. Park je bil pozneje preurejen v vojaško strelišče. Leta 1920 je bilo tam urejeno prvo nogometno igrišče. Stadion Ljudski vrt meri 12.782 m². Športni objekt sestavljajo igrišče, ki meri 105 m × 68 m, tribune, ki sprejmejo 12.702 gledalcev, in spremljajoči objekti. Športni objekt je namenjen športni vadbi in tekmovanjem v nogometu (NK Maribor, Nogometna zveza Slovenije) ter organizaciji kulturnih in zabavnih prireditev. Pod vzhodno tribuno stadiona je telovadnica za borilne športe, v kateri potekajo vadbe juda (Judo klub Branik), karateja (Karate klub Branik) in aikida (Aikido klub Branik), ter telovadnica za košarko (AKK BRANIK), odbojko (OK NKBM) in badminton (Badminton klub Branik), v kateri vadijo predvsem mlajše selekcije. Pod zahodno tribuno sta sabljaška telovadnica in telovadnica za vadbo nogometne šole¹².

Reference:

- 1. SNL
- UEFA Liga prvakov
- UEFA Evropska liga
- nogometne tekme reprezentance Slovenije
- Evropsko prvenstvo U-17

Stadion Ljudski vrt ima za Maribor in okolico izreden pomen, saj je pomembno gibalno športnega turizma v Mariboru. V času igranja evropskih tekem vzporedno je bilo zabeleženo večje število turistov, zaradi povečanega obiska pa posledično narašča tudi število nočitev, obiskov restavracij in drugih prireditev¹³.

V letu 2018 je bilo odigranih 22 tekem. Na vseh tekmah se je zbralo 100.900 obiskovalcev, kar pomeni v povprečju 4.586 obiskovalcev na tekmo¹⁴.

V sklopu tekem so se odvile tudi mednarodne, in sicer:

Tabela 9: Večje prireditve – mednarodne tekme v letu 2018

Ime prireditve	Število ur	Število obiskovalcev
NK Maribor : Partizani Tirana	6	7.000
NK Maribor : FC Chikhura	6	7.200
NK Maribor : Rangers FC	6	11.200
Skupaj	18	25.400

¹² Maribor 2018 – Evropsko mesto športa – Brošura, dostopno na: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=31445>

¹³ Maribor 2018 – Evropsko mesto športa – Brošura, dostopno na: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=31445>

¹⁴ Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2018

ŠPORTNA DVORANA LJUDSKI VRT »LUKNA¹⁵«

Športna dvorana Ljudski vrt »Lukna« je športna dvorana z največjo talno površino v državi. Površina igrišča meri 1.525 m² (58 x 26,30 m), višina dvorane je 14 m. Dvorano je možno pregraditi na dve košarkarski ali 4 odbojarska igrišča, na 6 igrišč za badminton, na igrišča za namizni tenis ali površine za borilne športe. Kapaciteta tribun je 2.100 sedežev. Ob velikih prireditvah je možno dodati 500 sedežev.

Dvorana ima 8 garderob in prostore za uradne osebe na tekmovanjih, doping kontrolo, novinarje in TV prenose. Dvorana je namenjena šolski športni vzgoji v srednjih šolah, športni vadbi in tekmovanjem v rokometu, košarki, odbojki, dvoranskemu nogometu, badmintonu, namiznem tenisu, borilnim športom in športno ritmični gimnastiki. V dvorani se organizirajo tudi kulturne in zabavne prireditve.

V objektu vadijo naslednja društva: AKK BRANIK, OK NKBM, ŽRK BRANIK, DŠRG BRANIK.

V letu 2018 je bilo v okviru rednih ligaških tekmovanj odigrano 181 tekem. Na vseh tekmah se je zbralo cca 28.600 obiskovalcev. V dvorani so se odvile tudi nekatere druge športne prireditve, ki niso v rednem sistemu tekmovanj: dne 13. in 14. 9. 2018 je v sodelovanju z Zdravniškim društvom Maribor organizirana razstava medicinske opreme, dne 14. 11. 2018 je potekal karierni sejem, kateri je bil organiziran v sodelovanju z Zavodom RS za zaposlovanje in Mestno občino Maribor.

TENIŠKI CENTER¹⁶

Teniški center je eden izmed največjih teniških kompleksov v državi. Meri 10.842 m². Center obsega teniško dvorano in 14 zunanjih teniških igrišč. Dvorana ima 2 igrišči. V centru so organizirane šole tenisa, rekreativni šport ter športna vadba in tekmovanja v tenisu. Teniški center obišče vsako leto 18.000 uporabnikov.

ZUNANJA ŠPORTNA IGRIŠČA ¹⁷

Zunanja športna igrišča vključujejo dve košarkarski igrišči, dve igrišči za odbojko, dve nogometni igrišči za vadbo, igrišče za mali nogomet z odbojno ograjo, balinišče in tekališče s tartansko oblogo. Skupaj igrišča obsegajo površino 19.800 m². Igrišča so namenjena športni rekreaciji in športni vadbi. Igrišča letno uporablja 50.000 uporabnikov.

¹⁵ Vir: <http://www.sportni-objekti-maribor.si/vsi-objekti/dvorana-lukna/o-dvorani-lukna/>

¹⁶ Vir: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1149>

¹⁷ Vir: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1149>

3.2. Opis razlogov za investicijsko namero

3.2.1. Prometna strategija MOM¹⁸

Dejstvo je, da v Maribor dnevno prihaja približno 50.000 ljudi. Način prihoda v mesto je naslednji:

- Približno 45.000 jih pride na delovni dan v Maribor s 35.000 osebnimi avtomobili,
- Med 5.000 in 6.000 z JPP.

Mestno središče je preobremenjeno z osebnim avtomobilskim prometom. Posledica dejstva, da se večina poti še vedno opravi z osebnim avtomobilom, so prometne preobremenitve kulturno in prostorsko pomembnih delov mesta, zmanjšanje dostopnosti zaradi v prostoru dominantne vloge prometnic, odvisnost od uporabe osebnega vozila, negativni vpliv na bivalno in naravno okolje ter preveliko povpraševanje po parkirnih površinah.

MOM želi na področju celostnega načrtovanja mestnega prometa uveljaviti sodobno paradigmo urejanja mobilnosti, ki vključuje racionalno rabo motoriziranega prometa. Načrtovani ukrepi za uresničenje vizije med ostalimi predvidevajo, da se več ne bo povečevala zmogljivost parkirišč v mestnem središču, nova parkirna mesta v objektih bodo nadomestila obstoječa na ulicah, kar bo omogočilo širitev kakovostnih javnih prostorov. Mesto bo nadaljevalo z oživljanjem mestnega središča in povečanjem privlačnosti mesta za bivanje. Izboljšalo bo dostopnost za vse, tudi za ljudi z omejeno mobilnostjo, prometno varnost, omejila konflikte motoriziranih in nemotoriziranih udeležencev.

Pretiran promet in parkirana vozila zmanjšujejo privlačnost turističnih in obiskovalskih aktivnosti, tudi (delno) cen in vrednosti nepremičnin (privatnih in občinskih). Umik parkiranih vozil s cest v objekte ali pod zemljo je lahko pomemben ukrep za poboljšanje mobilnosti v MOM ter predstavlja doprinos k izboljšanju splošne slike prijetnosti mesta.

3.2.2. Razvoj športa v MOM

Šport ima zaradi svoje povezanosti z velikim številom uporabnikov edinstveno priložnost, da se umesti kot vodilni medij v ustvarjanju zavedanja o pomenu trajnostnega razvoja. Športne prireditve predstavljajo najbolj viden del dogajanja v mestu, kar pomembno vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove¹⁹.

Športne prireditve so osrednji dogodek organizacijske kulture športa z vplivom na promocijo okolja, v katerem potekajo (lokalne skupnosti, regije, države), in na razvoj turizma ter drugega gospodarstva. Med športne prireditve spadajo velika mednarodna športna tekmovanja (svetovna prvenstva,

¹⁸ Vir: prometna strategija Maribor, febr 2015

¹⁹ Rekonstrukcija objekta stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt, Investicijski program, IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring, d.o.o., junij 2018, dostopno na: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=33619>

evropska prvenstva, svetovni pokali), tekmovanja članskih reprezentanc Republike Slovenije in klubov v ligah prvakov v kolektivnih športnih panogah, množične športne prireditve in druge športne prireditve lokalnega in nacionalnega pomena.

Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.).

Upravljalci športnih objektov morajo za kakovostni in vrhunski šport sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljani tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.²⁰

Mestna občina Maribor ima izdelano Strategijo športa Mestne občine Maribor od leta 2014 do 2023, s katero so določeni vizija, cilji, ukrepi (športni programi, športni objekti, razvojne dejavnosti v športu, organiziranost v športu, športne prireditve in promocija športa, podporni mehanizmi športa), razvojne možnosti športa, javna sredstva za šport in upravljanje športa.

Mestni svet Mestne občine Maribor vsako leto na osnovi nacionalnega programa športa sprejme letni program športa, s katerim se določijo programi, ki se sofinancirajo iz občinskih sredstev, ter obseg in vrsto dejavnosti za izvedbo programov.

Strategija Maribora je osredotočanje na športni turizem, razvoj športne infrastrukture in promocija zdravega načina življenja občanov. Cilj je postati športu prijazno mesto za vse občane, dnevne obiskovalce, športni turizem, profesionalne športne ekipe in invalidne osebe²¹.

MO Maribor je v sodelovanju s Športno zvezo Maribor, Visit Maribor, Športnimi objekti Maribor in javnim podjetjem Marprom konec leta 2017 pridobila naziv Maribor – Evropsko mesto športa 2018.

MO Maribor kontinuirano investira na območju Ljudskega vrta; ureditev prostorov pod severno in južno tribuno, ki se je začela leta 2018, je že skoraj končana. Pod severno tribuno bodo urejeni garderobe s sanitarijami, skladišča in servisni prostori za potrebe nogometne šole, dva večja prostora za konference in novinarje (tiskovno središče), pisarniški in servisni prostori za upravljavca objekta ter dve pisarni za najem²². V oktobru 2019 je Mariborska občina objavila razpis za rekonstrukcijo stare zahodne tribune. Izvedba del je načrtovana v letu 2020, v novi podobi pa naj bi bila tribuna dana v uporabo v letu 2021.²³ Do leta 2023 je načrtovana tudi izgradnja teniške dvorane v Ljudskem vrtu²⁴.

²⁰ Rekonstrukcija objekta stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt, Investicijski program, IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring, d.o.o., junij 2018, dostopno na: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=33619>

²¹ Maribor 2018 – Evropsko mesto športa – Brošura, dostopno na: Vir: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=31445>

²² <https://www.vecer.com/ljudski-vrt-zahodna-tribuna-spet-v-bitki-s-casom-10092177?Inlarticle>

²³ <https://maribor24.si/lokalno/maribor/prenova-zahodne-tribune-ljudskega-vrta-ze-naslednje-letu>

²⁴ Maribor 2018 – Evropsko mesto športa – Brošura, dostopno na: Vir: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=31445>

Prometu na območju Ljudskega vrta predstavljajo največji problem parkirišča ob stadionu in v njegovi bližini. Ob stadionu je možno parkirati le ob vseh ulicah, kar je v času raznih dogodkov, ki se odvijajo na tem območju, premalo. Še posebej, če upoštevamo dejstvo, da sta v času pomembnejših nogometnih tekem Mladinska in Gregorčičeva ulica zaprti.²⁵

Za vse obstoječe in načrtovane vsebine na športno rekreacijskem območju Ljudskega vrta je potrebno dnevno število parkirnih mest za osebna vozila 528. Število je določeno skladno z veljavnimi normativi v odvisnosti od vrste športnih naprav in spremljajočih dejavnosti²⁶.

Že zdaj je ob prireditvah za krajši čas glede na število obiskovalcev potrebno zagotoviti 840 do 1.260 parkirnih mest, če so prireditve sočasno v vseh objektih. Samo za nogometne tekme je potrebno 633 do 950 parkirnih mest. Po normativih FIFA-e je to število še večje: 1.666 PM za osebna vozila in 83 PM za avtobuse.

ZAKLJUČEK

Predmetni projekt izgradnje garažne hiše s 1.316 parkirnimi mesti in poslovnimi objekti na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmayerjevi ulici omogoča:

- zagotovitev dnevnega števila parkirnih mest za osebna vozila na območju Ljudskega vrta (528 parkirnih mest),
- zagotovitev parkirnih mest za osebna vozila ob večjih prireditvah na območju Ljudskega vrta (vseh po državnih normativih in do 80% po normativih FIFA),
- zagotovitev primernih prostorov za izvajanje trgovskih in poslovnih dejavnosti za potrebe razvoja športno – turističnih dejavnosti,
- umik parkiranih vozil s cest iz ožjega mestnega središča v garažno hišo ter na ta način možnost širitve kakovostnih javnih prostorov, dvig kakovosti življenja in zagotavljanje dostopnosti do osnovnih življenjskih funkcij v Mariboru.

²⁵ Matjaž Čepič, Prenova zahodne tribune ljudski vrt Maribor , diplomsko delo, avgust 2012, dostopno na : <https://core.ac.uk/download/pdf/67571296.pdf>

²⁶ Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV Štajerske in Koroške regije 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14 (popr), 5/18), dostopno na: <http://www.lex-localis.info/KatalogInformacij/PodrobnostiDokumenta.aspx?SectionID=f5fe1a2a-e618-453a-85e4-b43aa0751919>

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1. *Namen in cilji investicijskega projekta*

Namen investicije je na območju Ljudskega vrta v Mariboru:

- za potrebe športnih dogodkov in spremljajočih dejavnosti zagotoviti potrebno dnevno število parkirnih mest za osebna vozila, ter dodatno število parkirnih mest ob prireditvah za krajši čas,
- za potrebe razvoja športno – turističnih dejavnosti zagotoviti primerne prostore za izvajanje trgovskih in poslovnih dejavnosti,
- omogočiti umik parkiranih vozil s cest iz ožjega mestnega središča v garažno hišo ter na ta način možnost širitve kakovostnih javnih prostorov, dvig kakovosti življenja in zagotavljanje dostopnosti do osnovnih življenjskih funkcij v Mariboru.

Cilji investicije:²⁷

- izgradnja troetažne garažne hiše v skupni površini 40.069 m², s 1.316 parkirnih mest ter vzpostavitev igrišča na platoju GH površine 64x100 m, ki bo namenjeno javni rabi,
- izgradnja treh poslovnih objektov: poslovnega objekta A bruto površine 10.021 m², etažnosti P+5; poslovnega objekta B bruto površine 3.048 m², etažnosti P+5 ter poslovnega objekta C bruto površine 3.535 m², etažnosti P+3, v skupni površini 16.604 m². Javni rabi bodo namenjene površine v vseh pritličnih poslovnih objektov, v skupni površini 2.078 m².
- pridobiti rešitev, ki bo dosegala optimalno uporabno vrednost s svojo funkcionalno organizacijo in namensko uporabo prostorov v objektu, racionalnost v času gradnje in vzdrževanje objekta, opravičiti stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja,
- zgraditi objekt, odgovoren do okolja z minimalnimi posledicami za naravo ter z vso odgovornostjo za zdravje in varnost zaposlenih uporabnikov.

4.2. *Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikama*

Sprejeti oz. veljavni dokumenti, ki predstavljajo izhodišče za sprejemanje ukrepov na področju prometne in v okviru nje tudi parkirne politike v mestu sta dva akta:

- Resolucija o prometni politiki RS (Ur. l. RS, št. 58/06), z relevantnimi cilji: učinkovita poraba,
- Celostna prometna strategija mesta Maribor, več avtorjev, Maribor, februar 2015.

V Resoluciji o prometni politiki RS je velik poudarek dan spodbujanju uporabe javnega prevoza potnikov, kot enega izmed načinov prevoza, ki sledi trajnostni mobilnosti. Iz izkušenj evropskih mest,

²⁷ Na podlagi Osnutka strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

tudi takšnih, ki so primerljivi z Mariborom (velikosti, št. prebivalcev, funkcije v mestu,...) izhaja, da je najuspešnejši sistem ukrepov, ki vključuje indirektno in direktno ukrepe oz. kombinacijo ukrepov za večjo uporabo javnega potniškega prometa, pa tudi »mehkih« oblik prometa: peš in kolesarjenja (namenske površine ipd.) in manjšo uporabo osebnega motornega prometa (ukrepi kontrole, zaračunavanje ipd.).

Projekt je skladen s Celostno prometno strategijo mesta Maribor, saj omogoča umik osebnih vozil iz središča mesta v objekte ali pod zemljo, kar predstavlja ukrep za izboljšanje mobilnosti .

USKLAJENOST POSEGA S PROSTORSKIMI PLANSKIMI AKTI

Skladno s planskimi dokumenti je območje severno od Gregorčičeve ulice opredeljeno za šport (prostorska planska enota Rt8-Š), območje južno od Gregorčičeve ulice je opredeljeno za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti (prostorska planska enota Rt6-KIS).

Prostorski akti, ki veljajo na obravnavanem območju:

- prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 19/04, 25/04, 8/08 in 17/10, tehnični popravek MUV št 17/09, 26/12 – sklep ter Ur. I. RS, št 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07 in 111/08),
- prostorski izvedbeni načrt (ZN URN LN): Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14 (popr.), 5/18).

Podatki o namenski rabi prostora:

- površine za poslovne objekte, tlakovane površine, uvozno-izvozna rampa, zelene površine.

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: Kulturna dediščina EŠD-424-Maribor – Mestno jedro,
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Register nepremične kulturne dediščine – ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. I. RS, št. 66/09),
- vrsta varovanega območja: nepremični kulturni in zgodovinski spomeniki – naselbinsko območje – pomembnejši kulturni spomenik – NO 8 – Mariborsko mestno jedro,
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92, spremembe in dopolnitve v 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14),
- vrsta varovanega območja: varstveno območje – ožje območje II,

- Predpis oziroma akt o zavarovanju: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuška dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15).

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:

- Program priprave prostorskega akta: Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17),
- Faza priprave/ predviden rok sprejema: Osnutek akta.

Z osnutkom strokovne podlage predvidene ureditve še nimajo podlage za izvedbo v prostorskih aktih - za umestitev načrtovanih ureditev v prostor je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta (občinski podrobni prostorski načrt) ali pa umestitev načrtovanih ureditev v občinski prostorski načrt (OPN) s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki se za enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta²⁸.

²⁸ V postopke priprave izvedbenih prostorskih aktov se vključujejo relevantni nosilci urejanja prostora, ki lahko s svojimi pogoji pomembno vplivajo na končno projektno rešitev.

5. PREDSTAVITEV VARIANT

V dokumentu so glede na način financiranja prikazane štiri variante:

- Varianta 1: brez investicije,
- Varianta 2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM,
- Varianta 3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM,
- Varianta 4: izgradnja po modelu JZP.

Tehnično-tehnološka rešitev je v obravnavanih variantah 2, 3, in 4 ista ter po idejni skici²⁹ predvidi izgradnjo garažne hiše z vzpostavitvijo igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini 40.069 m², s 1.316 parkirnih mest ter izgradnjo 3 poslovnih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

Varianta izgradnje dodatnega četrtega poslovnega objekta (objekt D), ki posledično pomeni večjo skupno površino poslovnih prostorov (17.564 namesto 16.604 m²) ter manjše število parkirnih mest (1.274 namesto 1.316), skladno z izhodišči investitorja, ni bila obravnavana.

Ostala izhodišča so ista za variante 2, 3 in 4 in sicer:

Prihodki v obdobju obratovanja:

- v začetku prvega leta obratovanja 17.434.200 EUR od prodaje 50 % poslovnih prostorov (8.302 m² x 2.100 EUR),
- letni prihodki od najema poslovnih prostorov 896.616 EUR (8.302 m² x 9 EUR * 12 mesecev),
- letni prihodki od parkirnin 1.378.014 EUR in sicer:
 - 1.267.134 EUR od parkirnin, ki se obračunavajo po uri (ob predpostavljeni 40 % zasedenosti mest garažne hiše, povprečnem času zasedenosti mesta 6 ur ter parkirnin v višini 1,1 EUR/h: 526 x 6 x 1,1 x 365)
 - 110.800 EUR od abonenta (10 % površin x 70 EUR/mesec: 132 x 70 x 12).

Stroški v obdobju obratovanja:

- Stroški vzdrževanja 179.474 EUR (0,50 % GOI del)

5.1. Varianta »brez investicije«

Varianta »brez« investicije pomeni nezagotavljanje dodatnih manjkajočih parkirnih mest na območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt in dolgoročno ne pomeni rešitve problema.

²⁹ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

5.2. Varianta z lastnimi sredstvi MOM

V varianti z lastnimi sredstvi MOM je potrebno upoštevati kapaciteto mestnega proračuna za financiranje projekta, zaradi katere izvedbo projekta ne bi bilo mogoče dokončati v predvidenem roku (konec leta 2023).

Izhodišča za to varianto so:

- Investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- Maksimalna vrednost letnega financiranja projekta s strani MOM: 7 mio EUR,
- Izvedba investicije v obdobju 2020-2030.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 25 let.

5.3. Varianta z najemom kredita s strani MOM

V tej varianti je predvideno financiranje celotnega projekta (50.013.695 EUR) z najemom kredita. Na začetku prvega leta obratovanja (2024) je predvidena delna vrnitev kredita iz prihodka od prodaje poslovnih prostorov (17.434.200 EUR). Prihodki od prodaje pomenijo zmanjšanje kredita na 32.579.495 EUR.

Ostala izhodišča za to varianto so:

- investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- odplačilno obdobje kredita 25 let,
- odplačilo v enakih trimestralni obroki v znesku 325.795 EUR, obrestna mera 2%,
- izvedba investicije v obdobju 2020-2023.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 22 let.

5.4. Varianta po modelu JZP

Izbira modela javnega zasebnega partnerstva predstavlja ključno odločitev za vsaki veliki infrastrukturni projekt. Nekateri od uporabnih modelov za predmetni projekt so podani v nadaljevanju:³⁰

³⁰ Public Private Partnerships, Queen Elizabeth II Medical Centre Car Parking Project Project Summary January 2012

Tabela 10 mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov

Model	Opis
Projektiranje in izgradnja (Design and Construct – D & C)	Projektiranje in izgradnja se združijo v en proces nabave, ki se razpiše za enega privatnega partnerja
Projektiranje, izgradnja in vzdrževanje (Design, Build, Maintain “DBM”)	S privatnim partnerjem se sklene pogodba za projektiranje, izgradnjo in vzdrževanje infrastrukture, javni partner ima odgovornost obratovanja
Projektiranje, izgradnja, vzdrževanje in obratovanje (Design, Build, Maintain and Operate “DBMO”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje ter je odgovoren za obratovanje
Projektiranje, izgradnja, financiranje in vzdrževanje (Design, Build, Finance, Maintain “DBFM”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje, odgovoren je za obratovanje ter financira infrastrukturo
Izgradnja, obratovanje, prenesi v posest in last (Build, Operate, Transfer “BOT”)	Javni partner garantira privatnemu dolgoročni interes za financiranje, izgradnjo, obratovanje ter vzdrževanje infrastrukture

V tej varianti je upoštevan s strani investitorja predlagani BOT model.

Ostala izhodišča za to varianto so:

- Investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- izvedba investicije v obdobju 2020-2023.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 18 let.

5.5. Primerjava variant

Primerjava variant po danih kriterijih:

Varianta	1: brez investicije	2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM	3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM	4: izgradnja po modelu JZP
Prispeva k reševanju manjka parkirnih površin na obravnavanem območju?	NE	DA	DA	DA
Vrednost začetne investicije (v stalnih cenah, z DDV)	/	50.039.970 EUR	50.039.970 EUR	50.039.970 EUR
Vračilna doba investicije	/	25	22	18

Iz danih kriterija je razvidno, da je optimalna varianta izgradnja po modelu JZP. Izbrana varianta ima najkrajšo vračilno dobo investicije ter omogoča prenos celotnega tveganja na privatnega partnerja.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1. Opredelitev vrste investicije

OSNOVNI PODATKI O POSLOVNIH OBJEKTIH IN GARAŽNI HIŠI

Tabela 11 Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede

	m2 /etaži	skupaj m2
OBJEKT A		10.021
Pritličje	1.021	1.021
Etaže 1-5	1.800	9.000
OBJEKT B		3.048
Pritličje	307	307
Etaže 1-4	607	2.428
Etaža 5	313	313
OBJEKT C		3.535
Pritličje	750	750
Etaža 1	1.515	1.515
Etaža 2	874	874
Etaža 3	396	396
SKUPAJ OBJEKTI A+B+C		16.604

Tabela 12 Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	11.971	11.971
Etaža 1	14.049	14.049
Etaža 2	14.049	14.049
SKUPAJ		40.069

Tabela 13 Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D ne izvede

etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	392	392
Etaža 1	462	462
Etaža 2	462	462
SKUPAJ		1.316

Tabela 14 Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede

	m2 /etaži	skupaj m2
OBJEKT A		10.021
Pritličje	1.021	1.021
Etaže 1-5	1.800	9.000
OBJEKT B		3.048
Pritličje	307	307
Etaže 1-4	607	2.428
Etaža 5	313	313
OBJEKT C		3.535
Pritličje	750	750
Etaža 1	1.515	1.515
Etaža 2	874	874
Etaža 3	396	396
OBJEKT D		960
Pritličje	960	960
SKUPAJ OBJEKTI A+B+C+D		17.564

Tabela 15 Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	10.945	10.945
Etaža 1	14.049	14.049
Etaža 2	14.049	14.049
SKUPAJ		39.043

Tabela 16 Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	350	350
Etaža 1	462	462
Etaža 2	462	462
SKUPAJ		1.274

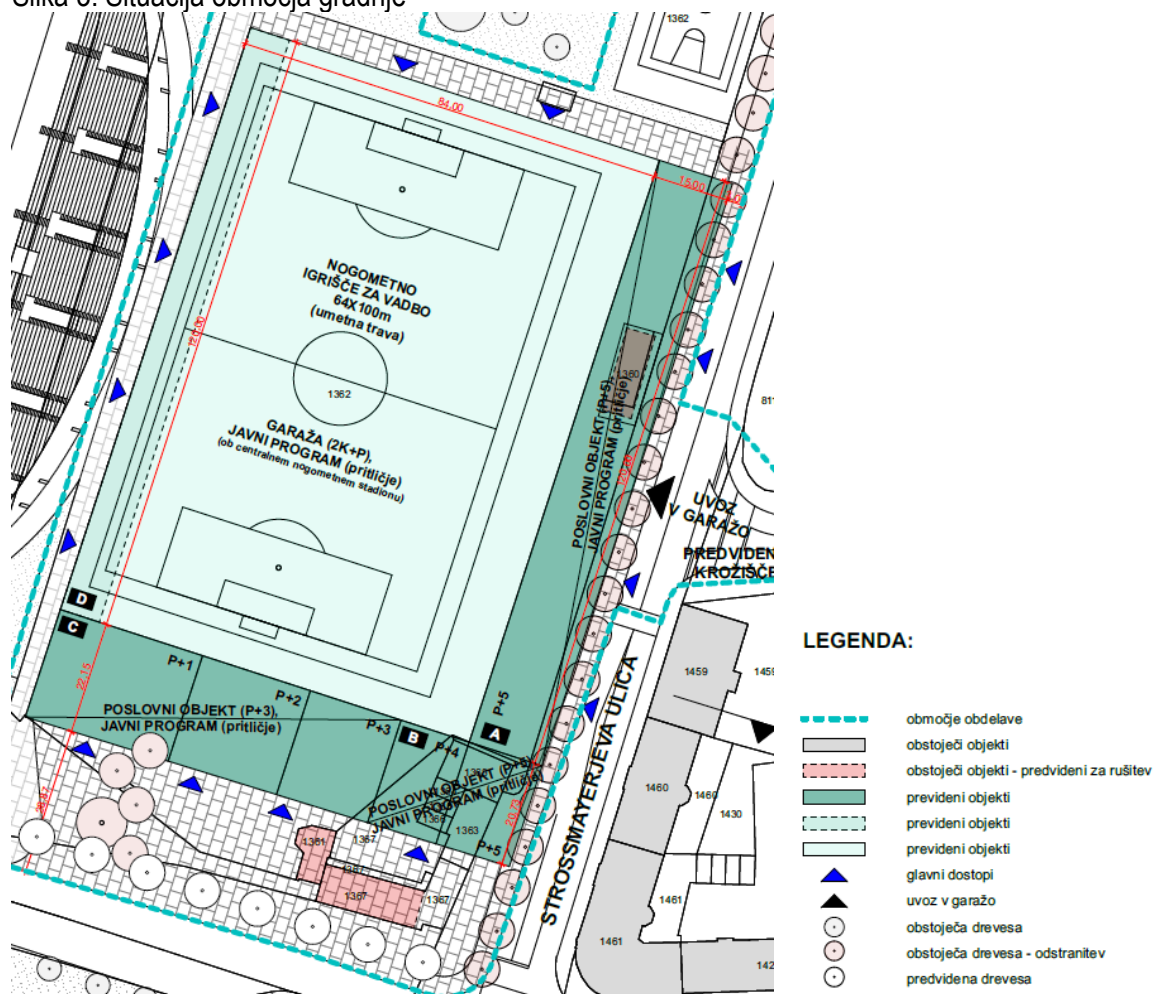
Zgoraj navedene kvadrature in etažnosti objektov so povzete po idejni skici - Osnutku strokovne podlage za nogometno igrišče za vadbo Ljudski vrt³¹. Z osnutkom strokovne podlage predvidene ureditve še nimajo podlage za izvedbo v prostorskih aktih - za umestitev načrtovanih ureditev v prostor je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta (občinski podrobni prostorski načrt) ali pa umestitev načrtovanih ureditev v občinski prostorski načrt (OPN) s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki se za enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. V primeru vzpostavitve podlage za načrtovano ureditev v sklopu občinskega

³¹ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

prostorskega načrta (OPN) je opcijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja³².

Javni rabi bodo namenjene površine v vseh pritličnih poslovnih objektih, oziroma 2.078 m². Na platuju garažne hiše bo nogometno igrišče z umetno travo velikosti 64 x 100 m, ki bo prav tako namenjeno javni rabi.

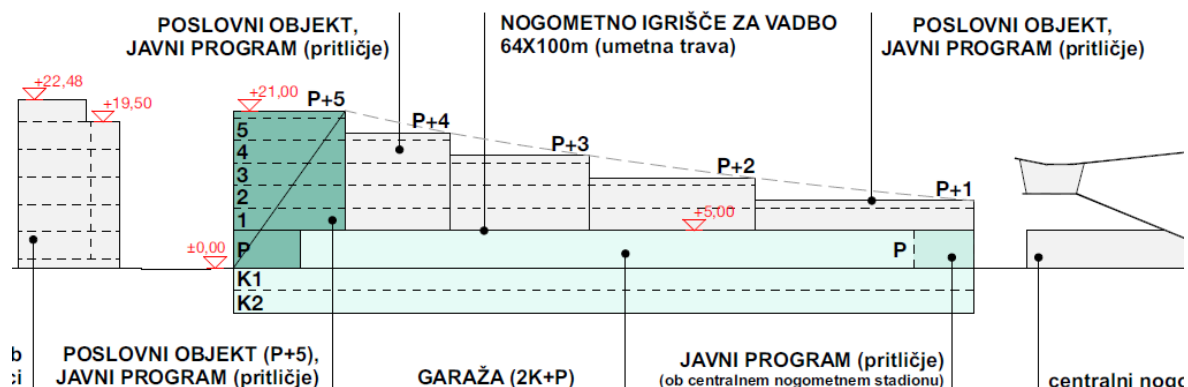
Slika 3: Situacija območja gradnje³³



³² V postopke priprave izvedbenih prostorskih aktov se vključujejo relevantni nosilci urejanja prostora, ki lahko s svojimi pogoji pomembno vplivajo na končno projektno rešitev.

³³ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

Slika 4: Prerez

PREREZ AA

6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti

IZHODIŠČA ZA DOLOČITEV OCENE INVESTICIJSKE VREDNOSTI

V oceni investicijskih stroškov je skladno z izhodišči investitorja upoštevan projekt, v katerem se objekt D ne izgradi.

Vrednost GOI del izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem temelji na naslednji oceni investitorja:

- izgradnja garažne hiše z vzpostavitvijo igrišča na strehi GH (40.069 m² x 440 EUR) = 17.630.360 EUR brez DDV,
- izgradnja poslovnega objekta (16.604 m² x 1.100 EUR) = 18.264.400 EUR brez DDV,
- izvedba terenskih raziskav GN, arheološke raziskave območja = 150.000 EUR brez DDV.

Vrednost investicijske dokumentacije, inženiringa, nadzora temelji na oceni investitorja:

- priprava dodatnih strokovnih podlag in analiz (investicijski dokument, IDZ-programska naloga, sprememba prostorskega akta, prometna študija) – 35.177 EUR brez DDV (cca 0,1 % vrednosti GOI dela),
- svetovalni inženiring in strokovno tehnični nadzor – 93.326 EUR brez DDV (cca 0,26 % vrednosti GOI dela).

Vrednost projektne dokumentacija + revizije temelji na naslednji oceni investitorja:

- projektna dokumentacija - 897.369 EUR brez DDV (cca 2,5 % vrednosti GOI dela),
- Revizija projektne dokumentacije - 25.844 EUR brez DDV (cca 0,07 % vrednosti GOI dela),

- Priprava in izdelava potrebne investicijske dokumentacije za tečaj (varianta 2, 3 in 4) ter JZP investicijske dokumentacije in vodenje JZP (za varianto 4) – 21.537 EUR brez DDV (cca 0,06 % vrednosti GOI dela).

Vrednosti zemljišča v investicijski vrednosti ne zajemamo, saj je v večini v lasti MOM,

Vrednost nepremičninskih pravic za nepremičnine na parceli 1367 k.o. 658 – Koroška vrata temelji na cenitvi³⁴ ter znaša 293.880 EUR brez DDV.

V investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % davek na dodano vrednost (DDV).

Preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen na podlagi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj (UMAR, september 2019), ki predvideva 2,0 % inflacijo za leto 2020 ter 2,3 % inflacijo od leta 2021 naprej. Za že sklenjene pogodbe je vrednost po stalnih cenah enaka vrednosti po tekočih cenah.

Izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah december 2019 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah.

V nadaljevanju je podana vrednost predvidenih del za variante 2, 3 in 4:

Tabela 17: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianto 2 (lastna sredstva MOM)

Vrsta del	% od GOI	Vrednost v EUR	
		Stalne cene	Tekoče cene
GOI dela z zunanjo ureditvijo		36.044.760	41.959.170
Inženiring in gradbeni nadzor		93.326	108.640
Projektna in investicijska dokumentacija		979.927	1.022.897
Odkupi nepremičnin		293.880	307.112
Nepredvidena dela	10,00%	3.604.476	4.195.916
Skupaj - brez DDV		41.016.369	47.593.735
DDV 20%		9.023.601	10.470.622
Skupaj - z DDV		50.039.970	58.064.357

Vrednost investicije v primeru izvedbe po varianti 2 znaša cca 50 mio EUR po stalnih oziroma cca 58 mio EUR po tekočih cenah.

³⁴ Poročilo o ocenjeni vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičnine na parceli 1367 k.o. 658 – Koroška vrata, S. Bunderla, 8. 11. 2019

Tabela 18: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianto 3 (kredit MOM)

Vrsta del	% od GOI	Vrednost v EUR	
		Stalne cene	Tekoče cene
GOI dela z zunanjo ureditvijo		36.044.760	38.904.153
investicijska dokumentacija, inženiring, nadzor		93.326	100.730
projektna dokumentacija + revizija		979.927	1.022.897
odkupi nepremičnin		293.880	307.112
rezerva	10,00%	3.604.476	3.890.416
Skupaj - brez DDV		41.016.369	44.225.308
DDV 20%		9.023.601	9.729.568
Skupaj - z DDV		50.039.970	53.954.876

Vrednost investicije v primeru izvedbe po varianti 3 znaša cca 50 mio EUR po stalnih oziroma cca 54 mio EUR po tekočih cenah.

Tabela 19: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah za varianto 4 (JZP)

Vrsta del	% od GOI	Vrednost v EUR	
		Stalne cene	Tekoče cene
GOI dela z zunanjo ureditvijo		36.044.760	38.904.153
investicijska dokumentacija, inženiring, nadzor		93.326	100.730
projektna dokumentacija + revizija		979.927	1.022.897
odkupi nepremičnin		293.880	307.112
rezerva	10,00%	3.604.476	3.890.415
Skupaj - brez DDV		41.016.369	44.225.307
DDV 20%		9.023.601	9.729.568
Skupaj - z DDV		50.039.970	53.954.875

Vrednost investicije v primeru izvedbe po varianti 4 znaša cca 50 mio EUR po stalnih oziroma cca 54 mio EUR po tekočih cenah.

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. *Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta*

Strokovne podlage za pripravo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so prikazane v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 20: Strokovne podlage za DIIP

Podlaga	Št. projekta	Izdelovalec	Datum
Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p.	X1-2019	MF Arhitektura, Miha Fujs s.p. (Glavni trg 2, Maribor),	2019

7.2. *Lokacijski podatki in lastništvo za obravnavano območje posega*

Investicija se bo izvajala na naslednjih parcelah:

Tabela 21: Parcele na katerih se bo izvajala investicija

	K.O.	parcela	lastništvo	opomba
1.	KOROŠKA VRATA*	1362	MOM, ZMŠD	solastništvo
2.	KOROŠKA VRATA*	1360	MOM, ZMŠD	solastništvo
3.	KOROŠKA VRATA*	1363	MOM, ZMŠD	solastništvo
4.	KOROŠKA VRATA	1366	ZMŠD	lastnik
5.	KOROŠKA VRATA	1364	ZMŠD	lastnik
6.	KOROŠKA VRATA**	1367	ZMŠD, JERNEJ REPINA	etažna lastnina
7.	KOROŠKA VRATA*	1361	MOM, ZMŠD	solastništvo
8.	KOROŠKA VRATA*	del 1358	MOM, ZMŠD	solastništvo

* ZMŠD – potrebno urediti medsebojna razmerja

**potrebno odkupiti oz. zamenjava

Navedene parcele so v solastništvu civilnopravne osebe oz. v lastništvu fizične osebe, pri čemer je predvideno da se javni partner zavezuje pred pričetkom investicije s solastnikom/lastnikom urediti premoženjsko pravna vprašanja. Opcija je tudi, da premoženjsko pravna vprašanja uredi investitor.

Vrednost nepremičninskih pravic za nepremičnine na parceli 1367 k.o. 658 – Koroška vrata temelji na cenitvi³⁵ ter znaša 293.880 EUR brez DDV.

³⁵ Poročilo o ocenjeni vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičnine na parceli 1367 k.o. 658 – Koroška vrata, S. Bunderla, 8. 11. 2019

7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja

7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan okvirni terminski plan za variante 2 in 3 (financiranje projekta s strani MOM) ter za varianto 4 (financiranje po modelu JZP).

Za variante 2 in 3 je izdelava potrebne investicijske dokumentacije in začetek razpisnega postopka za izbor izvajalca del gradnje, vključno z izdelavo projektne dokumentacije ter pridobitvijo gradbenih dovoljenj predvidena v letu 2020, medtem ko je zaključek izbora izvajalca ter sama gradnja predvidena v letih 2021 – 2023.

V primeru, da investitor zadostnih finančnih sredstev v načrtovanem roku ne bi mogel zagotoviti, se gradnja lahko tudi časovno zamakne in se prilagodi finančnim zmožnostim investitorja ter upošteva v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ in IP).

Tabela 22: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za variante 2 in 3

Vrsta aktivnosti	Varianta 2 (lastna sredstva MOM)	Varianta 3 (kredit MOM)
Izdelava in potrditev DIIP	10/2019 – 3/2020	
Izvedba postopka – preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2019 – 03/2020	
Izdelava in potrditev PIZ in IP	03/2020 – 05/2020	
Javni razpis za izbor izvajalca gradnje del (vključno z zagotovitvijo projektne dokumentacije in dovoljenj)*	05/2020 – 12/2020	
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	12/2020 – 01/2021	
Izdelava projektne dokumentacije (DGD, PZI) s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	01/2021 – 12/2021	
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	12/2021 – 12/2030	12/2021 – 12/2023
Kvalitetni pregled in primopredaja del	12/2030	12/2023

*v primeru potrebe izvedbe javnega natečaja za izbor projektanta se roki posledično lahko še zamaknejo

Tabela 23: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianto 4

Vrsta aktivnosti	Varianta 4
Izdelava in potrditev DIIP	10/2019 – 3/2020
Izvedba postopka – preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2019 – 03/2020
Izdelava ocene upravičenosti JZP	03/2020
Izdelava in potrditev PIZ in IP	03/2020 – 05/2020
Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja	05/2020 – 12/2020
Izdelava projektne dokumentacije (DGD, PZI) s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	01/2021 – 12/2021
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	12/2021 – 12/2023
Kvalitetni pregled in primopredaja del	12/2023

7.3.2. Dinamika in viri financiranja

Na osnovi predhodno navedenega predvidenega terminskega plana izvedbe investicije v nadaljevanju podajamo dinamiko in vire financiranja po obravnavanih variantah 2, 3 in 4. Investicija bo predvidoma izvedena v letih 2021 – 2023, razen v varianti 2, v kateri je je predvideno financiranje s lastnimi sredstvi MOM, ter se investicija predvidi v letih 2021-2030.

a.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 2 (lastna sredstva MOM)

Tabela 24: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih												Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.501.865	3.964.923	3.964.923	3.964.923	3.964.923	3.964.923	3.964.923	3.964.923	3.964.923	2.823.511	36.044.760
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	3.889	10.265	10.265	10.265	10.265	10.265	10.265	10.265	10.265	7.317	93.326
Projektna in investicijska dokumentacija	0	48.996	930.931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	979.927
Odkupi nepremičnin	0	0	293.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	293.880
Nepredvidena dela	0	0	150.187	396.492	396.492	396.492	396.492	396.492	396.492	396.492	396.492	282.353	3.604.476
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	48.996	2.880.752	4.371.680	4.371.680	4.371.680	4.371.680	4.371.680	4.371.680	4.371.680	4.371.680	3.113.181	41.016.369
22 % DDV	0	10.779	633.765	961.770	961.770	961.770	961.770	961.770	961.770	961.770	961.770	684.900	9.023.601
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	59.775	3.514.517	5.333.450	5.333.450	5.333.450	5.333.450	5.333.450	5.333.450	5.333.450	5.333.450	3.798.081	50.039.970

Tabela 25: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih												Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	1,0015	1,0215	1,0450	1,0691	1,0936	1,1188	1,1445	1,1709	1,1978	1,2253	1,2535	1,2824	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.569.487	4.238.744	4.336.235	4.435.968	4.537.995	4.642.369	4.749.144	4.858.374	4.970.117	3.620.737	41.959.170
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	4.064	10.974	11.226	11.485	11.749	12.019	12.295	12.578	12.867	9.383	108.640
Projektna in investicijska dokumentacija	0	50.051	972.846	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.022.897
Odkupi nepremičnin	0	0	307.112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307.112
Nepredvidena dela	0	0	156.949	423.874	433.623	443.596	453.799	464.237	474.914	485.837	497.011	362.076	4.195.916
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	50.051	3.010.458	4.673.592	4.781.084	4.891.049	5.003.543	5.118.625	5.236.353	5.356.789	5.479.995	3.992.196	47.593.735
22 % DDV	0	11.011	662.301	1.028.190	1.051.838	1.076.031	1.100.779	1.126.098	1.151.998	1.178.494	1.205.599	878.283	10.470.622
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	61.062	3.672.759	5.701.782	5.832.922	5.967.080	6.104.322	6.244.723	6.388.351	6.535.283	6.685.594	4.870.479	58.064.357

Tabela 26: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 2

Viri financiranja	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Skupaj
Lastna sredstva	0,00	61.062	3.672.759	5.701.782	5.832.922	5.967.080	6.104.322	6.244.723	6.388.351	6.535.283	6.685.594	4.870.479	58.064.357
Skupaj (z DDV)	0,00	61.062	3.672.759	5.701.782	5.832.922	5.967.080	6.104.322	6.244.723	6.388.351	6.535.283	6.685.594	4.870.479	58.064.357

b.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 3 (kredit MOM)

Tabela 27: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 3

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih					Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.501.865	18.022.380	16.520.515	36.044.760
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	3.889	46.663	42.774	93.326
Projektna in investicijska dokumentacija	0	48.996	930.931	0	0	979.927
Odkupi nepremičnin	0	0	293.880	0	0	293.880
Nepredvidena dela	0	0	150.187	1.802.238	1.652.052	3.604.477
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	48.996	2.880.752	19.871.281	18.215.341	41.016.370
22 % DDV	0	10.779	633.765	4.371.682	4.007.375	9.023.601
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	59.775	3.514.517	24.242.963	22.222.716	50.039.971

Tabela 28: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 3

Vrsta del	Vrednost v EUR – tekoče cene					Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	
	1,0015	1,0215	1,0450	1,0691	1,0936	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.569.487	19.267.019	18.067.647	38.904.153
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	4.064	49.886	46.780	100.730
Projektna in investicijska dokumentacija	0	50.051	972.846	0	0	1.022.897
Odkupi nepremičnin	0	0	307.112	0	0	307.112
Nepredvidena dela	0	0	156.949	1.926.702	1.806.765	3.890.416
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	50.051	3.010.458	21.243.607	19.921.192	44.225.308
22 % DDV	0	11.011	662.301	4.673.594	4.382.662	9.729.568
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.854	53.954.876

Tabela 29: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 3

Viri financiranja	2019	2020	2021	2022	2023	Skupaj
Zasebni partner	0,00	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.854	53.954.876
Skupaj (z DDV)	0,00	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.854	53.954.876

c.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 4 (JZP)

Tabela 30: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 4

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih					Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.501.865	18.022.380	16.520.515	36.044.760
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	3.889	46.663	42.774	93.326
Projektna in investicijska dokumentacija	0	48.996	930.931	0	0	979.927
Odkupi nepremičnin	0	0	293.880	0	0	293.880
Nepredvidena dela	0	0	150.187	1.802.238	1.652.051	3.604.476
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	48.996	2.880.752	19.871.281	18.215.340	41.016.369
22 % DDV	0	10.779	633.765	4.371.682	4.007.375	9.023.601
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	59.775	3.514.517	24.242.963	22.222.715	50.039.970

Tabela 31: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 4

Vrsta del	Vrednost v EUR – tekoče cene					Skupaj
	2019	2020	2021	2022	2023	
	1,0015	1,0215	1,0450	1,0691	1,0936	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0	0	1.569.487	19.267.019	18.067.647	38.904.153
Inženiring in gradbeni nadzor	0	0	4.064	49.886	46.780	100.730
Projektna in investicijska dokumentacija	0	50.051	972.846	0	0	1.022.897
Odkupi nepremičnin	0	0	307.112	0	0	307.112
Nepredvidena dela	0	0	156.949	1.926.702	1.806.764	3.890.415
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	0	50.051	3.010.458	21.243.607	19.921.191	44.225.307
22 % DDV	0	11.011	662.301	4.673.594	4.382.662	9.729.568
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	0	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.853	53.954.875

Tabela 32: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 4

Viri financiranja	2019	2020	2021	2022	2023	Skupaj
Zasebni partner	0,00	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.853	53.954.875
Skupaj (z DDV)	0,00	61.062	3.672.759	25.917.201	24.303.853	53.954.875

7.4. Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

V okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača).

7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

7.5.1. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo za variante 2 in 3

Pripravo in izvedbo investicije bo vodila Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti ter po potrebi z zunanjimi izvajalci. Oblikovana bo projektna skupina, katere naloge bodo:

- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu z izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvesti javna naročila,
- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh sodelujočih.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno, v času izvedbe del tedensko. Sedež projektna skupine in oprema bodo na voljo v prostorih MOM.

Izvajalca gradbenih del in zunanjih storitev bo investitor/naročnik izbral po postopku in na način, ki ga določa Zakon o javnem naročanju. Naročnik predvideva gradbena dela oddati enemu ponudniku, vključno z izdelavo projektne dokumentacije ter pridobitvijo potrebnih dovoljenj za gradnjo, medtem ko bo izvajalca manjših storitev (inženiring, nadzor, investicijska dokumentacija, eventualno potrebne druge storitve,...) iskal z ločenimi javnimi naročili.

Po dokončanju investicije bo s površinami upravljal MOM, dodatno zaposlovanje v okviru investicije ni predvideno oziroma bo podrobneje definirano v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

7.5.2. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo za varianto 4

Po potrdilu dokumenta identifikacije investicijskega projekta, bo Mestna občina Maribor pripravila Akt o javno zasebnem partnerstvu za potrebe izvedbe konkretnega projekta, ki ga po svoji vsebini mora potrditi Mestni svet MOM. Mestna občina obravnava PIZ, projektno nalogo, osnutek akta o JZP, osnutek pogodbe o JZP, osnutek pogodbe o vzpostavitvi stavbne pravice.

MOM mora v okviru svoje strokovne skupine za JZP pripraviti strokovne podlage za izvedbo Javnega razpisa za pridobitev zasebnega partnerja za izvedbo projekta.

Strokovna skupina pred izvedbo Javnega razpisa pripravi tudi osnutek pogodbe o Javno zasebnem partnerstvu pri izvedbi projekta. V pogodbi morajo biti natančno opredeljeni medsebojne obveznosti javnega in zasebnega partnerja, obseg projekta, obseg investiranja vsakega partnerja in terminski rok izvedbe projekta.

Za samo izvedbo projekta mora Mestna občina Maribor določiti strokovne osebe, ki bodo ali v okviru izvajanja svoje javne službe ali kot zunanji strokovni sodelavci, skrbeli za nadzorstveno komponento pri sami izvedbi projekta kot tudi pri samem izvajanju koncesijske dejavnosti.

7.6. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Za predmetno investicijo so pomembne predvsem koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in pomenijo zagotovitev manjkajočih parkirnih mest za potrebe športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt, zagotovitev pokritih parkirnih mest, prometno razbremenitev z ureditvijo lastnega uvoza ter razvoj mesta kot športne in turistične destinacije.

Podrobnejši finančni in ekonomski učinki bodo obdelani v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Predstavljena investicija omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja, zato menimo, da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje dokumentacije.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in Uredbo o metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na obrambnem področju (Uradni list RS št. 105/2011) je za potrebe obravnavane investicije, razen predmetnega dokumenta DIIP, potrebno izdelati še predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in investicijski program (IP).

Prav tako je potrebno zagotoviti ostalo potrebno projektno dokumentacijo (DGD in PZI) ter za izvedbo pridobiti gradbeno dovoljenje. Slednje bo izvedel izbran izvajalec v sklopu oddaje gradnje.

Za izbor izvajalca del je potrebno pripraviti ustrezno razpisno dokumentacijo z definiranimi merili in pogoji. Po dokončni izvedbi projekta, bo izdelana PID projektna dokumentacija, ki ko izkazala dejansko izvedena dela.

Tabela 33: Okvirni časovni načrt izdelave investicijske in projektna dokumentacije v variantah 2 in 3

Vrsta aktivnosti	Varianta 2 (lastna sredstva MOM)	Varianta 3 (kredit MOM)
Izdelava in potrditev DIIP	oktober 2019 – marec 2020	
Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti in ocena upravičenosti po modelu JZP	december 2019 – marec 2020	
Izdelava in potrditev PIZ in IP	marec – maj 2020	
Javni razpis za izbor izvajalca del (gradnje, vključno z zagotovitvijo projektna dokumentacije in dovoljenj)	maj 2020 – december 2020	
Izdelava projektna dokumentacije (DGD, PZI) s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	januar 2021 – december 2021	

Tabela 34: Okvirni časovni načrt izdelave investicijske in projektna dokumentacije v varianti 4

Vrsta aktivnosti	Varianta 4
Izdelava in potrditev DIIP	10/2019 – 3/2020
Izvedba postopka – preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2019 – 03/2020
Izdelava ocene upravičenosti JZP	03/2020
Izdelava in potrditev PIZ in IP	03/2020 – 05/2020
Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja	05/2020-12/2020
Izdelava projektna dokumentacije (DGD, PZI) s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	01/2021-12/2021

V predmetnem dokumentu so bile podrobneje obravnavane tri variante, ki se razlikujejo glede na vire financiranja. Glede na to, da varianta 4 (JZP) omogoča krajše vračilno dobo investicije ter je manj rizična, predlagamo investitorju izvedbo po tej varianti ter nadaljevanje potrebnih postopkov za izvedbo projekta, v kolikor se bo za to izkazal interes na trgu.



MESTNA OBČINA
MARIBOR

OCENA UPRAVIČENOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

**IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE IN POSLOVNIH OBJEKTOV NA
ZEMLJIŠČU POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM OB
STROSSMAYERJEVI ULICI V LASTI MESTNE OBČINE
MARIBOR**

INVENIO
svetovanje, inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, avgust 2020

Investitor in naročnik: **MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Investicija: **IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE IN POSLOVNIH
OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU POD POMOŽNIM
NOGOMETNIM IGRIŠČEM OB STROSSMAYERJEVI
ULICI V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR**

Vrsta dokumenta: **Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva**

Številka projekta: **14/2020**

Datum: **Avgust 2020**

Izdelovalec dokumenta: **Invenio d.o.o.
Strma ulica 8, 2000 Maribor**

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelala: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.
Luka Schram, univ. spec. oec.
Martina Magajna Gerželj**

v sodelovanju s predstavniki naročnika

**INVENIO d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica**

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO.....	7
1.1. Namen Ocene upravičenosti	7
1.2. Pravne podlage	8
1.3. Metode dela.....	9
1.4. Investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavec	10
1.4.1 Investitor.....	10
1.4.2 Pripravljavec vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu JZP	11
1.4.3 Pripravljavec investicijske dokumentacije	11
1.3. Osnovni namen in cilji projekta	12
1.3.1 Osnovni namen projekta.....	12
1.3.2 Cilji projekta	12
2. POVZETEK OSNOVNIH PODATKOV.....	13
2.1. Povzetek osnovnih podatkov iz vlog o zainteresiranosti promotorjev	13
2.2. Terminski plan izvedbe projekta	13
2.3. Finančna in ekonomska ocena projekta	14
2.4. Povzetek osnovnih podatkov iz DIIP	14
2.4.1 Varianta »brez investicije«.....	14
2.4.2 Varianta z lastnimi sredstvi MOM	14
2.4.3 Varianta z najemom kredita s strani MOM.....	15
2.4.4 Varianta po modelu JZP	15
2.4.5 Primerjava variant.....	16
3. TEHNIČNA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI	18
3.1. Tehnična rešitev iz DIIP.....	18
3.2. Tehnična rešitev iz promotorske vloge	21
3.3. Primerjava obeh tehničnih rešitev.....	22
4. OKOLJSKA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN PROMOTORSKE VLOGE	23
4.1. Varstvo okolja predvideno v DIIP.....	23
4.2. Varstvo okolja predvideno v promotorski vlogi.....	23
4.3. Primerjava varstva okolja v primeru DIIP in promotorski vlogi	23
5. FINANČNA PRIMERJAVA DIIP IN PROMOTORSKE VLOGE.....	24
6. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA.....	25
7. PRAVNE PODLAGE.....	27
7.1. Opredelitev možnih oblik javno-zasebnega partnerstva	27
7.2. Osnovne značilnosti, prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva	27
7.3. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva	28
7.4. Prednosti javno-zasebnega partnerstva	29
7.5. Oblike javno-zasebnega partnerstva	29
7.6. SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva	34

8. OCENA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNOZASEBNEGA PARTNERSTVA	38
8.1. Kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP	38
8.2. Test gospodarnosti	39
9. KVALITATIVNO VREDNOTENJE ELEMENTOV ANALIZE ZA POSAMEZNE VARIANTE	42
10. KLJUČNE UGOTOVITVE OCENE UPRAVIČENOSTI.....	43
11. PREDLOG NADALJNJIH AKTIVNOSTI	45

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu	10
Tabela 2: Osnovni podatki o pripravljavcu	11
Tabela 3: Osnovni podatki o pripravljavcu	11
Tabela 4: Terminski plan izvedbe projekta.....	13
Tabela 5: Finančna ocena projekta.....	14
Tabela 6: mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov.....	16
Tabela 7: Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede	18
Tabela 8: Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede	19
Tabela 9: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D ne izvede	19
Tabela 10: Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede	19
Tabela 11: Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede.....	19
Tabela 12: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D izvede	19
Tabela 13: Cilji javno-zasebnega partnerstva	28
Tabela 14: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva – BTO model.....	35
Tabela 15: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva – BOT model.....	36
Tabela 16: Ocena upravičenosti projekta.....	39
Tabela 17: Kriteriji ocene gospodarnosti.....	40
Tabela 18: analiza kvalitativnega vrednotenja variant.....	42

KAZALO SLIK

Slika 1: Situacija območja gradnje	20
Slika 2: Prerez.....	21

SEZNAM KRATIC (po abecednem redu)

AKK	Akademski košarkarski klub
BOT	Build operate transfer (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last)
DDV	davek na dodano vrednost
DGD	projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DŠRG	Društvo za športno ritmično gimnastiko
DIIP	dokument identifikacije investicijskega projekta
EUR	evro (denarna valuta)
EŠD	evidenčna številka dediščine
FIFA	Fédération Internationale de Football Association
GOI	gradbeno-obrtniška in instalacijska dela
GH	garažna hiša
IDP	Idejni projekt
IP	Investicijski program
JPP	Javni potniški promet
JZP	Javno-zasebno partnerstvo
MOM	Mestna občina Maribor
MUV	Medobčinski uradni vestnik
NK	Nogometni klub
OK	Odbojkarski klub
OPN	Občinski prostorski načrt
P+R	angleško »park and ride« oziroma parkiraj in se pelji z avtobusom
PM	parkirna mesta
PIZ	predinvesticijska zasnova
PID	projekt izvedenih del
PZI	projekt za izvedbo
RS	Republika Slovenija
SC	stalne cene
SNL	slovenska nogometna liga
TC	tekoče cene
UEFA	Union of European Football Associations
UKC	Univerzitetni klinični center
ZFO	Zakon o financiranju občin
ZMŠD	Zveza mariborskih športnih društev Branik
ŽRK	Ženski rokometni klub

1. UVODNO POJASNILO

Na podlagi investicijske dokumentacije (Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE IN POSLOVNIH OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM OB STROSSMAYERJEVI ULICI V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR« - december 2019 je lahko projekt ureditve parkirnih mest in poslovnih objektov predmet javno-zasebnega partnerstva. V skladu z 8. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127 /06; v nadaljevanju: ZJZP) je zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta, potrebno oceniti ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo.

Na podlagi 2. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) je potrebno narediti primerjavo dokumentacije, ki jo partner pripravi v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27 /16) in dokumentacije, ki jo mora predložiti zainteresirana oseba.

1.1. *Namen Ocene upravičenosti*

Namen tega dokumenta je preveritev upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva in ugotoviti, ali je možno in smiselno obravnavati investicijski projekt izvesti z lastnimi proračunskimi sredstvi občine na tradicionalen način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Mestna občina Maribor je na podlagi javnega poziva promotorjem prejela tri (3) vloge o zainteresiranosti, in sicer s strani družb: Reitenburg, Best in Parking – Holding AG, Wien, in Markomark Nival, d.o.o. Promotorja Reitenburg in Best in Parking – Holding AG, Wien sta izrazila samo interes za sodelovanje, medtem ko je promotor Markomark Nival, d.o.o. podal promotorsko vlogo z vsemi obveznimi vsebinami. Promotor v vlogi o zainteresiranosti predlaga javno-zasebno partnerstvo po modelu BOT koncesijskega razmerja s trajanjem pogodbene dobe do 40 let.

V dokumentu bodo obravnavane tri variante »z« investicijo izvedbe projekta:

- varianta »z« investicijo 1: izvedba projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi občine na tradicionalen način
- varianta »z« investicijo 2: izvedba projekta s kreditom na tradicionalen način
- varianta »z« investicijo 3: izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju JZP).

1.2. Pravne podlage

Ocena upravičenosti se izdelava na podlagi Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007).

Pri izdelavi ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva smo upoštevali naslednje pravne podlage:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127 /06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, 314/09, 319/11, 335/13, 307/15; ZJZP);
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13, 110/11-ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 13/18; ZJF);
- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 -ZZLPPO, 127 /06 -ZJZP, 38/10 -ZUKN in 57 /11-ORZGJS40; ZGJS);
- Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19; ZNKP)
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, Uradni list Evropske unije, št. 307 /15, 307/15, 337/17, 337/17, Uradni list RS, št. 14/18; ZJN-3);
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17 /14, 81/15, 43/19; EZ-1);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 -odi. US, 46/15 in 10/18; ZCes-1);
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27 /16);
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13);
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07);
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/07);
- Direktiva 2012/27 /EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetski učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES;
- Direktiva 2014/23/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. februarja 2014 o podeljevanju koncesijskih pogodb;
- Direktiva 2014/24/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. februarja 2014 o javnem naročanju in razveljavitvi Direktive 2004/18/ES;

V ta namen je bil s strani MOM v novembru 2019 objavljen Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja garažne hiše in poslovnih prostorov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmayerjevi ulici v lasti Mestne občine Maribor«. Na ta način želi MOM preveriti interes zasebnih vlagateljev za sklenitev morebitnega javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo in upravljanje objekta (garažne hiše in dela poslovnih objektov) za daljše časovno obdobje po modelu BOT (izgradi – upravljaj – prenesi

v posest in last), pri čemer je opsijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja. Predlagani model BOT je predlog, lahko pa posamezni promotor ponudi drug model / obliko zasebnega partnerstva. Rok izvedbe investicije je do konca leta 2023.

Priloga Javnem pozivu promotorjem je idejna skica ter projektna naloga za izdelavo IDZ/IZP – Prometne preveritve uvozov v garažno hišo pod pomožnim igriščem stadiona Ljudski vrt, ki je bila objavljena v juniju 2019.

Po idejni skici¹, je na območju nogometnega igrišča za vadbo Ljudski vrt predvidena izgradnja garažne hiše z vzpostavitvijo igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini 40.069 m², s 1.316 parkirnimi mesti ter izgradnja poslovnih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

V dokumentu so glede na način financiranja prikazane štiri variante:

- Varianta 1: brez investicije,
- Varianta 2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM,
- Varianta 3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM,
- Varianta 4: izgradnja po modelu JZP.

1.3. Metode dela

V nadaljevanju dokumenta se bo izvedla ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP. Ugotavljala se bo smotrnost izvedbe projekta po modelu JZP na podlagi izdelane investicijske dokumentacije (DIIP) in prejetih vlog o zainteresiranosti.

Osnove za izdelavo ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP:

- prejete vloge o zainteresiranosti za vzpostavitev JZP za izvedbo projekta,
- izdelana investicijska dokumentacija (DIIP) in
- lastna strokovna ocena.

Dokument temelji na:

- primerjavi DIIP dokumenta, ki jih je pripravil javni partner v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije in dokumentov, ki so jih predložili promotorji (vloge o zainteresiranosti);
- preverjanju ali vloge o zainteresiranosti vsebujejo vse elemente, ki jo vsebuje dokumentacija, pripravljena s strani javnega partnerja;
- izdelavi primerjave možnih variant izvedbe projekta na podlagi kriterijev in določil Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva;
- pripravi ključne ugotovitve ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP;
- sklepu glede izvedbe projekta po modelu JZP.

V nadaljevanju bodo podani odgovori na naslednja vprašanja:

¹ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

ali so viri, ki jih občina potrebuje za realizacijo predmetnega projekta na voljo ob pravem času, v ustrezni količini in kakovosti in po najboljši ceni;

- ali bo razmerje med uporabljenimi vložki in doseženimi učinki optimalno (ali je doseženo najboljšo razmerje med uporabljenimi vložki in doseženimi rezultati; ali so bili glede na raven razpoložljivih virov doseženi najboljša količina, kakovost in pravočasnost rezultatov);
- ali so za doseganje opredeljenih ciljev izbrani najustreznejši in najcenejši vložki;
- ali je bila v okviru vlog o zainteresiranosti definirana optimalna varianta za občino;
- ali bodo doseženi konkretno zastavljeni cilji in predvideni izidi.

Z navedenim metodološkim pristopom bomo definirali gospodarnost, učinkovitost in uspešnost obeh možnosti variant izvedbe projekta, to je izvedba projekta na tradicionalni način z lastnimi proračunskimi sredstvi občine ali pa izvedba projekta po modelu JZP, in tako dokazali smotrnost optimalne variante.

1.4. *Investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavec*

1.4.1 *Investitor*

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Odgovorni za izvedbo investicijskega projekta ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije	Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne
Telefon	(02) 220-14-75
E-pošta	teobald.pajnik@maribor.si
Internetni naslov	http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=1987
Davčna številka	SI 12709590
Matična številka	5883369000

1.4.2 Pripravljaivec vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu JZP

Tabela 2: Osnovni podatki o pripravljavcu

Naziv	MARKOMARK NIVAL, d.o.o.
Naslov	Pobrežje 6a, 2284 Videm pri Ptuju
Odgovorna oseba	Marko Peter, direktor
Odgovorni za izvedbo investicijskega projekta ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije	mag. Marko Glavinič
Telefon	051 230 406
E-pošta	markomark@nival-group.com
Internetni naslov	www.nival-group.com
Davčna številka	SI 23384646
Matična številka	2210258000

1.4.3 Pripravljaivec investicijske dokumentacije

Tabela 3: Osnovni podatki o pripravljavcu

Naziv	INVENIO d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Telefax	(02) 250-41-35
Internetna stran	/
E-pošta	info@invenio.si
Davčna številka	SI68725736
Matična številka	2307278

INVENIO

1.3. Osnovni namen in cilji projekta

1.3.1 Osnovni namen projekta

Namen investicije je na območju Ljudskega vrta v Mariboru:

- za potrebe športnih dogodkov in spremljajočih dejavnosti zagotoviti potrebno dnevno število parkirnih mest za osebna vozila, ter dodatno število parkirnih mest ob prireditvah za krajši čas,
- za potrebe razvoja športno – turističnih dejavnosti zagotoviti primerne prostore za izvajanje trgovskih in poslovnih dejavnosti,
- omogočiti umik parkiranih vozil s cest iz ožjega mestnega središča v garažno hišo ter na ta način možnost širitve kakovostnih javnih prostorov, dvig kakovosti življenja in zagotavljanje dostopnosti do osnovnih življenjskih funkcij v Mariboru.

1.3.2 Cilji projekta

Cilji investicije:²

- izgradnja troetažne garažne hiše v skupni površini 40.069 m², s 1.316 parkirnimi mesti ter vzpostavitev igrišča na platoju GH površine 64x100 m, ki bo namenjeno javni rabi,
- izgradnja treh poslovnih objektov: poslovnega objekta A bruto površine 10.021 m², etažnosti P+5; poslovnega objekta B bruto površine 3.048 m², etažnosti P+5 ter poslovnega objekta C bruto površine 3.535 m², etažnosti P+3, v skupni površini 16.604 m². Javni rabi bodo namenjene površine v vseh pritličnih poslovnih objektih, v skupni površini 2.078 m².
- pridobiti rešitev, ki bo dosegala optimalno uporabno vrednost s svojo funkcionalno organizacijo in namensko uporabo prostorov v objektu, racionalnost v času gradnje in vzdrževanje objekta, opravičiti stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja,
- zgraditi objekt, odgovoren do okolja z minimalnimi posledicami za naravo ter z vso odgovornostjo za zdravje in varnost zaposlenih uporabnikov.

² Na podlagi Osnutka strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

2. POVZETEK OSNOVNIH PODATKOV

2.1. Povzetek osnovnih podatkov iz vlog o zainteresiranosti promotorjev

Na podlagi Javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva je Mestna občina Maribor (javni partner/naročnik) prejela vloge treh promotorjev. Ker sta dva promotorja (Reitenburg in Bestinparking) samo najavila interes so v tem dokumentu uporabljeni samo podatki iz promotorske vloge promotorja Markomark Nival, d.o.o.

V osnovi promotorska vloga povzema enako tehnično rešitev kot je bila obdelana v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta z rahlim manjšim odstopanjem.

Zasebni partner predvideva prihodke z naslova trženja parkirnih prostorov v garažni hiši.

2.2. Terminski plan izvedbe projekta

Zasebni partner v svoji vlogi predlaga ekonomsko dobo v dolžini 40 let šteto od dneva pričetka gradnje objekta, kar predstavlja tudi koncesijsko obdobje. Samo upravljanje objekta je predvideno v dolžini 37 let in 7 mesecev. Po poteku 40 let preide javni del parkirne hiše v last, vzdrževanje in upravljanje ter uporabo na javnega partnerja.

Tabela 4: Terminski plan izvedbe projekta

Opis del	Termin
Razpis	Junij 2020
Podpis pogodbe	September 2020
IDZ in sprejetje spremembe OPPN	December 2021
DGD, gradbeno dovoljenje in PZI	April 2022
Pričetek gradnje	Maj 2022
Zaključek gradnje	Junij 2024
Uporabno dovoljenje	September 2024
Prenos nogometnega igrišča na javnega partnerja	Oktober 2024
Prenos javnih površin na javnega partnerja	Oktober 2024
Upravljanje javnih parkirišč s strani zasebnega partnerja	Oktober 2024 – maj 2062
Prenos javnih parkirišč na javnega partnerja	Junij 2062

2.3. Finančna in ekonomska ocena projekta

Tabela 5: Finančna ocena projekta

Vrsta stroška	Vrednost v EUR za del, ki se nanaša na JZP	Vrednost v EUR za celoten projekt
Projektiranje	650.000,00	1.100.000,00
Postopek arhitekturnega natečaja, spremembe OPPN, pridobitev gradbenega dovoljenja	80.000,00	150.000,00
Komunalni prispevek za zasebni del	0,00	400.000,00
Rušitve	85.000,00	170.000,00
Zemeljska dela in zaščita gradbene jame	2.200.000,00	2.200.000,00
Groba gradbena dela	8.400.000,00	11.200.000,00
Obrtniška dela	3.950.000,00	10.750.000,00
Inštalacijska dela	3.100.000,00	7.100.000,00
Izgradnja nogometnega igrišča	1.350.000,00	1.350.000,00
Zunanja ureditev – otroško igrišče, zelenice, košarkarsko igrišče...	760.000,00	760.000,00
Sprememba prometnega režima, izvedba uvozov/izvozov	550.000,00	1.150.000,00
Tehnološka oprema	450.000,00	560.000,00
Parkirni sistem	250.000,00	250.000,00
Inženirske storitve	175.000,00	350.000,00
Stroški upravnih postopkov	50.000,00	100.000,00
Nadzor	300.000,00	600.000,00
Priključki na javno infrastrukturo	150.000,00	350.000,00
Priključnine	0,00	100.000,00
Skupaj	22.500.000,00	38.640.000,00

Predvidena izvedba v vrednosti po letih iz promotorske vloge ni razvidna.

2.4. Povzetek osnovnih podatkov iz DIIP

2.4.1 Varianta »brez investicije«

Varianta »brez« investicije pomeni nezagotavljanje dodatnih manjkajočih parkirnih mest na območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt in dolgoročno ne pomeni rešitve problema.

2.4.2 Varianta z lastnimi sredstvi MOM

V varianti z lastnimi sredstvi MOM je potrebno upoštevati zmožnost mestnega proračuna za financiranje projekta, zaradi katere projekta ne bi bilo mogoče dokončati v predvidenem roku (konec leta 2023).

Izhodišča za to varianto so:

- Investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- Maksimalna vrednost letnega financiranja projekta s strani MOM: 7 mio EUR,
- Izvedba investicije v obdobju 2020-2030.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 25 let.

2.4.3 Varianta z najemom kredita s strani MOM

V tej varianti je predvideno financiranje celotnega projekta (50.013.695 EUR) z najemom kredita. Na začetku prvega leta obratovanja (2024) je predvidena delna vrnitev kredita iz prihodka od prodaje poslovnih prostorov (17.434.200 EUR). Prihodki od prodaje pomenijo zmanjšanje kredita na 32.579.495 EUR.

Ostala izhodišča za to varianto so:

- investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- odplačilno obdobje kredita 25 let,
- odplačilo v enakih trimesečnih obrokih v znesku 325.795 EUR, obrestna mera 2 %,
- izvedba investicije v obdobju 2020-2023.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 22 let.

2.4.4 Varianta po modelu JZP

Izbira modela javnega zasebnega partnerstva predstavlja ključno odločitev za vsaki veliki infrastrukturni projekt. Nekateri od uporabnih modelov za predmetni projekt so podani v nadaljevanju:³

³ Public Private Partnerships, Queen Elizabeth II Medical Centre Car Parking Project Summary January 2012

Tabela 6 mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov

Model	Opis
Projektiranje in izgradnja (Design and Construct – D & C)	Projektiranje in izgradnja se združijo v en proces nabave, ki se razpiše za enega privatnega partnerja
Projektiranje, izgradnja in vzdrževanje (Design, Build, Maintain “DBM”)	S privatnim partnerjem se sklene pogodba za projektiranje, izgradnjo in vzdrževanje infrastrukture, javni partner ima odgovornost obratovanja
Projektiranje, izgradnja, vzdrževanje in obratovanje (Design, Build, Maintain and Operate “DBMO”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje ter je odgovoren za obratovanje
Projektiranje, izgradnja, financiranje in vzdrževanje (Design, Build, Finance, Maintain “DBFM”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje, odgovoren je za obratovanje ter financira infrastrukturo
Izgradnja, obratovanje, prenosi v posest in last (Build, Operate, Transfer “BOT”)	Javni partner garantira privatnemu dolgoročni interes za financiranje, izgradnjo, obratovanje ter vzdrževanje infrastrukture

V tej varianti je upoštevan s strani investitorja predlagani BOT model.

Ostala izhodišča za to varianto so:

- Investicijski stroški 50.039.970 EUR z DDV po stalnih cenah,
- izvedba investicije v obdobju 2020-2023.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 18 let.

2.4.5 Primerjava variant

Primerjava variant po danih kriterijih:

Varianta	1: brez investicije	2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM	3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM	4: izgradnja po modelu JZP
Prispeva k reševanju manjka parkirnih površin na obravnavanem območju?	NE	DA	DA	DA
Vrednost začetne investicije (v stalnih cenah, z DDV)	/	50.039.970 EUR	50.039.970 EUR	50.039.970 EUR
Vračilna doba investicije	/	25	22	18

Iz danih kriterijev je razvidno, da je optimalna varianta 4 izgradnja po modelu JZP. Izbrana varianta ima najkrajšo vračilno dobo investicije ter omogoča prenos celotnega tveganja na privatnega

partnerja. Prav tako pa je tudi najbolj realna za izvedbo, saj je varianta 2 nesprejemljiva zaradi nezadostnih finančnih sredstev investitorja, varianta 3 pa zaradi nezmožnosti MOM za najetje kredita izven kvot zadolževanja mestne občine.

3. TEHNIČNA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

3.1. Tehnična rešitev iz DIIP

V dokumentu so glede na način financiranja prikazane štiri variante:

- Varianta 1: brez investicije,
- Varianta 2: izgradnja z lastnimi sredstvi MOM,
- Varianta 3: izgradnja z najemom kredita s strani MOM,
- Varianta 4: izgradnja po modelu JZP.

Tehnično-tehnološka rešitev je v obravnavanih variantah 2, 3, in 4 ista ter po idejni skici⁴ predvideva izgradnjo garažne hiše z vzpostavitvijo igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini 40.069 m², s 1.316 parkirnimi mesti ter izgradnjo 3 poslovnih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

Varianta izgradnje dodatnega četrtega poslovnega objekta (objekt D), ki posledično pomeni večjo skupno površino poslovnih prostorov (17.564 namesto 16.604 m²) ter manjše število parkirnih mest (1.274 namesto 1.316), skladno z izhodišči investitorja, ni bila obravnavana.

Ostala izhodišča so ista za variante 2, 3 in 4.

OSNOVNI PODATKI O POSLOVNIH OBJEKTIH IN GARAŽNI HIŠI

Tabela 7: Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede

	m2 /etaži	skupaj m2
OBJEKT A		10.021
Pritličje	1.021	1.021
Etaže 1-5	1.800	9.000
OBJEKT B		3.048
Pritličje	307	307
Etaže 1-4	607	2.428
Etaža 5	313	313
OBJEKT C		3.535
Pritličje	750	750
Etaža 1	1.515	1.515
Etaža 2	874	874
Etaža 3	396	396
SKUPAJ OBJEKTI A+B+C		16.604

⁴ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

Tabela 8: Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D ne izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	11.971	11.971
Etaža 1	14.049	14.049
Etaža 2	14.049	14.049
SKUPAJ		40.069

Tabela 9: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D ne izvede

etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	392	392
Etaža 1	462	462
Etaža 2	462	462
SKUPAJ		1.316

Tabela 10: Poslovni objekti - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede

	m2 /etaži	skupaj m2
OBJEKT A		10.021
Pritličje	1.021	1.021
Etaže 1-5	1.800	9.000
OBJEKT B		3.048
Pritličje	307	307
Etaže 1-4	607	2.428
Etaža 5	313	313
OBJEKT C		3.535
Pritličje	750	750
Etaža 1	1.515	1.515
Etaža 2	874	874
Etaža 3	396	396
OBJEKT D		960
Pritličje	960	960
SKUPAJ OBJEKTI A+B+C+D		17.564

Tabela 11: Garažna hiša - bruto površine v primeru, da se objekt D izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	10.945	10.945
Etaža 1	14.049	14.049
Etaža 2	14.049	14.049
SKUPAJ		39.043

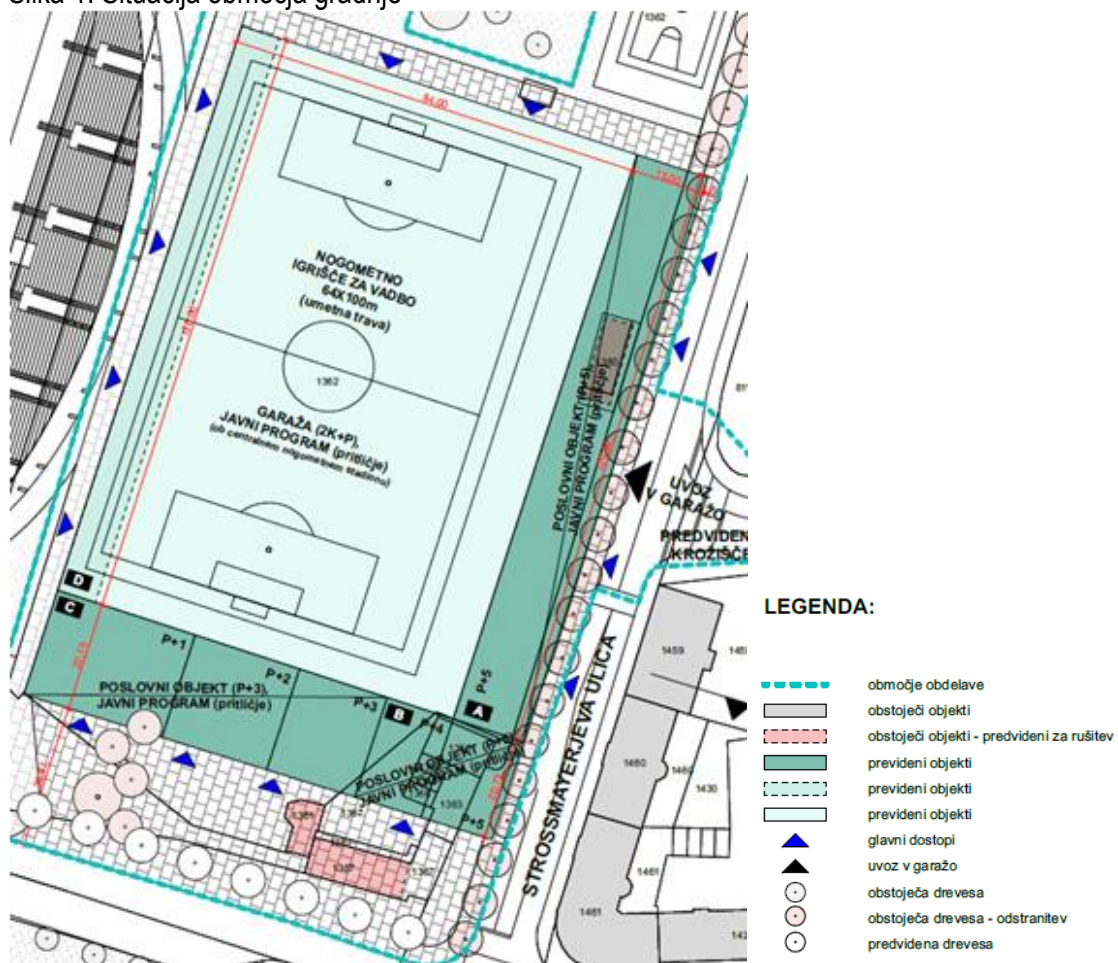
Tabela 12: Garažna hiša – parkirna mesta v primeru, da se objekt D izvede

Etaža	m2 /etaži	skupaj m2
Pritličje	350	350
Etaža 1	462	462
Etaža 2	462	462
SKUPAJ		1.274

Zgoraj navedene kvadrature in etažnosti objektov so povzete po idejni skici - Osnutku strokovne podlage za nogometno igrišče za vadbo Ljudski vrt⁵. Z osnutkom strokovne podlage predvidene ureditve še nimajo podlage za izvedbo v prostorskih aktih - za umestitev načrtovanih ureditev v prostor je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta (občinski podrobni prostorski načrt) ali pa umestitev načrtovanih ureditev v občinski prostorski načrt (OPN) s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki se za enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. V primeru vzpostavitve podlage za načrtovano ureditev v sklopu občinskega prostorskega načrta (OPN) je opcijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja⁶.

Javni rabi bodo namenjene površine v vseh pritličnih poslovnih objektih, oziroma 2.078 m². Na platuju garažne hiše bo nogometno igrišče z umetno travo velikosti 64 x 100 m, ki bo prav tako namenjeno javni rabi.

Slika 1: Situacija območja gradnje⁷

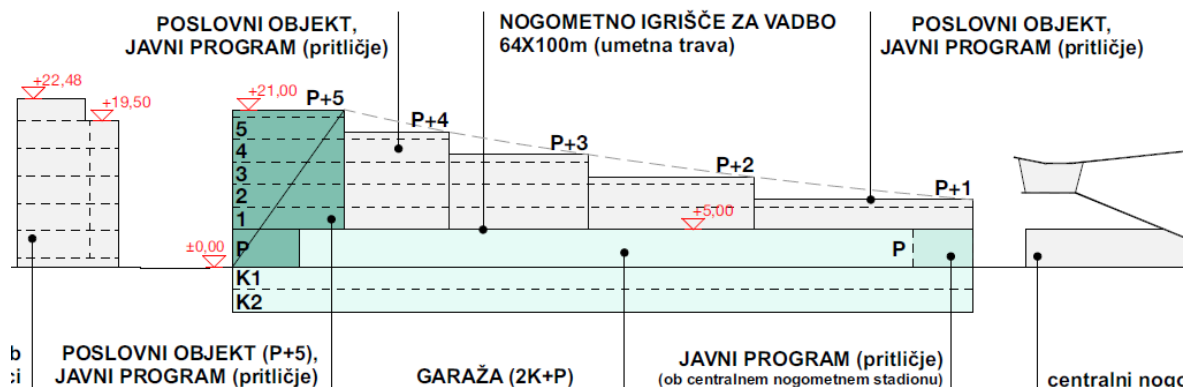


⁵ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

⁶ V postopke priprave izvedbenih prostorskih aktov se vključujejo relevantni nosilci urejanja prostora, ki lahko s svojimi pogoji pomembno vplivajo na končno projektno rešitev.

⁷ Osnutek strokovne podlage, MF Arhitektura, Miha Fujs s.p., št. X1-2019, 2019

Slika 2: Prerez

PREREZ AA**3.2. Tehnična rešitev iz promotorske vloge**

V okviru JZP »Izgradnja garažne hiše in poslovnih objektov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmajerjevi ulici v lasti Mestne občine Maribor« promotor predvideva naslednjo investicijo:

Predvidena pozidava:

- Izgradnja podzemne parkirne hiše v treh kletnih etažah, namenjene javnim parkiriščem in lastniškimi parkiriščem – lastniška parkirišča so umeščena pod stavbami (A, B, C in D) in namenjena etažnim lastnikom v stavbah, javna parkirišča so umeščena pod nogometnim igriščem.
 - Klet 3 (K3) – bruto 14.003m² oziroma 414 parkirnih mest namenjenih javnemu parkiranju.
 - Klet 2 (K2) – bruto 14.003m² oziroma 291 parkirnih mest namenjenih javnemu parkiranju in 123 lastniških parkirnih mest.
 - Klet 1 (K1) – bruto 14.003m² oziroma 291 parkirnih mest namenjenih javnemu parkiranju in 123 lastniških parkirnih mest.
 - Pritličje (P) – bruto 9.970m² oziroma 327 parkirnih mest namenjenih javnemu parkiranju.
- Izgradnja poslovnih prostorov v pritličju objekta bruto površine 4.030m².
- Izgradnja poslovno stanovanjskih lamel (objekt A, B, C in D) - poslovni prostori bruto površine 2.123m² in stanovanja bruto površine 12.438m². Etažnost objektov je sledeča:
 - Objekt A – P+5.
 - Objekt B – P+4.
 - Objekt C – P+3 (50%) in P+2 (50%).
 - Objekt D – P.

V objektu je predvidenih 1.323 parkirnih mest, namenjenih javnemu parkiranju, 246 lastniških parkirnih mest (parkirna mesta za kupce/najemnike poslovnih prostorov in stanovanj). Predvidenih je cca. 4.350m² neto površine poslovnih prostorov in cca. 10.000m² neto površine stanovanj.

Javna parkirna mesta	1.323 kos
Lastniška parkirna mesta	246 kos
Poslovni prostori – neto	4.900m ²
Stanovanja - neto	10.000m ²

3.3. Primerjava obeh tehničnih rešitev

Iz navedenega izhaja, da tehnične rešitve iz DIIP in iz promotorske vloge bistveno ne odstopajo, razen v manjši razliki v površini in številu parkirnih prostorov.

4. OKOLJSKA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN PROMOTORSKE VLOGE

4.1. Varstvo okolja predvideno v DIIP

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

V okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

V okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača).

4.2. Varstvo okolja predvideno v promotorski vlogi

Tveganje koncesijskega razmerja za okolje je na strani zasebnega partnerja.

4.3. Primerjava varstva okolja v primeru DIIP in promotorski vlogi

Obe varianti predvidevata odgovorno ravnanje in varstvo okolja. Natančni ukrepi varovanja okolja bodo oblikovani v nadaljnjih fazah projektiranja.

5. FINANČNA PRIMERJAVA DIIP IN PROMOTORSKE VLOGE

Promotorska vloga predvideva nižjo investicijo kot dokument identifikacije investicijskega projekta. Iz navedenega sledi, da so tudi finančni kazalniki v promotorskih vlogah ugodnejši, kajti vračilne dobe so s tem krajše in za zasebnega partnerja sprejemljivejše.

6. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA

Skladno z definicijo iz 19. točke prvega odstavka 5. člena ZJZP je javni interes z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi z odločitvijo iz 11. člena omenjenega zakona.

Namen zakona je omogočiti in pospeševati zasebna vlaganja v izgradnjo, vzdrževanje oziroma upravljanje objektov in naprav javne infrastrukture ter druge projekte, ki so v javnem interesu, zagotoviti gospodarno in učinkovito izvajanje gospodarskih in drugih javnih služb ali drugih dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oziroma drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, omogočiti smotrno uporabo, upravljanje ali izkoriščanje naravnih dobrin, grajenega javnega dobra ali drugih stvari v javni lasti ter drugo vlaganje zasebnih ali zasebnih in javnih sredstev v zgraditev objektov in naprav, ki so delno ali v celoti v javnem interesu, oziroma v dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu. Nadalje je namen ZJZP tudi:

zagotoviti preglednost, konkurenčnost, nediskriminatornost in poštenost postopkov nastajanja ter sklepanja in izvajanja posameznih oblik javno-zasebnega partnerstva, varovanje javnega interesa in zagotoviti vpliv javnega partnerja na to, da se predmet javno-zasebnega partnerstva izvaja v javnem interesu.

Ob tem pa se omenjena splošna korist še veliko podrobneje manifestira predpisih, kot so:

- Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb (2014/23/EU);
- Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah (ZNKP; Uradni list RS, št. 9/19);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11- uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617 in 13/18) - predvideva, da je potrebno ukrepe, ki imajo pomembne finančne posledice, utemeljiti z analizo stroškov in koristi v skladu s posebnimi predpisi;
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27 /16} in na njeni podlagi izdelana dokumentacija za konkretni projekt (DIIP, PIZ, IP) - Uredba se uporablja za ugotavljanje prednosti in slabosti posameznih predlogov projektov oziroma pri odločanju o izbiri izvedljivih projektov, katerih rezultati bodo prispevali k vzdržnemu (trajnostnemu) razvoju družbe, pri čemer se a podlagi izsledkov analiz vrednotenja učinkov teh projektov omogoča oblikovanje politike za koristno, gospodarno in učinkovito uporabo javnih sredstev;
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) ter na njegovi podlagi za konkretni projekt izdelana ocena o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Pravne podlage za identifikacijo javnega interesa so podane še v 21. členu Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27 /08 - odi. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odi. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odi. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18) v povezavi s cilji evropske in slovenske energetske in okoljske politike, ki so:

vzdrževanje lokalnih javnih cest, javnih površin vzdrževanje energetskih komunalnih objektov in varovanje okolja.

Izvajanje ciljev bo imelo sledeče učinke:

- tehnološki razvoj na področju tehnologij in sistemov, informacijskih tehnologij itd.,
- odpiranje novih delovnih mest,
- znižanje stroškov investicije in s tem znižanje obremenitve javnih financ,
- izboljšanje bivalnega in delovnega okolja ter varnosti v občini,
- zagon gospodarstva s povečevanjem investicij

7. PRAVNE PODLAGE

Javni interes je z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi z odločitvijo iz 11. člena ZJZP. Odločitev sprejme vlada oziroma predstavniški organ samoupravne lokalne skupnosti.

Javni interes za izvedbo projekta iz potrebe po zagotavljanju ustrezne infrastrukture.

Javni interes občina v polnosti izkazuje s potrebo po investiciji, saj na območju primanjkuje parkirnih mest in poslovnih površin, sredstva v proračunu pa želi nameniti za projekte, ki so za zasebni sektor manj zanimivi in privlačni.

7.1. *Opredelitev možnih oblik javno-zasebnega partnerstva*

V uvodnem delu velja podati ključne točke javno-zasebnega partnerstva, ki predstavlja pogodbeno razmerje med javnim in zasebnim sektorjem (vzpostavljeno z različnimi možnimi modeli) s pregledno določenimi elementi pogodbe, oz. sporazuma, ki temelji na določitvi ciljev in pogojev za zagotavljanje javne infrastrukture, oz. javnih storitev s strani zasebnega sektorja. Javno-zasebno partnerstvo povezuje javnega z zasebnim partnerjem, v dolgoročno projektno sodelovanje, zaradi zagotavljanja kvalitetnejših javnih storitev. S ciljem uporabe prednosti tako javnega kot zasebnega sektorja, javno-zasebno partnerstvo zagotavlja potrebne resurse za vlaganja v javni sektor in učinkovito upravljanje z vložki. Hkrati predstavlja širok spekter različnih vrst pogodbenih ali drugih oblik partnerstva, vključno z zasebnim financiranjem, vključevanje zasebnega sektorja v javne projekte, prodajo ali oddajo določenih objektov, oziroma nepremičnin ali prepustitev določenih javnih storitev trgu.

7.2. *Osnovne značilnosti, prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva*

Smisel javno-zasebnih partnerstev je v zagotavljanju dodane vrednosti pri izvajanju projektov in v zagotavljanju možnosti, da država zagotavlja bolj kakovostne končne produkte za enak obseg sredstev, pri čemer je realizacija projektov bistveno hitrejša zaradi kumulacije finančnih virov v krajšem obdobju.

Značilnosti javno-zasebnega partnerstva so dolgoročne pogodbe ter delitev tveganja in učinkov poslovanja. Po vsebini so projekti javno-zasebnega partnerstva povezani z zasebnimi vlaganji v javne projekte, lahko pa tudi javno financiranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Javno-zasebno partnerstvo kot oblika strateškega partnerstva med institucijo javnega in zasebnega sektorja lahko uspešno prispeva k zmanjšanju javnih (proračunskih) izdatkov za javne storitve in k ohranjanju dosežene ravni javnih storitev, prav tako pa ugodno vpliva na znižanje potrebe zadolževanja javnega sektorja.

Na splošno bi lahko značilnosti javno-zasebnih partnerstev povzeli na sledeči način:

- omogočajo izboljšanje učinkovitosti,

- zagotavljajo boljšo kvaliteto storitev spričo značilnosti zasebnega sektorja, kot je večja stroškovna učinkovitost, ekonomičnost,
- omogočajo realizacijo projektov v krajšem časovnem obdobju,
- razbremenjujejo javno-finančna sredstva,
- zagotavljajo preglednost na področju storitev, tveganj in kakovosti storitev.

7.3. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva

Različnost vlog javnega in zasebnega partnerja: zasebni partner je udeležen v različnih fazah projekta (načrtovanje, dokončanje, implementacija, financiranje, upravljanje), javni partner pa se najprej osredotoči na določitev ciljev, kakovost storitev in cenovno politiko. Javni partner tudi prevzame odgovornost spremljanja skladnosti projekta s temi cilji.

Porazdelitev tveganja med javnim in zasebnim partnerjem: javno-zasebno partnerstvo ne pomeni nujno, da zasebni partner prevzame večinski delež tveganja projekta, natančna razdelitev rizikov se določi od primera do primera, v skladu s sposobnostjo strank, da ugotovijo, nadzorujejo in se spopadajo s tveganji.

Ena izmed najpomembnejših sestavin javno-zasebnega partnerstva so cilji, ki so prikazani v sledeči tabeli.

Tabela 13: Cilji javno-zasebnega partnerstva

1.	Hitra, racionalna in stroškovno učinkovita izvedba projektov.
2.	Za davkoplachevalce pridobiti »več za manj«, s pomočjo optimalno določenega tveganja in »risk managementa«.
3.	Učinkovitost s povezovanjem planiranja in gradnje gospodarske javne infrastrukture s financiranjem, izvajanjem in vzdrževanjem.
4.	Ustvarjanje dodane vrednosti s sinergijskimi učinki med institucijami javnega sektorja in zasebnimi podjetji, posebej s povezovanjem in izmenjavo izkušenj javnega ter zasebnega sektorja, izmenjavo znanja in dosežkov.
5.	Ublažitev posledic omejenih zmogljivosti kapacitet in finančnih virov ter doseganje večje storilnosti.
6.	Uvajanje tekmovalnosti in večja zmožnost izgradnje objektov, posebej s skupnimi vlaganji in partnerskimi dogovori.
7.	Preglednost pri zagotavljanju izvajanja javnih storitev skozi boljše modele upravljanja in ob uvajanju kontrolnih mehanizmov.
8.	Inovativnost in raznolikost mreže javnih storitev.
9.	Učinkovita raba javnih zmogljivosti z namenom doseganja prednosti za uporabnike javnih storitev.

Javno-zasebno partnerstvo lahko odigra pomembno vlogo pri preoblikovanju javnega sektorja, ob spremenjeni upravljavski kulturi, ki je osredotočena na uporabnika, preglednost rezultatov, vlaganji in alternativne oblike ponudbe storitev, kot tudi na konkurenco med javnimi in zasebnimi izvajalci zaradi

stroškovne učinkovitosti in doseganja boljših »outputov« za razpoložljiva sredstva. Pri tovrstni preorientaciji javni partner ni več neposredni izvajalec storitev, temveč postaja usklajevalna mreža za aktivnosti drugih izvajalcev.

7.4. Prednosti javno-zasebnega partnerstva

Sodelovanje s privatnim sektorjem lahko zagotavlja prednosti, kot so zasebna sredstva in vlaganja v projekte v javnem interesu, know-how in upravljalvske izkušnje ter z njimi povezano učinkovitost. Poudarja se zlasti naslednje prednosti: proračunska nevtralnost oz. razbremenitev javnih financ, prenos tveganj na zasebni sektor, izkoriščanje know-howa in izkušenj zasebnega partnerja, stimulacija zasebnika, ki bo ob uspešno zasnovanem in realiziranem projektu ter upravljanju lahko povrnil vložena sredstva in ustvaril načrtovani dobiček, s konkurenco v fazi izbire zasebnega partnerja zagotovitev cenejšega in kvalitetnejšega izvajanja dejavnosti. Pogosto je glavni namen javno-zasebnega partnerstva razbremeniti proračun in zmanjšati zadolževanje, kar je možno doseči na različne načine. Prav tako lahko neposredno zmanjša trenutne javne izdatke za izvajanjem javnih storitev z nižjimi stroški, zmanjša stroške za investicijska vlaganja v javni sektor ter lahko oblikuje nove vire prihodkov javnemu sektorju, če gre za določene projekte v infrastrukturo.

Izkušnje kažejo, da se z javno-zasebnim partnerstvom optimizira izpolnjevanje javnih nalog, dosega optimalno razmerje med stroški in učinki, premošča omejenost proračunskih virov, nadomešča odsotnost ekonomskih strategij v javnem sektorju ter podpira »outsourcing« zaradi potrebne prenove javnega sektorja.

7.5. Oblike javno-zasebnega partnerstva

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja različne tipe aranžmajev med državo ali lokalnimi skupnostmi in privatnimi ali fizičnimi osebami zasebnega sektorja, katerih namen je zagotavljati javno infrastrukturo in/ali javne dobrine. Po vsebini torej na eni strani obsega zasebna vlaganja v javne projekte, na drugi strani pa javno sofinanciranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu.

ZJZP predvideva različne oblike sodelovanja med javnim in zasebnim partnerjem, in sicer:

1. **razmerje pogodbenega partnerstva**, ki ima lahko naravo:
 - javno naročniškega razmerja (javno-naročniško partnerstvo);
 - koncesijskega razmerja (koncesijsko partnerstvo);
2. **razmerje statusnega partnerstva** (institucionalno, »equity«).

Javno naročniško razmerje (javno-naročniško partnerstvo)

Bistveno za delitev med koncesijskim in javno naročniškim javno-zasebnim partnerstvom je delitev tveganj. Če javni partner nosi večino poslovnega tveganja izvajanja projekta, se javno-zasebno partnerstvo šteje za javno naročniško. V nasprotnem primeru, ko večino poslovnega tveganja prevzame zasebni partner, je razmerje opredeljeno kot koncesijsko partnerstvo.

Pri tem velja opozoriti tudi na delitev med klasičnim javnim naročilom in javno naročniškim partnerstvom; v primeru, ko celotno poslovno tveganje uspešnosti projekta nosi javni partner, gre za klasično javno naročilo, ne pa za pravo javno-zasebno partnerstvo, saj v tem primeru partnerstvo ne bi temeljilo na delitvi tveganja, kar pa je esencialni in nujni element za obstoj javno-zasebnega partnerstva. Šteje se, da zasebni partner nosi tveganje poslovne uspešnosti projekta, če so njegovi prihodki odvisni od izkoriščanja zgrajenih objektov ali naprav. Če pa bi javni partner zasebnemu partnerju jamčil nek minimalni prihodek oziroma bi se zavezal pokriti morebitno vsakoletno izgubo zasebnega partnerja pri izvajanju projekta, bi imelo tako partnerstvo naravo klasičnega javnega naročila, saj zasebni partner ne bi nosil nikakršnega poslovnega tveganja. Oblikovanje razmejitve med javno-zasebnim partnerstvom in klasičnim javnim naročilom je namreč bistveno za opredelitev pravne podlage za izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja (oziroma izvajalca). Izvajanje postopkov javnih naročil črpa pravno podlago v Zakonu o javnem naročanju (ZJN-3), izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja pa je oprto na ZJZP. Bistvena razlika med klasičnim javnim naročilom in javno-zasebnim partnerstvom je tudi glede opredelitve zadolženosti javnega partnerja, saj projekti javno-zasebnega partnerstva praviloma ne pomenijo dodatnega zadolževanja javnega partnerja.

Upoštevajoč cilje projekta, zgoraj predstavljena oblika ni optimalna za javnega partnerja, saj zasleduje cilje, da bi predvidoma zasebni partner prevzel celotno tveganje za izvedbo investicijskega projekta in bi tako javnemu partnerju zmanjšal strošek investicijskih vlaganj.

Koncesijsko razmerje (koncesijsko partnerstvo)

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncedentom in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bi koncedent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje sistema za obdobje 40-ih let. Od obsega dejavnosti, ki bi jih javni partner podelil koncesionarju, načina delitve poslovnega tveganja, vrste lastniškega modela, je odvisna od izbire med koncesijo gradnje ali koncesijo storitve.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej javni partner po izvedenem postopku izbire zasebnega partnerja, z njim sklenil koncesijsko pogodbo, s katero bi na zasebnega partnerja prenesla pravico (in obveznost) za izvedbo projekta.

Odvisno od dogovora bi objekti in naprave postali last javnega partnerja bodisi takoj (na primer model zgradi-prenesi v last-upravljaj ali BTO / Build – Transfer – Operate) bodisi po preteku določenega obdobja (na primer model zgradi – upravljaj - prenesi v last ali BOT/ Build – Operate – Transfer). Model lastninske pravice na objektu bi moral biti opredeljen že v javnem razpisu za izbiro zasebnega partnerja. Ker je potrebno skrbeti predvsem za zagotavljanje javnega interesa, ki se kaže v kvalitetnem, trajnem in neprekinjenem izvajanju pogodbenih obveznosti iz koncesijske pogodbe, je verjetno priporočljivejša druga varianta, po kateri bi zgrajena infrastruktura prešla v last javnega partnerja po preteku veljavnosti koncesijske pogodbe.

V nasprotnem primeru se namreč finančna konstrukcija za zasebnega partnerja ne izkaže kot rentabilna in poslovno zanimiva. Za javni interes bi bilo mogoče tudi ob predlagani lastniški strukturi zadovoljivo poskrbeti, predvsem preko institutov izločitvene pravice v primeru stečaja ali drugega načina prenehanja zasebnega partnerja, ter razlastitve v primeru prenehanja koncesijskega razmerja. Pri urejanju teh vprašanj je potrebna posebna skrbnost predvsem pri sestavi koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

Glede na navedeno je koncesijsko razmerje javno-zasebnega partnerstva šteti za ustrezno obliko javno-zasebnega partnerstva. Projekt je za potencialne zasebnike zanimiv v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Predlog optimalnega modela javno-zasebnega partnerstva

Interes za sklenitev javno-zasebnega partnerstva je bil iz vidika javnega subjekta vsekakor prisoten, vzroke za to pa lahko utemeljimo z naslednjimi ključnimi prednostmi tovrstnega sodelovanja:

- Večja učinkovitost uporabe storitev javnega sektorja. Vključitev zasebnega kapitala v storitve javnega sektorja prinaša pozitivne sinergijske učinke z večjo stroškovno učinkovitostjo in višjo kakovostjo ponujenih storitev;
- Premoženje javnega sektorja je izkoriščeno z večjo dodano vrednostjo;
- Boljša porazdelitev tveganj. Temeljno načelo javno-zasebnega partnerstva je alokacija oz. razporeditev tveganja tako, da je za javnega in zasebnega partnerja doseženo učinkovitejše upravljanje s stroški;
- Spodbuda za izvedbo javno-zasebnega partnerstva. Razdelitev tveganja pripomore k temu, da lahko zasebni partner izboljša menedžment upravljanja in zmogljivosti na obravnavanem investicijskem projektu;
- Izboljšana kakovost storitev. Kakovost storitev, ki bodo izvedena v razmerju javno-zasebnega partnerstva, bo večja kot če bi investicijski projekt izvedli po klasičnih javnih naročilih. Rezultati se bodo odražali predvsem v boljši integraciji storitev, večji ekonomiji obsega ter večjih inovacijah na področju izvajanja predmetnih storitev.
- Možnost pridobitve dodatnih prihodkov za zasebnega partnerja. Z investicijskim projektom, vpetim v javno-zasebno partnerstvo, bo zasebni partner pripomogel k znižanju stroškov koncedenta, ki je večji del odvisen od subvencij.

Izvedba obravnavanega investicijskega projekta prinaša vrsto različnih tveganj, vključno s tveganji, povezanimi z morebitnimi zamudami pri gradnji, prekoračitve stroškov, storitev dostopnosti in kakovosti za uporabnike ter spremembo same vrednosti projekta.

Ustrezna delitev tveganj je tako pomemben vir učinkovitosti v obravnavanem javno-zasebnem partnerstvu in pomeni prenos posameznih tveganj na tistega partnerja, ki tisto določeno tveganje najbolj obvladuje. Tveganja se med udeležencema projekta razporedijo na način, ki omogoča, da določeno vrsto tveganj prevzame tisti udeleženec v projektu, ki jih je najbolj sposoben odpravljati oziroma jih najučinkoviteje obvladuje. V vsakem primeru pa mora izvajalec javno-zasebnega partnerstva, ne glede na naravo javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja

oziroma tržnih tveganj v zvezi z obsegom povpraševanja, ponudbe oziroma tveganjem razpoložljivosti. Če izvajalec javno-zasebnega partnerstva ne nosi niti dela poslovnega tveganja, razmerje, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev posebnega zakona, ni javno-zasebno partnerstvo po Zakonu o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06).

Med te kriterije lahko štejemo mnogo dejavnikov, ki vplivajo na stroške in prihodke poslovanja. Sem lahko npr. štejemo amortizacijo, poslovna tveganja zaradi nepredvidljivih finančnih gibanj (velika nihanja obrestnih mer) in s tem tudi različne možne načine odplačevanja zneska (kredit, finančni najem), ki lahko zaradi nepredvidenih turbulentnih razmer pripeljejo do neželenega in popolnoma drugačnega zneska odplačila. Ravno zaradi tega je potrebno biti zelo previden pri določanju oz. opredeljevanju tveganja med javnim in zasebnim partnerjem.

Oblike in vsebino tveganj ter njihovo razdelitev med partnerja je treba podrobno in jasno opredeliti v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, saj se tako lahko izognemo morebitnim zapletom v fazi izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

Temeljna delitev tveganj zajema:

- ✓ **splošna tveganja**, ki so neodvisna od vsebine projekta in partnerja nanje praviloma ne moreta vplivati;
- ✓ **specifična tveganja**, ki so neposredno povezana s projektom in jih partnerja lahko nadzirata in upravljata.

Med splošna tveganja se prištevajo predvsem:

- politična tveganja, povezana s splošnim političnim stanjem v državi, s spremembo fiskalne, zlasti davčne politike, z varnostnim stanjem države, tveganja glede sprejemanja političnih odločitev, ki se vežejo na vprašanja privatizacije, nacionalizacije, razlastitev in podobno;
- ekonomska tveganja: povezana z makroekonomski položajem države, predvsem tveganje povišane inflacije, valutna tveganja, tveganja spremembe obrestnih mer, tveganja podražitve ključnih surovin, delovne sile, itd.;
- tveganja spremembe zakonodaje: javno-zasebna partnerstva so močno odvisna od stabilnosti in predvidljivosti pravnega sistema, zato je s pogodbo potrebno opredeliti tveganja, povezana s spremembo zakonodaje, ki se nanašajo na pravice in obveznosti partnerjev (npr. zakonodajna sprememba vsebine javne službe, sprememba okoljske zakonodaje, itd.) in vplivajo na samo pogodbeno razmerje. Pri tem je treba upoštevati tveganja spremembe zakonodaje na ravni Skupnosti, države in lokalnih samoupravnih skupnosti;
- tveganja nepredvidljivih zunanjih okoliščin: predvsem tveganja, ki se nanašajo na delovanje narave (naravne nesreče).

Zgoraj navedena tveganja so vedno prisotna in se razlikujejo od primera do primera. Predvsem gre za tveganja, ki ogrožajo projekt, tako iz vidika javnega kot zasebnega partnerja.

Poudarki, ki jih je v postopku vzpostavitve partnerstva potrebno upoštevati:

- izbira finančno stabilnega (likvidnega) partnerja, ki lahko zagotovi ustrezna investicijska sredstva,
- načelo gospodarnosti – »value for money«,
- skupno obvladovanje tveganj,
- vzpostavitev konkurence v fazi izbire partnerja,
- maksimiziranje fleksibilnosti javnega partnerja,
- omejitev obveznosti zasebnega partnerja na nujne,
- oblikovanje uravnoteženega partnerstva,
- zagotovitev kvalitetne izvedbe,
- oblikovanje dodatnih meril.

Izbrani model z vidika varovanja javnega interesa in razporeditve poslovnih tveganj predstavlja optimalen izbor za naročnika, hkrati pa upošteva vidik poslovnih interesov zasebnega sektorja. Model predstavlja uravnoteženo obliko javno-zasebnega partnerstva, ki zagotavlja njegovo uspešno realizacijo, ob predpostavki izpolnitve ekonomskih in tehničnih kriterijev za njegovo izvedbo. Navedeni model namreč javnemu partnerju omogoča, da najlažje in najbolj učinkovito zavaruje javni interes in z njim v veliki meri prekrivajoč se interes uporabnika. Javni interes je namreč predvsem, da se zagotovi kvalitetno, permanentno in nemoteno izvajanja predmetne storitve upravljanja in vzdrževanja, ob čemer morajo biti stroški izvajanja storitev, ki se odrazijo skozi plačila uporabnika, primerljivi s stroški v drugih primerljivih objektih. Javni partner zasleduje tudi jasen interes, da so nedopustne kakršnekoli dodatne obremenitve javnih financ. S tega stališča se oblika koncesijskega partnerstva po modelu BTO izkaže kot manj primerna, saj v obeh primerih javni partner prevzema tveganje zvišanja stroška vzdrževanja in upravljanja v primeru, da ta presega pričakovane prihodke, zato se lahko izpostavi zahteva, da je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja. Predlagan model tveganje rentabilnosti projekta skoti celotno pogodbeno obdobje prenaša izključno na stran zasebnega partnerja, kar je z vidika obremenjevanja javnih financ optimalno. Predlagan model javnemu partnerju omogoča, da vzpostavi učinkovite in pregledne mehanizme nadzora kvalitete izvajanja projekta ter v primeru ugotovljenih kršitev javnemu partnerju zagotavlja tudi možnost sankcioniranja, kar je pri npr. statusni obliki zelo oteženo, saj bi javni partner tam nastopal hkrati v vlogi nadzornika in izvajalca.

Izbrani model omogoča izbiro zasebnega partnerja, ki bo prevzel vse obveznosti, kot izhaja iz opisa projekta, v enem koraku. S tem, ko se izvede en javni razpis se bistveno skrajšajo roki potrebni za izvedbo postopka. Izvedba samo enega javnega razpisa je optimalna tudi z vidika morebitnih pritožbenih postopkov, kjer se tveganje skoncentrira na en sam postopek.

Izbrani model omogoča uravnoteženo razporeditev tveganj med partnerja po načelu, da vsak izmed partnerjev prevzame tista tveganja, ki jih sam lahko najbolje obvladuje. Javni partner si sicer želi čim več poslovnega tveganja prenesti na zasebnega partnerja, vendar se ob tem zaveda, da je za uspešno partnerstvo potrebno izbrati in oblikovati tak model javno-zasebnega partnerstva, ki bo ekonomsko opravičljiv ter bo zagotavljal učinkovito in uspešno realizacijo zastavljenega cilja.

Ob navedenem je potrebno poudariti, da je tudi iz vidika zasebnega partnerja predlagan model optimalen, saj mu zagotavlja finančno izvedljivo in rentabilno investicijo. Ob tem ima zasebni partner priložnost, da uvede učinkovit in gospodaren sistem upravljanja in vzdrževanja ter lahko popolnoma samostojno, v okviru nadzora javnega partnerja, zagotavlja izvajanje storitev. Predlagan model je z vidika prenosa tveganj uravnotežen, tako da zasebni partner prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje, ob tem pa omogoča relativno predvidljivo in dolgoročno planiranje in povrnitev investicije v koncesijskem obdobju, kot bo določeno v postopku javnega razpisa.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je javno-zasebno partnerstvo v koncesijskem razmerju po modelu BOT najsmotrnejši način za realizacijo predmetnega projekta ter da izbran model najbolj celovito sledi interesom tako javnega kot zasebnega partnerja.

S pravnega vidika so prednosti izbranega modela naslednje:

- ✓ je najhitrejši izmed vseh predstavljenih modelov;
- ✓ izvede se samo en postopek javnega razpisa;
- ✓ omogoča najbolj uravnoteženo razporeditev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem;
- ✓ zagotavlja najučinkovitejši način zavarovanja javnega interesa;
- ✓ zagotavlja učinkovito uresničitev postavljenega cilja.

7.6. SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štiri aspekti in sicer **prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti**. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na **notranje dejavnike**, druga dva pa na **zunanje dejavnike**. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti nič, kot le to da se prilagodimo. Torej gre za dva območja, eno je območje vpliva, kjer imamo moč sami neposredno vplivati s svojimi dejanji, drugi dejavniki so izven našega območja vpliva in ne moremo narediti direktno nič, lahko pa te izkoristimo v svoj prid s fleksibilnostjo in prilagajanji ostalih dejavnikov.

Priložnosti do tisti del analize, ki se nanašajo na elemente izven našega vpliva, vendar pozitivno vplivajo na naše delovanje ali bodo v zunanjem okolju nastopili v bližnji prihodnosti. Nanašajo se predvsem na politične, ekonomske, socialne, okoljske, demografske, tehnološke, vladne, zakonske in konkurenčne trende. Seveda so vse to lahko tudi nevarnosti. Priložnosti nam omogočajo, da še hitreje izkoristimo svoje prednosti in delujejo kot vzvod. Če izkoristimo prave priložnosti, lahko naredimo bistveno več v krajšem času.

Nevarnosti so nazadnje tista najbolj pereča zadeva v analizi, ki predstavlja potencialni negativni učinek, na katerega enostavno nimamo vpliva. Tukaj nam preostane zgolj to, da se v svojem bistvu

prilagodimo. Izjemno pomembno je, da identificiramo nevarnosti ter izdelamo strategijo, kako bomo reagirali, če se določena nevarnost uresniči.

Končna strategija je seveda, da **gradimo na prednostih, odpravimo pomanjkljivosti, izkoristimo priložnosti ter se izognemo nevarnostim.**

V nadaljevanju predstavljena SWOT analiza prikazuje zgoraj opisan model javno-zasebnega partnerstva in izpostavlja njegove prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti.

Tabela 14: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva – BTO model

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • javni partner izvede en javni razpis, s katerim se izbere koncesionarja; • večino tveganja nosi zasebni partner, kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje na koncesionarja; • po izgradnji postane javni partner lastnik zgrajene infrastrukture; • da se upravljanje dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta; • pregledno sankcioniranje slabega izvajanja javne službe; • javni partner lahko lažje in bolj neposredno zastopa interese uporabnikov javne storitve; • relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva; 	<ul style="list-style-type: none"> • predviden strošek vzdrževanja in upravljanja lahko presega pričakovane prihodke, zato se lahko izpostavi zahteva, da je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javni vir financiranja; • prevzeto tveganje se izrazi pri finančnih parametrih; • večji del razmerja je potrebno opredeliti vnaprej pri razpisu, manjša možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja.
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene koncesijske pogodbe; • najbolj pregledni način vnaprej opredeljenih pravic in dolžnosti obeh partnerjev; • lahko se lažje opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije. 	<ul style="list-style-type: none"> • potrebno je natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta; • potrebno je natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene izvajanja storitev.

Tabela 15: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva – BOT model

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • javni partner izvede en javni razpis, s katerim se izbere koncesionarja; • večino tveganja nosi zasebni partner, kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje na koncesionarja; • po izgradnji postane zasebni partner (koncesionar) lastnik zgrajene infrastrukture; • da se upravljanje dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta; • pregledno sankcioniranje slabega izvajanja storitev; • javni partner lahko lažje in bolj neposredno zastopa interese uporabnikov javne storitve; • relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva. 	<ul style="list-style-type: none"> • javni partner postane lastnik infrastrukture po poteku nekega daljšega časovnega obdobja (po preteku koncesijske dobe); • po preteku koncesijske dobe bo zgrajena infrastruktura relativno stara (stroški vzdrževanja, obnove itd. bodo višji); • zelo podrobno je potrebno vnaprej opredeliti razmerja (manjša fleksibilnost v fazi izvajanja koncesije).
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • preveto tveganja javnega partnerja je manjše kot pri BTO, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih; • najbolj pregledni način vnaprej opredeljenih pravic in dolžnosti obeh partnerjev; • lahko se lažje opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije. 	<ul style="list-style-type: none"> • potrebno je natančno opredeliti nadzora nad izvajanjem projekta; • potrebno je natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene izvajanja storitev; • tveganje javnega partnerja je povezano s finančno solidarnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP); • javni interes in upravljanje z zgrajeno infrastrukturo je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja).

Na podlagi izračuna finančnih in ekonomskih kazalnikov izhaja, da je konkreten projekt primeren za izvedbo v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Pri določitvi modela javno-zasebnega partnerstva je potrebno upoštevati dejstvo, da je bil interes zasebnega partnerja že izkazan, kar je dovoljeno v skladu z ZJZP. Zasebni partnerji so tudi že predlagali model javno-zasebnega partnerstva.

8. OCENA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNOZASEBNEGA PARTNERSTVA

8.1. *Kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP*

Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Ur.l.RS, št. 32/2007), v svojem 3. členu navaja naslednje kriterije za ocenjevanje projektov:

- življenjska doba projekta,
- neto sedanje vrednosti,
- interne stopnje donosnosti,
- rezultatov in ciljev investicije, izvedene na tradicionalen način ali po modelu JZP,
- stroškov in koristi vloženi sredstev v projekt.

Dodali smo še višino potrebnih investicijskih sredstev in enostavno vračilno dobo.

Predpostavke za varianti financiranja projekta z lastnimi sredstvi in s kreditom

Prihodki v obdobju obratovanja:

- v začetku prvega leta obratovanja 17.434.200 EUR od prodaje 50 % poslovnih prostorov (8.302 m² x 2.100 EUR),
- letni prihodka od najema poslovnih prostorov 896.616 EUR (8.302 m² x 9 EUR * 12 mesecev),
- letni prihodka od parkirnin 1.378.014 EUR in sicer:
 - 1.267.134 EUR od parkirnin, ki se obračunavajo po uri (ob predpostavljeni 40 % zasedenosti mest garažne hiše, povprečnem času zasedenosti mesta 6 ur ter parkirnini v višini 1,1 EUR/h: 526 x 6 x 1,1 x 365)
 - 110.800 EUR od abonenta (10 % površin x 70 EUR/mesec: 132 x 70 x 12).
- DODATNO ZA VARIANTO FINANCIRANJA S KREDITOM:
 - odplačilno obdobje kredita 25 let,
 - odplačilo v enakih trimesečnih obrokih v znesku 325.795 EUR, obrestna mera 2 %,

Stroški v obdobju obratovanja:

- Stroški vzdrževanja 179.474 EUR (0,50 % GOI del).

Predpostavke za varianto po modelu JZP

Prihodki v obdobju obratovanja⁸:

- v začetku prvega leta obratovanja prevzem zunanje ureditve in nogometnega igrišča v vrednosti 2,110.000,00 EUR– PRIHODEK JAVNEGA PARTNERJA

⁸ Prihodki iz naslova stavbne pravice bodo upoštevani v fazi izdelave nadaljnjih dokumentov, ko bodo znane vsaj okvirne vrednosti

- letni prihodki od parkirnin 1.738.422 EUR (1.323 parkirnih mest x 1,2 EUR/uro x 30% zasedenost x10 ur obratovanja dnevno x 365 dni) – PRIHODEK ZASEBNEGA PARTNERJA

Stroški v obdobju obratovanja:

- Stroški vzdrževanja 256.800,00 EUR (21.400 EUR mesečno)
- Stroški investicijskega vzdrževanja 150.000,00 EUR letno od petega leta dalje obratovanja.

V tabeli v nadaljevanju je prikazana izvedbena ocena upravičenosti investicije lastnih sredstev na tradicionalen način, s kreditom in po modelu JZP.

Za potrebe primerjave variant smo kazalnike izračunali za ekonomsko dobo predlagano s strani promotorja, tj. do leta 2062.

Tabela 16: Ocena upravičenosti projekta

Kazalnik	Financiranje projekta z lastnimi sredstvi	Financiranje projekta s kreditom	Financiranje projekta z JZP		
			Javni partner	Zasebni partner	Projekt
Obravnavana ekonomska doba projekta v letih	42	42	42	42	42
Višina investicije brez DDV	41.016.369 po SC 47.593.735 po TC	41.016.369 po SC 44.225.308 po TC	500.594	22.500.000	23.000.594
FIRR	-0,74%	1,13%	317,71%	5,01%	5,52%
FNPV	-244.872	-448.547	629.905,18	18.101,07	648.006,25
Doba vračanja	23	25	4	21	8
Cilji investicije	Zagotovitev parkirnih mest in poslovnih prostorov	Zagotovitev parkirnih mest in poslovnih prostorov	Zagotovitev parkirnih mest in poslovnih prostorov	Zagotovitev parkirnih mest in poslovnih prostorov	Zagotovitev parkirnih mest in poslovnih prostorov
Rezultati investicije	Zgrajena garažna hiša	Zgrajena garažna hiša	Zgrajena garažna hiša	Zgrajena garažna hiša	Zgrajena garažna hiša
Možnost izvedbe	V 11 letih	V 4 letih	V 4 letih		

Iz navedenega izhaja, da je izvedba projekta najprimernejša po sistemu javno-zasebnega partnerstva.

8.2. Test gospodarnosti

Načelo gospodarnosti zahteva, da naj bodo viri, ki jih uporablja javni partner za opravljanje konkretne dejavnosti, na voljo ob pravem času, v ustrezni količini ter po najboljši ceni.

Tabela 17: Kriteriji ocene gospodarnosti

Kazalnik	Na voljo ob pravem času	Na voljo v ustrezni količini	Na voljo po najboljši ceni
Lastna sredstva	Ne, občina lahko sredstva zagotovi v daljšem obdobju	Da, vendar s pomembnimi posledicami na razvoj drugih dejavnosti lokalne skupnosti	Presoja na 4% finančni interni stopnji donosnosti investicije.
Nepovratna sredstva	Ne	Ne	Ne
Zasebna sredstva	Interes zasebnega partnerja se je že preverjal	Interes zasebnega partnerja se je že preverjal	Donos na vložena lastna sredstva zasebnega partnerja je donos na dolgoročna sredstva, ki so nujno potrebna za izvajanje koncesionirane dejavnosti in so v lasti koncedenta ali pridobljeni na bančnem trgu.
Politična volja realizirati projekt	Da, MOM ima že sklep mestnega sveta o potrditvi javnega interesa	Odločitev bo sprejel mestni svet, ko bo obravnaval Akt o javno-zasebnem partnerstvu	
Pravna podlaga	Da.	Da	Da, v skladu s sistemskimi rešitvami

Projekt, za katerega menimo, da je gospodaren na vložene vire, da je učinkovit pri njihovi uporabi ter pri upravljanju teh virov in da uspešno ustvarja načrtovane rezultate, lahko štejemo kot smotrnega. Test smotrnosti odgovarja na vprašanje ali davkoplačevalci dobijo dovolj kvalitetne storitve za svoj denar oziroma ali bi bilo moč doseči enake rezultate z manjšimi finančnimi vložki. Pri analiziranju smotrnosti iščemo torej odgovore na vprašanja:

- ali lahko zvečamo kakovost storitev;
- ali je moč dosežati stroškovno učinkoviteje dosežati določene cilje;
- ali je mogoče doseči finančne prihranke;
- ali je mogoče vpeljati boljše načine dela;
- ali se je mogoče izogniti izgubam v procesih.

Za model javno-zasebnega partnerstva lahko rečemo:

- storitve bodo kakovostnejše, saj bo kakovost storitev opredeljena v pogodbi in plačilo bo vezano na obseg in kvaliteto opravljene storitve.
- zasebni partner običajno vgrajuje najnovejše in najoptimalnejše tehnologije in rešitve, saj s tem zelo optimira izvajanje storitve. Za to ima na voljo tudi vso potrebno znanje.
- cilje bomo dosegli stroškovno učinkoviteje. V primeru ne izvedbe ali nekvalitetne storitve se za storitev plačilo ne izvede, oziroma se lahko plača naročniku tudi pogodbeni kazen.
- prav tako so običajno kvalitetnejši načini dela in manjše izgube v procesih, ki jih izvaja zasebni partner, saj je njegova poslovna uspešnost od tega neposredno odvisna. V javnem sektorju te povezave ni.

9. KVALITATIVNO VREDNOTENJE ELEMENTOV ANALIZE ZA POSAMEZNE VARIANTE

V analizi učinkov za porabljeni denar ocenjujemo posamezne elemente s kvalitativnimi vrednostmi. Pri vsaki izmed primerjanih variant izvedbe ocenjujemo naslednje elemente

- zagotavljanje kvalitete,
- izpolnjevanje ciljev,
- stroški vzdrževanja in obratovanja,
- družbene koristi,
- tveganja,
- garancije,
- ustvarjanje strateškega partnerstva,
- vplivi na okolje,
- usposobljenost ponudnika,

V nadaljevanju je v Tabeli prikazane analize učinkov izvedbe investicije z lastnimi sredstvi in po sistemu javno-zasebnega partnerstva.

Tabela 18: analiza kvalitativnega vrednotenja variant

Zš	Element analize	Lastno financiranje	JZP
1	Zagotavljanje kvalitete	2	3
2	Izpolnjevanje ciljev	2,5	3
3	Stroški vzdrževanja in obratovanja	2	3
4	Družbene koristi	3	3
5	Tveganja	2	3
6	Garancije	1	3
7	Ustvarjanje strateškega partnerstva	1	3
8	Vplivi na okolje	1	1
9	Usposobljenost ponudnika	2	3
	Skupaj	16,5	25

Kriteriji točkovanja : nizka vrednost je ovrednotena z 1 točko, srednja vrednost je ovrednotena z 2 točkama, visoka vrednost je ovrednotena s 3 točkami, kadar je kvalitativna ocena umeščena v dva kriterija je za točkovanje uporabljeno njuno aritmetično povprečje. Na podlagi rezultatov kvalitativnega vrednotenja (tabele 11, 12 in 13) ugotavljamo, da je Varianta 2 (JZP) ovrednotena višje kot Varianta 1 (lastno financiranje s strani MOM).

10. KLJUČNE UGOTOVITVE OCENE UPRAVIČENOSTI

Ocena upravičenosti je podala sledeče zaključke:

- Varianta »brez investicije« (to je varianta, da občina projekta ne izvede in ohrani obstoječe stanje) ni sprejemljiva, saj njena izvedba ne glede na izbrani model izvedbe ni sprejemljiva tako s finančnega kot tudi z družbenega, razvojnega in okoljskega vidika;
- občina se ne more izogniti veliki družbeno ekonomskim škodi, če ne izvede projekta ali če zaradi izvedbe projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi občine na tradicionalen način ne izvede drugih potrebnih investicijskih projektov v občini;
- izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva ima naslednje prednosti:
 - za stroške vzdrževanja se vzpostavi korelacija s kvaliteto izvedbe projekta, ki jo potencialni zasebni partner ne more odpraviti brez posledic, kar znižuje njegov donos na vložena sredstva (zasebni partner nosi tveganje);
 - za investicijske stroške in opremo se vzpostavi korelacija s kvaliteto izvedbe projekta, ki jo potencialni zasebni partner ne more odpraviti brez posledic, kar znižuje njegov donos na vložena sredstva (zasebni partner nosi tveganje);
 - zaradi zavedanja potencialnega zasebnega partnerja, da je njegov donos na vložena sredstva neposredno povezan s kvaliteto izvedbe projekta in doseganjem predvidenih ciljev, je verjetnost bolj kvalitetne izvedbe projekta in nadaljnjega upravljanja, vzdrževanja, ipd. večja kot pri izvedbi projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi občine na tradicionalen način;
 - poleg navedenih ovrednotenih prednosti izvedbe projekta po modelu javnozasebnega partnerstva (JZP) lahko upoštevamo še to, da ima zasebni partner ustrezno znanje, veščine in izkušnje na področju vzdrževanja in upravljanja, učinkovite rabe energije in na področju ekonomske učinkovitosti projekta.

Ob primerjavi tehničnih, okoljskih, finančnih in pravnih prvin projekta lahko ocenimo, da je izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva upravičena.

Navesti pa je potrebno tudi pasti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP), ki so:

- tveganja spremembe standardov,
- tveganja spremembe zakonodaje,
- tveganja, da vsi posegi ne bodo uresničeni,
- tveganja sodelovanja pri izvajanju koncesijske dejavnosti,
- tveganje stečaja izvajalca (zasebnega partnerja),
- tveganja prekinitve pogodbe iz drugih razlogov.

Za preprečitev oziroma zmanjšanje navedenih tveganj do najmanjše možne mere je potrebno vse urediti z ustrezno koncesijsko pogodbo.

Bistvene značilnosti dobrih javno-zasebnih partnerstev (koncesijskih razmerij) so: dolgoročnost in medsebojno zaupanje partnerjev. V kolikor se izhaja iz skupnega cilja javnega in zasebnega

partnerja, da skupaj zagotovita takšno izvajanje storitev koncesijske dejavnosti, da bodo uporabniki zadovoljni in vsak na svoji strani storita vse, kar je v njuni moči za doseganje skupnega cilja, potem lahko javnozasebno partnerstvo (t.j. koncesijsko razmerje) računa na uspeh.

Tveganja so sestavni del vsakršne aktivnosti. Tu so in treba jih je enostavno obvladovati v vseh fazah projekta. Obstaja cela vrsta instrumentov, ki omogočajo, da se pastem izognemo v največji možni meri. Dobro pripravljena razpisna dokumentacija, vključno s vzorcem pogodbe, ki se v svojih bistvenih sestavnih delih ne more spreminjati, dobra izvedba postopka konkurenčnega dialoga ter nadzor nad izvajanjem koncesijskega razmerja v celotni koncesijski dobi je največ, kar lahko občinska uprava v sodelovanju z zunanjimi strokovnjaki naredi s ciljem, da bo dolgoročno javno-zasebno partnerstvo dejansko uspešno.

V okviru ocene upravičenosti izvedbe projekta po sistemu javno-zasebnega partnerstva je bil preverjan obstoj javnega interesa, možne oblike javno-zasebnega partnerstva in gospodarnost ter smotrnost izvedbe projekta (primerjalno z izvedbo projekta z lastnimi sredstvi občine). Na podlagi omenjenih analiz ugotavljamo, da je za izvedbo projekta vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva primerna oblika izvedbe projekta. Na podlagi izvedene ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva ocenjujemo, da je vključitev zasebnega partnerja smiselna in upravičena za izvedbo.

11. PREDLOG NADALJNJIH AKTIVNOSTI

Za realizacijo projekta je potrebno:

- pripraviti in na Mestnem svetu Mestne občine Maribor obravnavati koncesijski akt,
- objaviti javni razpis za izbiro zasebnega partnerja za izvedbo projekta,
- izpeljati postopek izbire zasebnega partnerja,
- podpisati koncesijsko pogodbo,
- izvesti projekt,
- spremljati izvajanje projekta v času trajanja koncesijske pogodbe, redno najmanj letno, ves čas trajanja koncesije.