

## CILJI, KI JIH ZASLEDUJE NAROČNIK:

Naročnik Mestna občina Maribor pričakuje, da bo zasebni investitor pod Glavnem trgom – Stari peron v Mariboru zgradil podzemno garažno hišo in uredil ploščad Glavnega trga. Zasebni investitor bi po izgradnji garažne hiše z njo tudi upravljal za določeno obdobje (33 let) oziroma toliko časa, da si bo skozi poslovanje garažne hiše povrnil vložena sredstva v izgradnjo, vendar določen omejen čas.

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS; št. 127/2006; ZJZP) v 11. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva po ZJZP. Mestni svet Mestne občine Maribor je sprejel sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradnje za gradnjo podzemne garažne hiše pod Glavnem trgom v Mariboru (MUV, št. 26/2011).

ZJZP določa javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje oziroma koncesije javne službe in statusno javno zasebno partnerstvo. V navedenem primeru je možna izvedba v obliki koncesije gradnje. Koncesijo gradnje je možno izvesti po treh modelih, in sicer:


- BOT (izgradi, upravlja in prenesi),
- BTO (izgradi, prenesi in upravlja),
- BOO (izgradi, upravlja in ohrani v lasti).

S pravnega vidika je sprejemljiv model BOT, ker je nad objektom javna površina, ki je grajeno javno dobro in mora biti pod enakimi pogoji dostopno vsem. MOM bi izbranemu izvajalcu javno-zasebnega partnerstva podelila koncesijo gradnje za določeno obdobje, pod pogojem, da bo zgradil na tem prostoru garažno hišo in uredil javno površino nad garažno hišo. Javna površina, ki je grajeno javno dobro je izven pravnega prometa in mora ostati v tej funkciji tudi po izgradnji garažne hiše. Vložek Mestne občine Maribor v izgradnjo tega objekta predstavlja vrednost zemljišča, zasebni partner pa mora zagotoviti izgradnjo objekta in ureditev Glavnega trga in Starega perona v Mariboru. Investitor bo lahko za določeno obdobje, ki bo določeno v oceni ekonomske upravičenosti javno-zasebnega partnerstva uporabljal podzemno garažno hišo ter jo po poteku uporabe predal MOM. Za izvedbo navedenega projekta je bila izdelan IDP (idejni projekt) in javni natečaj za ureditev Glavnega trga in Starega perona. Investitor oziroma zasebni partner bo moral izdelati projekt za gradbeno dovoljenje (PGD) in projekt za izvedbo (PZI) na katerega bo morala, dati soglasje MOM. Za izvedbo javno-zasebnega partnerstva je izdelana študija ekonomske upravičenosti, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. Investicija je po idejnem projektu ocenjena na 19.401.964,00 EUR. Za izvedbo postopka javno-zasebnega partnerstva bo uporabljen konkurenčni dialog. V prvi fazi postopka bo Mestna občina Maribor, zanjo Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. ugotavljalo, kateri izmed prijavljenih kandidatov izpolnjuje pogoje, da bi lahko izvedel navedeno gradnjo. Javni razpis bo objavljen v Uradnem listu EU in na portalu javnih naročil. Izbrani investitor bo dobil tudi stavbno pravico za izgradnjo garažne hiše pod javno površino, ki je grajeno javno dobro, za enako obdobje kot koncesijo gradnje. S to pravico bo lahko pridobil gradbeno in uporabno dovoljenje. Investitor ne bo plačal Mestni občini Maribor nadomestila za stavbno pravico in za uporabo te površine za gradnjo, bo pa moral objekt po preteku koncesijskega obdobja predati brez nadomestila Mestni občini Maribor v last in posest.

Priloge:

1. Sklep o ugotovitvi javnega interesa
2. Poročilo o oceni ekonomske upravičenosti
3. tlorisi garažna hiša Glavni trg - Stari peron

Direktor:  
Mojmir GRMEK, univ.dipl.prav.



Javno podjetje za gospodarjenje  
s stavbnimi zemljišči d.o.o.  
MARIBOR 1