



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 0070-7/2025-2

Datum: 3. 9. 2025

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 27. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Predlog Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«**
- PRIPRAVIL:** Oddelek za gospodarske dejavnosti  
Nika Martinič, višja svetovalka
- PRAVNA  
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20, 11/23 in 6/25)
- POROČEVALEC:** Alen Jevtović, direktor Mestne uprave Mestne občine Ptuj  
Nika Martinič, višja svetovalka
- PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za finance  
Odbor za gospodarstvo  
Odbor za splošne zadeve in lokalno samoupravo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

- PRILOGE:**
- predlog odloka z obrazložitvijo
  - dokument identifikacije investicijskega projekta
  - test javno-zasebnega partnerstva

Na podlagi 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – pop., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23), je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK**  
**o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen**  
**(vsebina)**

(1) Ta odlok vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34« v javno-naročniški obliki javno-zasebnega partnerstva, določeni z zakonom, ki ureja javno-zasebno partnerstvo.

(2) Ta odlok opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

(3) Poleg pomena, določenega v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, imajo pojmi, uporabljeni v tem odloku, naslednji pomen:

- »javni partner« je Mestna občina Ptuj;
- »zasebni partner« je pravna ali fizična oseba, na javnem razpisu izbrana kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. JAVNI INTERES, PREDMET IN OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

**2. člen**  
**(javni interes)**

(1) Mestna občina Ptuj (v nadaljevanju tudi: javni partner) skladno z 2. in 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 13. členom ter prvo, tretjo, četrto in triindvajseto alinejo drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – pop., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K), določili tretje in pete alineje prvega odstavka ter pete alineje drugega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25), ter drugo alineje 3. točke 7. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23), s tem odlokom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34« (v nadaljevanju tudi: projekt).

(2) Projekt zasleduje naslednje cilje v javnem interesu:

- pridobiti javne prostore - večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarne za delovanje četrtnih skupnosti in društev ter spremljajočo infrastrukturo;

- z vzpostavitvijo objekta z večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarnami za četrtne skupnosti in društva ter spremljajočo infrastrukturo, omogočiti prostorsko podporo lokalni samoupravi, povezovanju skupnosti in izvajanju izobraževalnih, kulturnih ter družbenih dejavnosti, s tem pa pomembno prispevati k uresničevanju strateških usmeritev Mestne občine Ptuj;
- krepiti participacijo prebivalcev, izboljšati dostop do storitev, podpirati nevladni sektor ter omogočiti racionalno in trajnostno rabo prostora, kar je skladno z usmeritvami občine za izboljšanje kakovosti življenja, večjo povezanost ter vključujoč in odporen lokalni razvoj, kot jih opredeljuje Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035 (trajnostna urbana strategija Mestne občine Ptuj);
- prispevek objekta k uresnitvi razvojnih ciljev in izkoristku priložnosti za nadaljnji razvoj, z oblikovanjem prijetnega, varnega in dostopnega prostora, ki bo podpiral razvoj lokalne samouprave in infrastrukture ter odgovarjal na potrebe prebivalcev, kar bi posledično omogočilo dvig življenjskega standarda v Mestni občini Ptuj;
- zagotoviti večstanovanjske kapacitete v Mestni občini Ptuj;
- izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v Mestni občini Ptuj;
- izboljšati kakovost življenja in zagotovitev višjega standarda bivanja v Mestni občini Ptuj;
- ustvariti sodoben, funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovni dejavnosti v Mestni občini Ptuj;
- zagotoviti prispevek objekta k urbanistični prenovi območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter podpiranju razvoja lokalnih storitev in infrastrukture;
- podpreti razvoj lokalnih storitev in infrastrukture ter spodbuditi gospodarsko rast;
- zagotoviti arhitekturno usklajenost objekta z urbanim okoljem in tradicionalno zasnovo mesta;
- ustvariti prijeten, varen in dostopen prostor, ki bo prispeval k razvoju lokalne samouprave in infrastrukture;
- omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce Mestne občine Ptuj;
- skrbeti za racionalen, učinkovit prostorski razvoj, upoštevajoč prostorske značilnosti in omejitve, ohranitev narave ter skrb in varstvo okolja;
- spodbuditi mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju;
- zagotoviti širšo družbeno korist za Mestno občino Ptuj na področju povečanja BDP.

### **3. člen**

#### **(predmet javno-naročniškega razmerja)**

Predmet javno-naročniškega razmerja je sofinanciranje pretežnega dela investicije in izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta. Izgradnja objekta vključuje tudi izgradnjo novo dimenzionirane komunalne opreme ter pripadajoče zunanje ureditve, v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnim predpisi.

### **4. člen**

#### **(izvedba projekta)**

(1) Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja za čas gradnje stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.

(2) Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objekta, bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenem objektu, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen že v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja lastninsko pravico na zasebnem delu projekta. Sorazmeren delež zemljišča in objekta, ki bo ustrezal javnemu delu projekta in ustrezal vložku javnega partnerja v projekt (stvarni vložek, finančna sredstva), bo ostal v lasti javnega partnerja.

(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.

(4) Upravljanje in vzdrževanje zgrajenega objekta bosta partnerja prevzela skladno z dogovorom v postopku izbora zasebnega partnerja.

## **5. člen** **(oblika javno-zasebnega partnerstva)**

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt, je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v javno-naročniški obliki.

### III. OBVEZNOSTI JAVNEGA IN ZASEBNEGA PARTNERJA

## **6. člen** **(obveznosti javnega partnerja)**

(1) Javni partner bo v projekt vložil naslednji stvarni vložek, vložek izvedenih postopkov in finančna sredstva:

- zemljišče parc. št. 542/1 (ID 7196602), k.o. 400 Ptuj v izmeri 868 m<sup>2</sup>;
- priprava cenilnega poročila, investicijske in projektne dokumentacije ter pravnega svetovanja;
- finančna sredstva v višini finančne vrzeli med vložkom javnega partnerja iz prve in druge alineje ter vrednostjo javnega dela projekta, na katerem pridobi lastninsko pravico javni partner.

(2) Javni partner bo zasebnemu partnerju predal vso obstoječo dokumentacijo (projektno in investicijsko dokumentacijo, gradbeno dovoljenje), ki se nanaša na izvedbo projekta in s katero razpolaga.

(3) Javni partner bo potrjeval dokumentacijo v fazi realizacije projekta ter bo v okviru svojih pristojnosti sodeloval pri pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij, kolikor je to potrebno za realizacijo projekta.

## **7. člen** **(obveznosti zasebnega partnerja)**

(1) Zasebni partner prevzema zlasti obveznost rušitve obstoječega objekta, projektiranja (PZI), vodenja projekta, izgradnje celotnega objekta vključno z zunanjo ureditvijo, gradbenega nadzora, vrisa objekta v kataster stavb ter priprave načrta delitve etažne lastnine po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in pridobitve uporabnega dovoljenja.

(2) Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti financiranje prevzetih obveznosti iz prvega odstavka tega člena, pri čemer bo javni partner po opravljenem prevzemu objekta in vzpostavitvi etažne lastnine zagotovil zasebnemu partnerju finančna sredstva iz tretje alineje prvega odstavka 6. člena, skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(3) Zasebni partner je odgovoren za pravilno izvajanje nalog po pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma razlog, ki bi utegnila nastati javnemu partnerju ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega odloka in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(4) Zasebni partner prevzame obveznost pridobitve ustreznih upravnih dovoljenj, potrebnih za prevzem in normalno uporabo objektov (npr. uporabno dovoljenje) ter v zvezi s tem nastale stroške.

- (5) Ostale pglavitne dolžnosti zasebnega partnerja so:
- izvajati javno-zasebno partnerstvo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
  - upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;

- poročati javnemu partnerju o izvajanju javno-zasebnega partnerstva na njegovo zahtevo;
- omogočati nemoten nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se predmetne zaveze zasebnega partnerja podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

#### **8. člen** **(ureditev etažne lastnine in upravljanje)**

(1) Javni in zasebni partner bosta po opravljenem prevzemu objekta in sklenitvi sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine sklenila pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ki bo opredeljevala pravice in obveznosti etažnih lastnikov.

(2) S pogodbo iz prvega odstavka tega člena bosta javni in zasebni partner skupaj opredelila način upravljanja, vzdrževanja, zavarovanja objekta in druge elemente, potrebne za nemoteno uporabo in delovanje objekta skladno z namenom tega odloka in določili pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

#### **9. člen** **(druge pravice in obveznosti)**

(1) Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, ki niso opredeljene s tem odlokom, se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje razmerja-javno zasebnega partnerstva.

(2) S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno zasebnem partnerstvu.

#### **10. člen** **(zavarovanje odgovornosti)**

(1) Zasebni partner je dolžan iz naslova splošne civilne odgovornosti (vključno z razširitvijo na druge nevarnostne vire) z zavarovalnico skleniti zavarovalno pogodbo za škodo z najnižjo višino enotne zavarovalne vsote, določeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Zasebni partner je odgovoren za škodo, ki jo pri opravljanju ali v zvezi z opravljanjem nalog po tem odloku in pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, javnemu partnerju ali tretjim osebam povzročijo pri njem zaposlene osebe ali podizvajalci.

### **IV. POSTOPEK IZBIRE ZASEBNEGA PARTNERJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR**

#### **11. člen** **(postopek izbire)**

(1) Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji. Sklep o začetku postopka izvedbe javnega razpisa sprejme župan.

(2) Postopek konkurenčnega dialoga se izvede v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje.

(3) V postopku izvedbe javnega razpisa javni partner zagotovi transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

## **12. člen**

### **(prijava na javni razpis)**

(1) Prijavo na javni razpis lahko poda pravna ali fizična oseba. Prijavo na javni razpis lahko poda skupaj tudi več oseb, ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med njimi.

(2) Vsaka oseba lahko vloži le eno vlogo (prijavo). V primeru skupne prijave sme biti ista oseba ali njena povezana družba udeležena le pri eni (skupni) prijavi.

## **13. člen**

### **(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)**

(1) Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti, ali kandidat izpolnjuje pogoje za izbor skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo, ki ureja javna naročila in da je ekonomsko, finančno, tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge zasebnega partnerja.

(2) Kandidat mora za podelitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- da pri kandidatu ne obstajajo izključitveni razlogi, opredeljeni v predpisih, ki urejajo javno naročanje, ki jih javni partner podrobneje opredeli v razpisni dokumentaciji;
- da kandidat ni izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco ponudnikov z negativnimi referencami v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje;
- da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;
- da je povprečje njegove prihodkovne realizacije v zadnjih treh letih znašalo vsaj višino, ki je enaka ponujeni ocenjeni vrednosti investicijskih ukrepov. Če ponudnik v katerem izmed zadnjih treh let še ni obstajal, se za to leto upošteva realizacija 0 EUR.
- da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe investicijskih ukrepov in vsi stroški izvajanja dejavnosti ter da navede vire financiranja za pokritje predvidenih stroškov in izkaže, da razpolaga s finančnimi sredstvi, potrebnimi za realizacijo predvidenih ukrepov;
- da ima ustrezne izkušnje in reference na področju izvajanja dejavnosti;
- da poda pisno izjavo, da bo sklenil zahtevana zavarovanja;
- da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem odlokom, razpisno dokumentacijo in vzorcem pogodbe;
- da je sposoben zagotavljati izvajanje javno-zasebnega partnerstva na kontinuiran in kakovosten način, ob upoštevanju tega odloka, predpisov, normativov in standardov ter ob upoštevanju krajevnih običajev;
- da razpolaga z ustrezno tehnično opremo in kadri, ki omogočajo kvalitetno izvedbo prevzetih obveznosti;
- da je predložil opis tehnološke rešitve izvedbe investicijskih ukrepov, ki je skladen z zahtevami javnega partnerja;
- da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;
- da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz razpisne dokumentacije javnega partnerja;
- da predloži pogodbo oziroma drugo dokazilo o ureditvi medsebojnih razmerij v primeru skupne ponudbe več fizičnih ali pravnih oseb;
- druge pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

(3) Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo javni partner določil v okviru javnega razpisa.

(4) Kandidati morajo v postopku izbire izkazati izpolnjevanje zakonsko določenih pogojev, pogojev javnega razpisa in da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo projekta.

## **14. člen**

### **(merila za izbor zasebnega partnerja)**

(1) Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, pri čemer mora javni partner vključiti naslednja podmerila:

- najnižja skupna ponujena cena sofinanciranja izvedbe javnega dela projekta za javnega partnerja;
- kakovost vsebine in obseg izvedbe projekta.

(2) Podrobnejšo vsebino meril za izbor zasebnega partnerja bo javni partner določil v okviru javnega razpisa.

### **15. člen (pooblastilo)**

(1) Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja se pooblasti mestno upravo.

(2) Za izbor zasebnega partnerja in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva, se pooblasti župana.

### **16. člen (strokovna komisija)**

(1) Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oziroma prijav ter za pripravo strokovnega poročila, župan imenuje strokovno komisijo.

(2) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

(3) Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrjuje s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

(4) Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz drugega in tretjega odstavka tega člena, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

(5) Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije. Poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

(6) Strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa za strokovno komisijo zagotavljajo strokovne službe javnega partnerja in/ali zunanji strokovnjaki. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro zasebnega partnerja.

(7) Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županu. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akta izbire javno-zasebnega partnerja, ki ga sprejme župan.

(8) Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od prejema pisnega poziva javnega partnerja k podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

## **17. člen (vzpostavitev)**

(1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva je vzpostavljeno z dnem podpisa pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, s katero se podrobneje uredijo medsebojna razmerja med javnim in zasebnim partnerjem.

(2) Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(3) Veljavnost pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu je vezana na predložitev finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini in pod pogoji, ki bodo podrobneje določeni v razpisni dokumentaciji in vzorcu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

## **18. člen (sprememba pogodbe)**

(1) Tako javni kot tudi zasebni partner lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu zgolj v kolikor je to skladno z vsakokrat veljavno javno-naročniško zakonodajo, ki opredeljuje bistvene spremembe pogodbe, v naslednjih primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki bistveno vplivajo na spremembo določb pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Javni partner lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

- (3) Nedopustne so spremembe pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri katerih:
- bi se spremenila splošna narava razmerja javno-zasebnega partnerstva;
  - bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku sklenitve javno-zasebnega partnerstva pritegnili še druge udeležence;
  - bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje razmerja javno-zasebnega partnerstva spremenilo v korist zasebnega partnerja na način, ki ni bil predviden v prvotnem razmerju javno-zasebnega partnerstva;
  - bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg razmerja javno-zasebnega partnerstva;
  - bi bile v nasprotju z vsakokrat veljavno javno-naročniško zakonodajo, ki ureja spremembe pogodb, sklenjenih v postopkih javnih naročil;
  - bi se zamenjalo zasebnega partnerja, razen pod pogoji, določenimi z vsakokrat veljavno javno-naročniško zakonodajo, s tem odlokom ali s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

## **19. člen (trajanje razmerja)**

(1) Obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva začne teči z dnem sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, se izvedejo skladno s terminskim planom, opredeljenim v pogodbi.

(3) Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu se sklene za obdobje do uspešnega prevzema objekta in razdelitve etažne lastnine med javnim in zasebnim partnerjem.

(4) Trajanje razmerja se lahko podaljša v skladu z vsakokrat veljavnim zakonom, ki ureja o javno-zasebna partnerstva in z zakonom, ki ureja o javna naročila.

## VI. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

### **20. člen** **(enostranski ukrepi v javnem interesu)**

(1) Javni partner ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno razmerje javno-zasebnega partnerstva in zavaruje javni interes.

- (2) Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko javni partner uporabi:
- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
  - izdajo izrednih obveznih navodil zasebnemu partnerju;
  - izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti zgrajenega objekta.

(3) Ukrep javnega partnerja mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati zasebnega partnerja.

(4) Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

## VII. DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

### **21. člen** **(dolžnost poročanja)**

(1) Zasebni partner je dolžan skladno z veljavno zakonodajo in predpisi redno voditi vse potrebne evidence, poročila in drugo potrebno dokumentacijo in jih na zahtevo javnega partnerja predložiti v roku 15 dni od zahteve.

(2) Zasebni partner mora najmanj enkrat letno izdelati skupno poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti.

(3) Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

(4) Zasebni partner je dolžan ob prenehanju razmerja, v last in posest javnemu partnerju, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (uporabna dovoljenja, soglasja, dokazila o ustreznosti itd.).

### **22. člen** **(nadzor)**

(1) Redni nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izvaja javni partner. Javni partner lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo mestne uprave ali zunanjega izvajalca.

(2) Javni partner lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izreden nadzor. Za izvedbo izrednega nadzora župan imenuje posebno nadzorno komisijo. O izvedenem izrednem nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik zasebnega partnerja in predsednik nadzorne komisije.

(3) O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik zasebnega partnerja in javnega partnerja oziroma pooblaščenec javnega partnerja.

## VIII. PRENEHANJE JAVNO-NAROČNIŠKEGA RAZMERJA IN POGODBE O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU

### **23. člen (redno prenehanje)**

Razmerje javno zasebnega partnerstva redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena pogodba o javno-zasebnem partnerstvu.

### **24. člen (predčasno prenehanje)**

Razmerje javno-zasebnega partnerstva predčasno preneha na načine, v obsegu in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem odloku in v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

### **25. člen (sporazumna razveza pogodbe)**

(1) Javni in zasebni partner lahko med trajanjem razmerja javno-zasebnega partnerstva tudi sporazumno razvezeta pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Javni in zasebni partner se lahko sporazumeta za razvezo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primeru, če ugotovita, da nadaljnje izpolnjevanje predmeta pogodbe o javno-zasebnem ni smotno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumne razveze pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter tudi postopek prevzema objekta.

### **26. člen (odstop od pogodbe)**

(1) Če bodisi javni partner bodisi zasebni partner ne izpolni svoje obveznosti, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, določenimi z zakonom, tem odlokom in s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, odstopi od pogodbe z navadno izjavo.

- (2) Javni partner lahko odstopi od pogodbe zlasti v naslednjih primerih:
- če zasebni partner javno-zasebnega partnerstva ne izvaja redno, strokovno, pravočasno ter zato povzroča motnje v izvajanju nalog iz tega odloka ali javnemu partnerju povzroča škodo;
  - zaradi ponavljajočih in dokumentiranih kršitev predpisov ali pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu s strani zasebnega partnerja;
  - če zasebni partner pogodbo krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda javnemu partnerju ali tretjim osebam;
  - če zasebni partner kljub pisnemu opozorilu javnega partnerja ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem odlokom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
  - v drugih primerih, določenih s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(3) Zasebni partner lahko odstopi od pogodbe, če javni partner ne izpolnjuje svojih obveznosti iz pogodbe tako, da to zasebnemu partnerju ne omogoča izvajanje pogodbe.

(4) S pogodbo se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopusten enostranski odstop od pogodbe.

(5) Enostranski odstop od pogodbe ni dopusten, če je do okoliščin, ki bi takšen odstop utemeljevale, prišlo zaradi višje sile.

(6) S pogodbo se določijo višina pogodbene kazni (penali) in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, če je krivda za odstop od pogodbe na strani zasebnega partnerja.

(7) Za razdrtje pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe predpisa, ki ureja obligacijska razmerja, glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

## **27. člen** **(prenos razmerja javno-zasebnega partnerstva)**

(1) Prenos razmerja javno-zasebnega partnerstva je dopusten zgolj v primerih in obsegu, kakor ga določa vsakokrat veljavni zakon, ki ureja javna naročila. Zasebni partner ne sme brez predhodnega pisnega soglasja javnega partnerja prenesti razmerja javno-zasebnega partnerstva na tretjo osebo.

(2) Prenos razmerja javno zasebnega-partnerstva je brez soglasja javnega partnerja dopusten le v primeru, ko nov zasebni partner, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega zasebnega partnerja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe iz tretjega odstavka 17. člena tega odloka. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je zasebni partner dolžan obvestiti javnega partnerja.

## **28. člen** **(izločitvena pravica)**

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja (likvidacija, izbris), ima javni partner pravico, da za objekte, naprave in opremo, ki so predmet javno zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

## **29. člen** **(odkupna pravica)**

(1) Zasebni partner se s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu lahko zaveže, da bo javnemu partnerju pod pogoji, opredeljenimi s pogodbo o javno zasebnem partnerstvu, na njegovo zahtevo prodal objekt ali njegov del.

(2) Partnerja s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredelita vsebino in pogoje uveljavljanja odkupne pravice.

(3) Odkup je lahko tudi prisilen. Za prisilen odkup se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je javni partner dolžan plačati zasebnemu partnerju odškodnino, ki se določa po predpisih o razlastitvi

## **IX. VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE**

### **30. člen** **(višja sila in nepredvidljive okoliščine)**

(1) Višja sila in druge nepredvidljive okoliščine so izredne, nepremagljive in nepredvidljive okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in so zunaj volje pogodbenih

strank. Za višjo silo se štejejo zlasti potresi, poplave ter druge elementarne nezgode, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri katerih izvajanje nalog iz tega odloka ni možno na način, ki ga opredeljuje pogodba o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Zasebni partner mora v okviru objektivnih možnosti nadaljevati z opravljanjem nalog iz tega odloka in sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. O nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata javni in zasebni partner v roku največ treh delovnih dni medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju nalog iz tega odloka in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v takšnih okoliščinah.

(3) V primeru višje sile in drugih nepredvidljivih okoliščin lahko župan poleg zasebnega partnerja aktivira tudi Občinski štab za civilno zaščito ter enote, službe in druge operativne sestave za zaščito, reševanje in pomoč v občini. V tem primeru prevzame nadzor nad izvajanjem ukrepov Občinski štab za civilno zaščito.

### **31. člen (spremenjene okoliščine)**

(1) Če nastanejo po sklenitvi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu okoliščine, ki bistveno otežujejo izpolnjevanje obveznosti ene stranke in to v takšni meri, da bi bilo kljub posebni javnopravni naravi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu nepravilno pogodbeno tveganje prevladati pretežno ali izključno zgolj na enega pogodbenega partnerja, ima stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, pravico zahtevati spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

(2) Spremenjene okoliščine iz prejšnjega odstavka niso razlog za zahtevo po razvezi pogodbe in za enostransko prenehanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Kljub spremenjenim okoliščinam je zasebni partner dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega odloka in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(3) O nastopu spremenjenih okoliščin se morata stranki v roku največ treh delovnih dni medsebojno pisno obvestiti in dogovoriti o izvajanju pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v takšnih okoliščinah.

(4) Kolikor stranki ne dosežeta dogovora o spremembi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo, je zasebni partner dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega odloka in pogodbe, ima pa pravico, da po sodni poti zahteva pravično spremembo ustreznih pogodbenih pogojev.

### **32. člen (uporaba prava in pristojno sodišče)**

(1) Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja javno-zasebnega partnerstva na podlagi tega odloka, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

(2) Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, ali v zvezi izvajanjem javno-zasebnega partnerstva, je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu javnega partnerja.

## **X. KONČNA DOLOČBA**

### **33. člen (začetek veljavnosti odloka)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Št. 0070-7/2025  
Ptuj, dne

Županja  
Mestne občine Ptuj  
Nuška Gajšek

## Obrazložitev

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na 26. redni seji, dne 23. 6. 2025, sprejel osnutek Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«. Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, se brez vsebinskih sprememb, v sprejem predlaga še predlog Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«.

V skladu z 82. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20, 11/23 in 6/25), mora besedilo odloka med drugim vsebovati tudi obrazložitev. Obrazložitev obsega razloge za sprejetje odloka, oceno stanja, cilje in načela odloka, pogloblitve rešitve, povzetek sodelovanja predlagatelja z javnostjo ter oceno finančnih in drugih posledic, ki jih bo imelo sprejetje odloka. Glede na vsebino odloka sta obrazložitvi priložena Dokument identifikacije investicijskega projekta »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34« in Test javno-zasebnega partnerstva »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«.

Predmet Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34« (v nadaljevanju: odlok), je ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34« (v nadaljevanju: projekt) v obliki pogodbenega javno-zasebnega partnerstva. Predvidena investicija predstavlja izvajanje nalog občine, določenih z Zakonom o lokalni samoupravi<sup>1</sup>, Stanovanjskim zakonom<sup>2</sup> in Statutom Mestne občine Ptuj<sup>3</sup> ter je kot taka v javnem interesu.

Mestna občina Ptuj je z namenom preveriti zainteresiranost za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, v decembru 2024 objavila poziv promotorjem. Na javni poziv se je odzvalo več potencialnih zasebnih partnerjev, ki so izkazali interes za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Predmet projekta je izgradnja Poslovno stanovanjskega objekta na Potrčevi 34, parc. št. 542/1 k.o. 400-Ptuj, v predelu centra Mestne občine Ptuj, na območju centralnih dejavnosti občine. Na predvideni lokaciji se trenutno nahaja stavba, v kateri so prostori Četrtna skupnosti Center in Društva upokojencev Ptuj, neoptimalno izkoriščeni. Obstoječi objekt je predviden za rušenje, na območju zazidljive parcele pa je predvidena izvedba novogradnje poslovno-stanovanjskega objekta, ki bi vključeval poslovne prostore, stanovanja in pripadajoče zunanje ureditve, kot so parkirna mesta in zelene površine.

Namen izgradnje »Poslovno – stanovanjskega objekta na Potrčevi 34«, je zagotoviti več kot potrebne stanovanjske kapacitete ter izboljšati bivanjske in poslovne pogoje v Mestni občini Ptuj. Objekt bi prispeval k urbanistični prenovi območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter podpiranju razvoja lokalnih storitev in infrastrukture.

---

<sup>1</sup> V Zakonu o lokalni samoupravi, so v 21. členu med nalogami občine, ki jih mora opravljati občina za zadovoljevanje potreb svojih občanov, določene tudi naslednje naloge:

- upravljanje občinskega premoženje;
- načrtovanje prostorskega razvoja, upravljanje naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov v skladu z zakonom ter zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- urejanje drugih lokalnih zadev javnega pomena.

<sup>2</sup> Stanovanjski zakon v prvem odstavku 154. člena kot pristojnosti občine med drugim določa spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj (med drugim s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno) ter zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko.

<sup>3</sup> V Statutu Mestne občine Ptuj je v 7. členu med drugim določeno, da med naloge mestne občine sodi pospeševanje stanovanjskih gradenj in skrb za povečanje socialnega fonda stanovanj.

Cilji, ki se jih zasleduje s sprejetjem odloka so zlasti naslednji:

- pridobiti javne prostore - večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarne za delovanje četrtnih skupnosti in društev ter spremljajočo infrastrukturo;
- z vzpostavitvijo objekta z večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarnami za četrtne skupnosti in društva ter spremljajočo infrastrukturo, omogočiti prostorsko podporo lokalni samoupravi, povezovanju skupnosti in izvajanju izobraževalnih, kulturnih ter družbenih dejavnosti, s tem pa pomembno prispevati k uresničevanju strateških usmeritev Mestne občine Ptuj;
- krepiti participacijo prebivalcev, izboljšati dostop do storitev, podpirati nevladni sektor ter omogočiti racionalno in trajnostno rabo prostora, kar je skladno z usmeritvami občine za izboljšanje kakovosti življenja, večjo povezanost ter vključujoč in odporen lokalni razvoj, kot jih opredeljuje Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035 (Trajnostna urbana strategija Mestne občine Ptuj);
- prispevek objekta k uresničitvi razvojnih ciljev in izkoristku priložnosti za nadaljnji razvoj, z oblikovanjem prijetnega, varnega in dostopnega prostora, ki bo podpiral razvoj lokalne samouprave in infrastrukture ter odgovarjal na potrebe prebivalcev, kar bi posledično omogočilo dvig življenjskega standarda v MO Ptuj;
- izboljšati kakovost življenja in zagotovitev višjega standarda bivanja v Mestni občini Ptuj;
- ustvariti sodoben, funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovni dejavnosti v Mestni občini Ptuj;
- podpreti razvoj lokalnih storitev in infrastrukture ter spodbuditi gospodarsko rast;
- zagotoviti arhitekturno usklajenost objekta z urbanim okoljem in tradicionalno zasnovo mesta;
- ustvariti prijeten, varen in dostopen prostor, ki bo prispeval k razvoju lokalne samouprave in infrastrukture;
- omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce Mestne občine Ptuj;
- skrbeti za racionalen, učinkovit prostorski razvoj, upoštevajoč prostorske značilnosti in omejitve, ohranitev narave ter skrb in varstvo okolja;
- spodbuditi mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju;
- zagotoviti širšo družbeno korist za Mestno občino Ptuj na področju povečanja BDP.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt, je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v javno-naročniški obliki na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti vložka Mestne občine Ptuj, ki poleg stvarnega vložka in vložka izvedenih postopkov, obsega tudi denarna sredstva. Kot stvarni vložek in vložek izvedenih postopkov s strani občine, so predvideni: zemljišče, priprava cenilnega poročila, investicijske in projektne dokumentacije ter pravnega svetovanja, kot finančni vložek pa finančna sredstva v višini finančne vrzeli med stvarnim vložkom in vložkom izvedenih postopkov ter vrednostjo javnega dela projekta. Kot vložek zasebnega partnerja pa so predvideni rušitev obstoječega objekta, projektiranje (PZI), vodenje projekta, gradbena dela, gradbeni nadzor, vris objekta v kataster stavb, priprava načrta etažne lastnine in pridobitev uporabnega dovoljenja. Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti financiranje teh obveznosti, pri čemer bo javni partner po opravljenem prevzemu objekta in vzpostavitvi etažne lastnine zagotovil zasebnemu partnerju finančna sredstva v višini finančne vrzeli med stvarnim vložkom in vložkom izvedenih postopkov ter vrednostjo javnega dela projekta.

V priloženem Testu javno-zasebnega partnerstva »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34« je prikazana matrica razdelitev ključnih tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v javno-naročniški obliki.

Mestna občina Ptuj bi v korist zasebnega partnerja za čas gradnje ustanovila stavbno pravico na zemljišču parc. št. 542/1 k.o. Ptuj. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bi se objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del. Na podlagi

sporazuma o delitvi etažne lastnine bi se na zasebnega partnerja prenesla lastninska pravica na zasebnem delu objekta. Sorazmeren delež zemljišča in objekta, ki bi ustrezal javnemu delu projekta in ustrezal vložku javnega partnerja v projekt (stvarni vložek, finančna sredstva), bi ostal v lasti javnega partnerja. Skladno z deležem delitve prostorov na javni in zasebni del, bi se izvedla delitev financiranja med Mestno občino Ptuj in zasebnim partnerjem. Finančna obveznost v obliki denarnega vložka bi za Mestno občino Ptuj nastala ob zaključku projekta in vzpostavitvi etažne lastnine.

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah, junij 2025, znaša 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV. Podrobneje sta ekonomska in finančna analiza projekta predstavljeni v Testu javno-zasebnega partnerstva »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«, ki je priloga tega gradiva.

V odloku so nadalje opredeljene pravice in obveznosti občine in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja na podlagi javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga ter druga vprašanja, kot so: vzpostavitev, trajanje, spremembe in prenehanje razmerja javno-zasebnega partnerstva, enostranski ukrepi v javnem interesu, nadzor nad izvajanjem pogodbe ter vpliv višje sile in spremenjenih okoliščin na razmerje javno-zasebnega partnerstva

Vsled navedenega se Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlaga sprejem predloga odloka, upošteva naslednjo pravno podlago za njegov sprejem:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki v 11. členu določa odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, medtem ko v 36. členu določa vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in predvideva, da se predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu. V zvezi s tem je pomembno, da določba v 40. členu ZJZP določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu glede na določbo 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu, lahko sprejmeta skupaj;
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – pop., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K), ki v 29. členu podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da sprejema odloke in druge občinske akte;
- Statut Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20, in 11/23), ki v 12. členu mestnemu svetu podeljuje pristojnost sprejemanja odlokov Mestne občine Ptuj.

Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da po opravljeni obravnavi sprejme predlog Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, v predloženem besedilu.

Pripravila:  
Nika Martinič

Nuška Gajšek  
županja