

TEST JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34



Ljubljana, junij 2025

Naročnik: **Mestna Občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj**

Za naročnika: **Nuška Gajšek, županja**

Predmet: **PROJEKT: »Poslovno - stanovanjski objekt na Potrčevi 34«**

Vrsta dokumenta: **TEST JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Izdelovalec:



**Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana**

Odgovorna oseba: **izr. prof. dr. Petra Ferk, direktorica razvojnih projektov**

Opomba: Test upravičenosti JZP je izdelan skladno z določili 34. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ob smiselni uporabi določb Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07).

KAZALO VSEBINE

1. UVODNA POJASNILA.....	6
1.1. VSEBINA IN NAMEN TESTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	6
1.2. PRAVNA PODLAGA.....	6
1.3. INVESTITOR - JAVNI PARTNER.....	7
1.3.1. Opis investitorja	7
1.4. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA	8
1.4.1. Opis izdelovalca	9
2. OZADJE PROJEKTA	10
2.1. KRATKA PREDSTAVITEV PROJEKTA	10
2.2. RELEVANTNA DOSLEJ PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA	11
2.3. ANALIZA TRGA OZ. PREDSTAVITEV VLOG PROMOTORJEV O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA	13
2.3.1. Odziv gospodarskega subjekta Cestno podjetje Ptuj d.d.	13
2.3.2. Odziv gospodarskega subjekta - JP. MONTAGE D.O.O.....	14
2.3.3. Odziv gospodarskega subjekta - MarkoMark Nival d.o.o.	15
2.3.4. Odziv gospodarskega subjekta - Tames podjetje za trgovino, inženiring in storitve d.o.o.	15
2.3.5. Odziv gospodarskega subjekta - Allumen partnerji d.o.o.....	16
3. OPIS PROJEKTA	17
4. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE	28
5. OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE	29
5.1. USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE.....	29
5.2. NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM	29
5.3. STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030.....	30
5.4. VIZIJA 2050	31
5.5. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE	32
5.6. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI.....	33
5.7. STANOVANJSKI ZAKON	34
5.8. STATUT MESTNE OBČINE PTUJ.....	35
5.9. ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU MESTNE OBČINE PTUJ	35
5.10. STRATEŠKI RAZVOJNI DOKUMENT MESTNE OBČINE PTUJ DO LETA 2035 (TRAJNOSTNA URBANA STRATEGIJE MESTNE OBČINE PTUJ)	36
6. ANALIZA MOŽNIH NAČINOV REALIZACIJE CILJA	38

6.1.	VARIANTA A: »BREZ« INVESTICIJE	38
6.2.	VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM	38
6.3.	VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-NAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	39
6.4.	VARIANTA D: NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA	42
7.	REGISTER, RAZDELITEV IN OPREDELITEV TVEGANJ PRI IZVAJANJU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	43
8.	OPREDELITEV VRSTE PROJEKTA IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	47
8.1.	VRSTA PROJEKTA	47
8.2.	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	47
8.3.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA	51
8.4.	OPIS LOKACIJE	52
8.4.1.	Makrolokacija	52
8.4.2.	Mikrolokacija	53
8.5.	VARSTVO OKOLJA	54
8.6.	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA	55
8.7.	VIRI FINANCIRANJA	56
9.	POSTOPEK OBLIKOVANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	59
10.	FINANČNA ANALIZA VARIANTE C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-NAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	62
10.1.	INVESTICIJA	63
10.2.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA	64
10.1.2.	Prihodki	64
10.1.2.	Odhodki	65
10.1.2.	Preostanek vrednosti projekta	65
10.1.2.	Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov	66
11.	FINANČNA ANALIZA VARIANTE D: NAJEM NOVEGA, NAMENSKEGA, ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA	68
11.1.	INVESTICIJA	69
11.2.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA	71
10.1.2.	Prihodki	71
10.1.2.	Odhodki	71
10.1.2.	Preostanek vrednosti projekta	72
10.1.2.	Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov	72
12.	EKONOMSKA ANALIZA	76
12.1.	DAVKI IN PRISPEVKI, VKLJUČENI V CENO INVESTICIJE	76

12.2. POVEČANJE BDP ZARADI MULTIPLIKATIVNEGA UČINKA INVESTICIJE	76
12.3. EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI	77
12.4. PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	77
13. ZAKLJUČEK.....	82

KAZALO TABEL

Tabela 1: Matrica predvidene razdelitve tveganj med javnim partnerjem in zasebnim partnerjem ..	44
Tabela 2: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah po varianti C, junij 2025	49
Tabela 3: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah po varianti C	49
Tabela 4: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih po varianti C v stalnih cenah, junij 2025	50
Tabela 5: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih v tekočih cenah po varianti C	50
Tabela 6: Časovni načrt izvedbe investicije	51
Tabela 7: Varstvo okolja	55
Tabela 8: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financerjih v m ²	57
Tabela 9: Delitev financiranja investicije med financerja, stalne cene junij 2025	58
Tabela 10: Delitev financiranja, stalne cene junij 2025	58
Tabela 11: Financiranje MO Ptuj po letih, stalne cene junij 2025	58
Tabela 12: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, junij 2025	63
Tabela 13: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financerjih v m ²	64
Tabela 14: Finančni kazalniki javnega partnerja v primeru variante C	66
Tabela 15: Denarni tok z vidika MO Ptuj za varianto C	67
Tabela 16: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financerjih v m ²	70
Tabela 17: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, junij 2025	70
Tabela 18: Finančni kazalniki javnega partnerja v primeru JZP	72
Tabela 19: Denarni tok z vidika MO Ptuj v primeru variante D	74
Tabela 20: Ekonomski kazalniki MO Ptuj za varianto C in D	78
Tabela 21: Ekonomski denarni tok projekta v javno-zasebnem partnerstvu z vidika MO Ptuj za varianto C	79
Tabela 22: Ekonomski denarni tok projekta v javno-zasebnem partnerstvu z vidika MO Ptuj za varianto D	80
Tabela 23: Finančni kazalniki MO Ptuj v primeru variante C in D	84
Tabela 24: Ekonomski kazalniki javnega partnerja za varianto C in D	85

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega Mestne občine Ptuj	8
Slika 2: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušenje	17
Slika 3: Izgled sprednje fasade objekta	19
Slika 4: Izgled zadnje fasade objekta	19
Slika 5: Predvideni prostori - klet in pritličje	20
Slika 6: Predvideni prostori - 1. in 2. nadstropje ter mansarda	20
Slika 7: Javni del objekta v pritlični etaži	21
Slika 8: Tloris kleti	23
Slika 9: Tloris nadstropja in mansarde	24
Slika 10: Tloris strehe	25
Slika 11: Shematski prerez	26
Slika 12: Osnovni podatki o objektih	27
Slika 13: Makrolokacija	52
Slika 14: Zemljišča občine	53

1. UVODNA POJASNILA

1.1. VSEBINA IN NAMEN TESTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Predmetni Test javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: Test), kot del izvedenega predhodnega postopka, predstavlja izhodišče za odločitev naročnika, ali so izpolnjeni ekonomski, pravni, tehnični, okoljevarstveni in drugi pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva.

Predmetni Test v grobem obsega tri dele, pri čemer je prvi del Testa namenjen pravni analizi in utemeljitvi projekta z vidika javnega interesa, del Testa je namenjen finančni in ekonomski analizi projekta, v preostalem delu pa Test obsega predstavitev projekta z vidika obstoječega stanja, možnosti financiranja ter analizo relevantne, do sedaj pripravljene dokumentacije.

Namen predmetnega Testa ni verifikacija že pripravljene dokumentacije niti vrste in obsega predvidenih ukrepov.

1.2. PRAVNA PODLAGA

Predmetni Test je izdelan skladno z določbo drugega odstavka 31. člena in 34. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju: ZJZP)¹ in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.²

¹ Zakon o javno-zasebnem partnerstvu, Uradni list RS, št. 127/06.

² Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva, Uradni list RS, št. 32/07.

1.3. INVESTITOR - JAVNI PARTNER

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ
Sedež: Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Matična številka: 5883598000
Davčna številka: SI 85675237
Telefon: 02 748 29 99
Elektronski naslov: obcina.ptuj@ptuj.si
Spletna stran: <https://www.ptuj.si/>
Odgovorna oseba: Nuška Gajšek, županja

1.3.1. Opis investitorja

Mestna občina Ptuj (v nadaljevanju tudi MO Ptuj) se razprostira na površini 67 km², v njej pa po zadnjih podatkih živi 23.670 prebivalcev.³ V MO Ptuj je vključenih 10 naselij: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurbergu, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja.

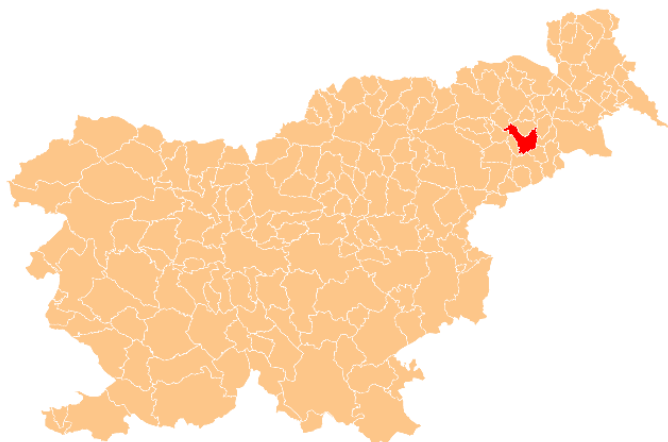
Mesto Ptuj je regionalno središče nacionalnega pomena, saj je pomembno središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih dejavnosti ter hkrati pomembno gospodarsko središče in prometno križišče, v katerem so razvite pomembnejše javne funkcije, kot so sekundarna in terciarna raven zdravstvene oskrbe, višje in visoko šolsko izobraževanje, raziskovalne organizacije ter visoke sodne, upravne in socialne funkcije. S tem se mesto Ptuj usmerja v razvoj osrednjega upravnega, gospodarskega, zaposlitvenega, izobraževalnega, kulturnega, zdravstvenega in prometnega središča Spodnjega Podravja.

Sredi leta 2023 je imela občina približno 23.670 prebivalcev (približno 11.990 moških in 11.680 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 15. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 356 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²). Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let).⁴

³ Republika Slovenija statistični urad: Občina Ptuj, dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/130>, 17. 3. 2025.

⁴ Republika Slovenija statistični urad: Občina Ptuj, dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/130>, 17. 3. 2025.

Slika 1: Lega Mestne občine Ptuj



Vir: Wikipedia.⁵

1.4. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Železnica 14, 1311 Turjak
Telefon: + 386 (0)1 60 100 70
E-mail: info@pppforum.si
Matična št.: 3455114000
Davčna št.: SI22672826

Odgovorna oseba: izr. prof. dr. Petra Ferk, Direktorica razvojnih projektov

Datum: 11. 6. 2025

Podpis:

The block contains a handwritten signature in blue ink and a blue logo for the 'Inštitut za javno-zasebno partnerstvo'.

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Železnica 14, 1311 Turjak, si: 01 60 100 70
e: info@pppforum.si, davčna št.: SI22672826
matična št.: 3455114, TRB: 554 000 000 5574 700

⁵ Mestna občina Ptuj, dostopno na:

<https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Ptuj#/media/Slika:Karte_Ptuj_si.png>, 17. 3. 2025.

1.4.1. Opis izdelovalca

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanjih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij, projektnega financiranja in drugih sorodnih tem. Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je specializiran za svetovanje na področju oblikovanja razmerij javno-zasebnih partnerstev, ki predstavljajo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem pri zagotavljanju izvajanja javnih služb, vzpostavljanju ali posodobitvi javne infrastrukture in pri izvajanju drugih projektov v javnem interesu. V okviru svojega delovanja ima Inštitut izkušnje s svetovanjem pri številnih javnih projektih, zato lahko zagotovi celovito podporo posameznega javnega projekta s ciljem dolgoročnega in kvalitetnega izvajanja le-tega.

2. OZADJE PROJEKTA

2.1. KRATKA PREDSTAVITEV PROJEKTA

MO Ptuj ima na podlagi 7. člena Zakona o lokalni samoupravi pravico, posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.⁶ Kot izhaja iz Statuta Mestne občine Ptuj⁷ Mestna občina opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki so določene s statutom in zakoni, med drugim:⁸

- *upravlja občinsko premoženje,*
- *omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine,*
- *ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj,*
- *upravlja, gradi in vzdržuje.*

V okvir teh nalog spada tudi gradnja poslovno stanovanjskih stavb. MO Ptuj želi z izgradnjo »Poslovno - stanovanjskega objekta na Potrčevi 34« zagotoviti večstanovanjske kapacitete in izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v MO Ptuj. Predvidena je izgradnja Poslovno - stanovanjskega objekta - bloka s poslovno pritlično etažo, maksimalnih dimenzij 27,0 x 22,35 m, etažnosti K+P+2N+M. Vložek občine na projektu bo zemljišče, priprava investicijske in projektne dokumentacije, že pridobljeno gradbeno dovoljenje, prispevek, vložek zasebnega partnerja pa bodo gradbena dela ter gradbeni nadzor. Poseg v prostor je opredeljen kot izvedba novogradnje.

Z namenom izvedbe projekta je MO Ptuj junija 2023 pristopila k izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in drugi dokumentaciji, kot je predstavljeno v poglavju 2.2. tega dokumenta. V DIIP so identificirane potrebe za izvedbo projekta, pri čemer so analizirane naslednje variante:

1. Varianta »brez« investicije;
2. Varianta »z« investicijo z dvema podvariantama:
 - A. Izvedba projekta z lastnimi sredstvi
 - B. Izvedba projekta v obliki javno zasebnega partnerstva.

⁶ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 11/14 - popr., 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.

⁷ Statut Mestne občine Ptuj, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/2007, 14/2020 in 11/2023.

⁸ Prav tam, 7. člen.

V DIIP-u je ugotovljeno, da je projekt izgradnje poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 v Mestni občini Ptuj utemeljen na več ključnih dejavnikih, ki izhajajo iz trenutnega stanja in razvojnih potreb območja. Prav tako je bila kot izvedbena varianta izbrana javno-zasebno partnerstvo (JZP), ki omogoča učinkovito financiranje in izvedbo investicije.

2.2. RELEVANTNA DOSLEJ PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA

Do izdelave predmetnega Testa so bili v imenu oziroma za investitorja MO Ptuj pripravljeni naslednji dokumenti:

- Skupna občinska uprava občin v Spodnje Podravju, Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih št. 3501-2070/2019-2 (509) z dne 20. 9. 2019.
- Nataša Hohnec, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021.
- Komunala Ptuj, Projektni pogoji za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34« z dne 12. 8. 2021.
- Mestna občina Ptuj Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti občine št. 351-815/2021-2 z dne 17. 8. 2021.
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Gradnja poslovno stanovanjskega objekta na zemljišču v k.o. 400 Ptuj s parcelnimi številkami 542, 543, 541/2, Mestna občina Ptuj strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja št. 3562-0600/2021-2 z dne 18. 8. 2021.
- Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Projektni pogoji št. 1275952 (4001-1273/2021-2) z dne 24. 8. 2021.
- Agencija za civilno letalstvo, Predhodno soglasje št. 351-338/2021/0512 z dne 25. 8. 2021.
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Kulturnovarstveni pogoji št. 35107-0144/2020/ 4-AM z dne 16. 9. 2021.
- Komunala Ptuj, Mnenje za poslovno stanovanjski objekt Potrčeva 34 z dne 13. 5. 2022.
- Telekom Slovenije Projektni pogoji št.: 109073-MB/2574-IV z dne 17. 5. 2022.
- Adriaplin, Projektni pogoji št. PT - 22062, z dne 13. 6. 2022.
- Mestna občina Ptuj Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mnenje k projektni dokumentaciji DGD, št. 351-444/2022-4 z dne 15. 6. 2022.

- Mestna občina Ptuj Kabinet župana, Soglasje št. 351-561/2022-2 z dne 15. 6. 2022.
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Kulturnovarstveno mnenje št. 35107-0144/2020/7AM z dne 24. 6. 2022.
- Mestna občina Ptuj, Dokument identifikacije investicijskega projekta: Poslovno stanovanjski objekt na Potrčevi 34, junij 2023.
- Republika Slovenija, Upravna enota Ptuj, Gradbeno dovoljenje št. 351-1948/2022-6237-36 z dne 1. 8. 2024.
- Mestna občina Ptuj, Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva: »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, št. 430-1/2020 z dne 19. 12. 2024.
- Cestno podjetje Ptuj d.d., Zagrebška cesta 49a, 2250 Ptuj, Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Poslovno stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, januar 2025.
- JP. MONTAGE D.O.O., Dornavska cesta 6a, 2250 Ptuj, Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva poslovno - stanovanjski objekt na Potrčevi 34, januar 2025.
- Marko Mark Nival d.o.o., Draženci 102, 2288 Hajdina, Vloga o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za projekt »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, januar 2025.
- Tames podjetje za trgovino, inženiring in storitve d.o.o., Ormoška cesta 14, 2250 Ptuj, Vloga o zainteresiranosti »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, januar 2025.
- Allumen partnerji d.o.o., Kolinska ulica 3, 1000 Ljubljana, Odgovor na poziv promotorjem »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«, januar 2025.

2.3. ANALIZA TRGA OZ. PREDSTAVITEV VLOG PROMOTORJEV O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA

MO Ptuj je na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in ostalih določb ZJZP, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, dne 23. 12. 2024 na Portalu javnih naročil objavila Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva: »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34« št. JN009186/2024-EUe4/01 in na TED pod št. objave 788477-2024.

MO Ptuj je v pozivu promotorjem opredelila, da je projekt »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34« v javnem interesu, pri čemer je cilj projekta ustvariti sodoben, funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti, hkrati pa bo arhitekturno prilagojen urbanemu okolju in tradicionalni zasnovi mesta. Objekt bo prispeval k urbanistični prenovi območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter podpiranju razvoja lokalnih storitev in infrastrukture. V pozivu je MO Ptuj predlagala model izvedbe projekta je v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva pri katerem se projekt razdeli na javni in zasebni del projekta. Po zaključeni gradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju se sprejme načrt delitve etažne lastnine, ki upošteva delitev projekta na javni in zasebni del projekta. Skladno s tem, vsak od partnerjev postane lastnik svojega dela objekta.

V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni odzivi gospodarskih subjektov.

2.3.1. Odziv gospodarskega subjekta Cestno podjetje Ptuj d.d.

Cestno podjetje Ptuj d.d. je uveljavljeno slovensko inženirsko podjetje z več kot 270 zaposlenimi in dolgoletnimi izkušnjami na področju gradbeništva. Podjetje razpolaga z bogatimi tehničnimi in kadrovskimi zmogljivostmi, zaradi česar predstavlja zanesljivega in strokovno usposobljenega partnerja za izvedbo najzahtevnejših gradenj v visokem in nizkem gradbeništvu ter vzdrževanju cestne infrastrukture.

Specializirani so za gradnjo cest, mostov, komunalne in druge oskrbne infrastrukture ter stanovanjskih in nestanovanjskih objektov. Poleg tega podjetje upravlja lastno gramoznico in ima vzpostavljeno mrežo preverjenih dobaviteljev, kar zagotavlja stabilno oskrbo z materiali in optimalno izvajanje projektov.

Podjetje je v zadnjih letih uspešno izvedlo večje število kompleksnih projektov za različne javne naročnike, kot so:

- Zdravstveni dom Slovenska Bistrica - novogradnja in rekonstrukcija objekta (2023-2024),
- Vrtec Dravsko polje (Občina Kidričevo),
- Tehnološki park Ormož,
- Športni center Gorišnica,
- Kolesarske povezave med občinami Hajdina, Kidričevo in Majšperk,
- Ureditev nabrežja reke Drave - Lent v Mariboru,
- ter več pomembnih cestnih in vzdrževalnih projektov v sodelovanju z DRSI in VOC Celje.

Poleg del za naročnike podjetje izvaja tudi lastne investicije za trg, kot so gradnje stanovanjskih naselij (Orešje, pri Roku), poslovno-stanovanjskih objektov (Gorišnica) in širi svoje poslovanje tudi v tujino (Hrvaška).

Gospodarski subjekt z vlogo zgolj izraža zainteresiranost za izvedbo projekta, pri čemer opredeljuje, da je pripravljen sodelovati pri projektu in prevzeti izgradnjo v celoti ter zagotoviti tudi financiranje, ob dosegu ustreznega dogovora o delitvi.

2.3.2. Odziv gospodarskega subjekta - JP. MONTAGE D.O.O.

Gospodarski subjekt JP. MONTAGE D.O.O. opravlja osnovne poslovne dejavnosti kot so storitve, in sicer montaža, tunnelska tehnika, storitve na področju elektro instalacij in podobno. Podjetje je aktivno na trgu že od leta 2008, zaposluje približno 200 oseb in je v letu 2023 ustvarilo več kot 9 milijonov evrov prihodkov.

Gospodarski subjekt JP MONTAGE D.O.O. je z vlogo izrazil zainteresiranost za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«. V okviru projekta je gospodarski subjekt pripravljen zagotoviti:

- celovito izvedbo gradbenih in obrtniških del,
- projektno dokumentacijo (PZI, PID),
- financiranje svojega dela investicije.

Gospodarski subjekt je v svoji vlogi opredelil cilje projekta, oceno stanja, opis investicijskega ukrepa - tehnični del, podal finančni načrt in terminski plan. Gospodarski subjekt MO Ptuj predlaga, da v kolikor nima zagotovljenih lastnih proračunskih sredstev za izvedbo projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, le-tega izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva. Gospodarski subjekt je zainteresiran za izvedbo projekta v primeru, da bi bila višina soudeležbe javnega partnerja 795.810,88 EUR. Skupno vrednost projekta ocenjuje na 3.829.078,58 EUR.

2.3.3. Odziv gospodarskega subjekta - MarkoMark Nival d.o.o.

Gospodarski subjekt MarkoMark Nival d.o.o. je podjetje, ki se ukvarja z gradnjo in inženiringom stavb ter inženirskih objektov. Gospodarski subjekt izraža interes za izvedbo projekta, a je svojo vlogo označil kot poslovno skrivnost, zato le-ta ni podrobno obdelana.

Podjetje MarkoMark Nival d.o.o. je del Skupine Nival, ki prevzema v celoti gradnjo in inženiring stavb in inženirskih objektov kot lastne investicije, kot tudi s strani javnih in zasebnih naročnikov. Izvajajo gradbena, obrtniška in inštalacijska dela ter zunanje ureditve na stavbah in inženirskih objektih na osnovi pridobljenega gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije za objekt v skladu z veljavnimi predpisi. Gospodarski subjekt ima reference opravljenih projektov izgradnje podobnih objektov.

Gospodarski subjekt je v vlogi prepoznal, da je optimalna varianta za izvedbo projekta javno-zasebno partnerstvo. Za javni del objekta (dvorana, sejna soba, pisarne in spremljajoči prostori) se predlaga izvedba po modelu BOT (angl. Build - Operate - Transfer oziroma izgradi - upravlja - prenesi), površine namenjene poslovnim prostorom in stanovanjske površine postanejo trajna last zasebnega partnerja.

2.3.4. Odziv gospodarskega subjekta - Tames podjetje za trgovino, inženiring in storitve d.o.o.

Interes za izvedbo projekta je izrazil tudi Tames, podjetje za trgovino, inženiring in storitve d.o.o. Gospodarski subjekt se ukvarja z izvedbo elektro in strojnih inštalacij pri novogradnjah in s prenovami/adaptacijo objektov za naročnike iz gospodarstva in javne uprave.

Gospodarski subjekt z vlogo zgolj izrazil zainteresiranost za izvedbo projekta in navedel, da bo lahko podrobnejši obseg in vsebino projekta podal po pojasnjevalnih sestankih. Dodal je tudi reference podobnih projektov, pri čemer izpostavlja projekt izgradnje stanovanjskega bloka v Rabelčji vasi na Ptuju.

2.3.5. Odziv gospodarskega subjekta - Allumen partnerji d.o.o.

Gospodarski subjekt Allumen partnerji d.o.o. je prav tako oddal vlogo o zainteresiranosti za izvedbo projekta, skupaj s partnerji - izvajalci del, a je le-to označil kot zaupno, zato le-ta ni podrobno predstavljena.

Allumen partnerji je mreža strokovnjakov iz področja financ, finančnega inženiringa, upravljanje tveganj, razvijanja in vodenje nepremičninskih projektov, davkov ter prava. Gospodarski subjekt ima dolgoletne izkušnje iz področja vodenja (nepremičninskih) projektov. Gospodarski subjekt navaja, da sodeluje s priznanimi gradbenimi izvajalci.

V vlogi predlaga izvedbo projekta v obliki statusnega javno-zasebnega partnerstva, in sicer z ustanovitvijo nove gospodarske družbe.

3.OPIS PROJEKTA

V nadaljevanju podajamo podrobnejši opis celotnega projekta, ki je predmet tega Testa javno-zasebnega partnerstva.

Predmet projekta je izgradnja Poslovno stanovanjskega objekta na Potrčevi 34. Parcela št. 542/1, k.o. 400-Ptuj, na kateri želi investitor sezidati novogradnjo Poslovno-stanovanjskega objekta, se nahaja v predelu Center MO Ptuj, na območju centralnih dejavnosti občine. Na ta način bo MO Ptuj v kraju zagotovila več kot potrebne stanovanjske kapacitete. Objekt bo prispeval k urbanistični prenovi območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter podpiranju razvoja lokalnih storitev in infrastrukture.

Na predvideni lokaciji se trenutno nahaja stavba, v kateri so prostori Četrtna skupnosti Center in Društva upokojencev Ptuj, ki so neoptimalno izkoriščeni. Obstoječ objekt je predviden za rušenje.

Slika 2: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušenje



Vir: Spletni vir.⁹

Junija 2025 je bila ocenjena tržna vrednost nadrejene (lastninske) pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev in ocenjena podrejena (najemna) pravica na poslovnih

⁹ Google zemljevidi, dostopno na: <<https://maps.app.goo.gl/zsXsgKhgaKftKcLn6>>, 17. 3. 2025.

prostorih pritličja, ki se bodo nahajali v predvidenem objektu.¹⁰ Predmetna nepremičnina obsega zemljišče s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj v skupni izmeri 868,00 m² na katerem stojita objekta predvidena za rušitev. Namen ocenitve je bil ugotoviti tržno vrednost nadrejene (lastninske) pravice na nepremičnini, ki bo uporabniku poročila služila za namen prodaje in ugotovitev podrejene (najemne) pravice na poslovnih prostorih pritličja, ki se bodo nahajali v predvidenem objektu. Tržna vrednost zemljišča s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj na katerem stojita objekta predvidena za rušitev ki se je ocenjevalo pod predpostavko, da je izdelana projektna dokumentacija in izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo poslovno stanovanjskega objekta je na dan 4. 6.2025 bila ocenjena v višini 161.000,00 EUR brez DDV. Tržna najemnina poslovnega dela (pritličja) v predvidenem objektu (269,70 m²) pa je na dan 4. 6. 2025 zaokroženo brez DDV bila ocenjena v višini 2.950,00 EUR brez DDV/mesec.

Na identificiranem zemljišču je predvidena izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta - bloka s poslovno pritlično etažo, maksimalnih dimenzij 27,0 x 22,35 m, etažnosti K+P+2N+M. MO Ptuj je za izgradnjo objekta že pridobila gradbeno dovoljenje št. 351-1948/2022-6237-36 z dne 1. 8. 2024. Gradnja objekta se sme izvesti po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.¹¹ Parcela, na kateri je predvidena izgradnja objekta, se šteje kot vložek MO Ptuj v projekt.¹² Predvideno je, da se nivo opreme objekta opredeli v okviru javnega razpisa.

¹⁰ mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr., Ul. Heroja, Staneta 18, 2000 Maribor, Ocena tržne vrednosti nadrejene (lastninske), pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev in ocena podrejene (najemne) pravice na poslovnih prostorih pritličja, ki se bodo nahajali v predvidenem objektu.

¹¹ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021.

¹² Poziv promotorjem, str. 3.

Slika 3: Izgled sprednje fasade objekta



Vir: DGD.¹³

Slika 4: Izgled zadnje fasade objekta



Vir: DGD.¹⁴

¹³ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021.

¹⁴ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021.

Kot je predvideno v Projektni dokumentaciji za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju tudi DGD) za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, ¹⁵ so v objektu predvideni naslednji prostori:

Slika 5: Predvideni prostori - klet in pritličje

SKUPNI PROSTORI KLET LEGENDA PROSTOROV	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI PRITLIČJE
PARKIRIŠČA cca. 7 parkirnih mest izven kleti cca. 12 parkirnih mest v kletni etaži - 330,0 m ² tehnični prostor - 10,30 m ² dodatni kletni prostori-shrambe stanovalcev - 43,65 m ² prostor dodatni - 5,40 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² vertikalne komunikacije-stopnice - 7,90 m ² skupni hodnik - 15,00 m ² <hr/> NTP - K: 417,05 m² BTP - K: 473,00 m²	skupni povezovalni hodnik - 9,30 m ² SHRAMBE - 14,95 m ² nabiralniki, obvestila - 6,60 m ² vetriloli - 5,50 m ² vertikalne komunikacije-stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² POSLOVNI PROSTORI - Pritličje PISARNE ŠČ CENTER neto površina: 102,20 m ² hodnik: 30,60 m ² AVDITORIJ neto površina: 116,70 m ² TOALETE neto površina: 20,20 m ² <hr/> neto poslovni del: 269,70 m² BTP - P: 397,0 m² NTP - P: 318,75 m²

Vir: DGD. ¹⁶

Slika 6: Predvideni prostori - 1. in 2 nadstropje ter mansarda

LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI 1.NADSTROPJE	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI 2.NADSTROPJE	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI MANSARDA
skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije-stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² STANOVANJA - 1.nadstropje STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - 1N: 336,8 m² NTP - 1N: 269,85 m²	skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije-stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² STANOVANJA - 2.nadstropje STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - 2N: 336,8 m² NTP - 2N: 269,85 m²	skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije-stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² STANOVANJA - MANSARDA STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - M: 336,8 m² NTP - M: 269,85 m²

¹⁵ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 10

¹⁶ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 10

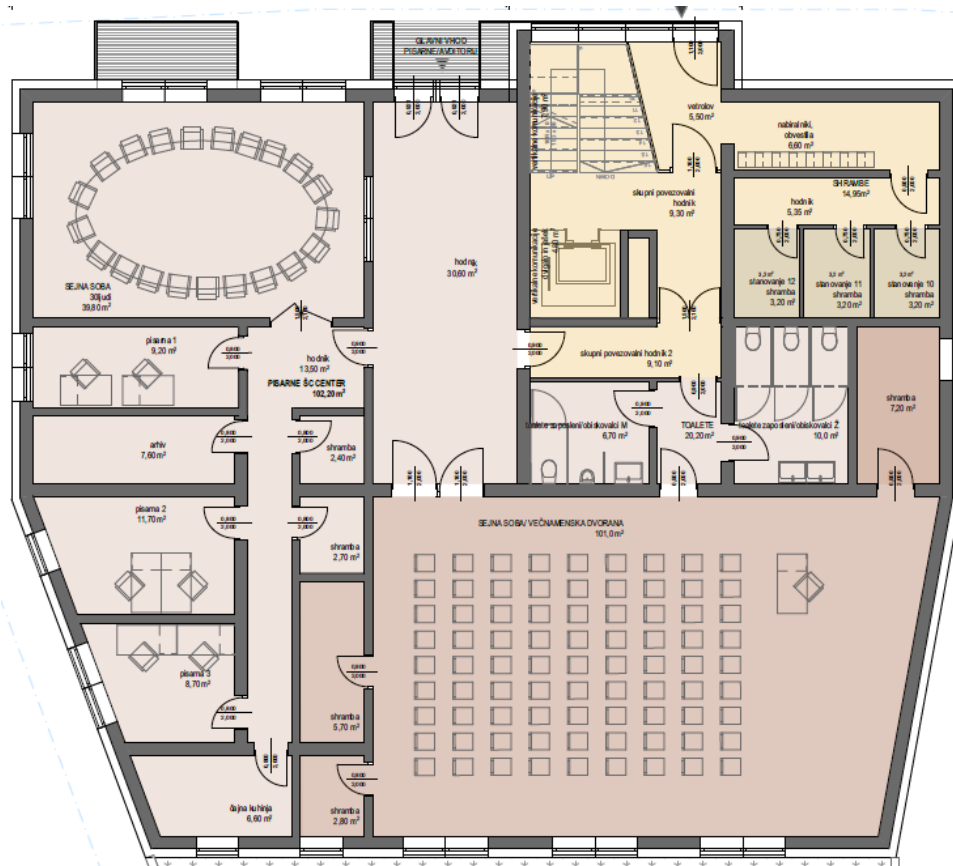
Sestava objekta je v nadaljevanju podrobneje predstavljena.

Javni del objekta so naslednji prostori v pritlični etaži:

- Večnamenska dvorana za 100 ljudi;
- Sejna soba za 30 ljudi;
- Tri pisarne za delovanje dveh četrtnih skupnosti in društev, arhiv in 5 shramb;
- Toalete in
- Pripadajoča komunikacija.

Na spodnji sliki so prikazani prostori javnega dela, ki se nahajajo v pritličju.

Slika 7: Javni del objekta v pritlični etaži



¹⁷ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 10

Ostali prostori so namenjeni stanovanjskim potrebam in predstavljajo zasebni del objekta.

Objekt je pravokotne tlorisne arhitekturne zasnove, osnovnemu objektu je dodan prizidek v obliki črke T. Izvedena bo simetrična dvokapna streha.

Klet bo služila parkiranju (odprta garaža s parkirišči za 12 avtomobilov) ter shranjevanju, predviden je tudi tehnični prostor in kolesarnica in prostor za odpadke. Pritličje bo ločeno na poslovni del z lastnim vhodom, ter bivanjski del (avla in povezava v klet ter etaže). Nadstropja in mansarda bodo služila kot bivalne etaže, skupno bo 12 stanovanji. Za vsakega izmed njih bo v kleti (oziroma pritličju) objekta zagotovljen dodatni prostor shrambe. V objektu bo vgrajeno dvigalo.

Poleg samega objekta je predvidena izgradnja vse potrebne novo dimenzionirane komunalne opreme ter pripadajoče zunanje ureditve. Dostop na parcelo je na severni strani objekta, dostopna cesta se navezuje na mestno/krajevno cesto.

Predvideno je skupno 19 parkirišč, od tega jih je 12 pokritih v kleti-garaži. Vsa parkirišča bodo asfaltirana. Ob dostopni cesti so predvidene tlakovane površine za pešce. Ker je na trgu z nepremičninami, še posebej stanovanji, parkirno mesto ključnega pomena, se načrtuje, da je najprimerneje vsa parkirna mesta nameniti stanovanjem. Za prostore četrtnе skupnosti so predvidena parkirišča v neposredni bližini.

Predvsem na južni stani objekta so predvidene zelene površine z drevesi v skupni izmeri 94 m². Predvidena je tudi terasa zelene strehe nad kletjo in nad pritličjem. Ureditev okolice objektov se bo izvedla sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem.

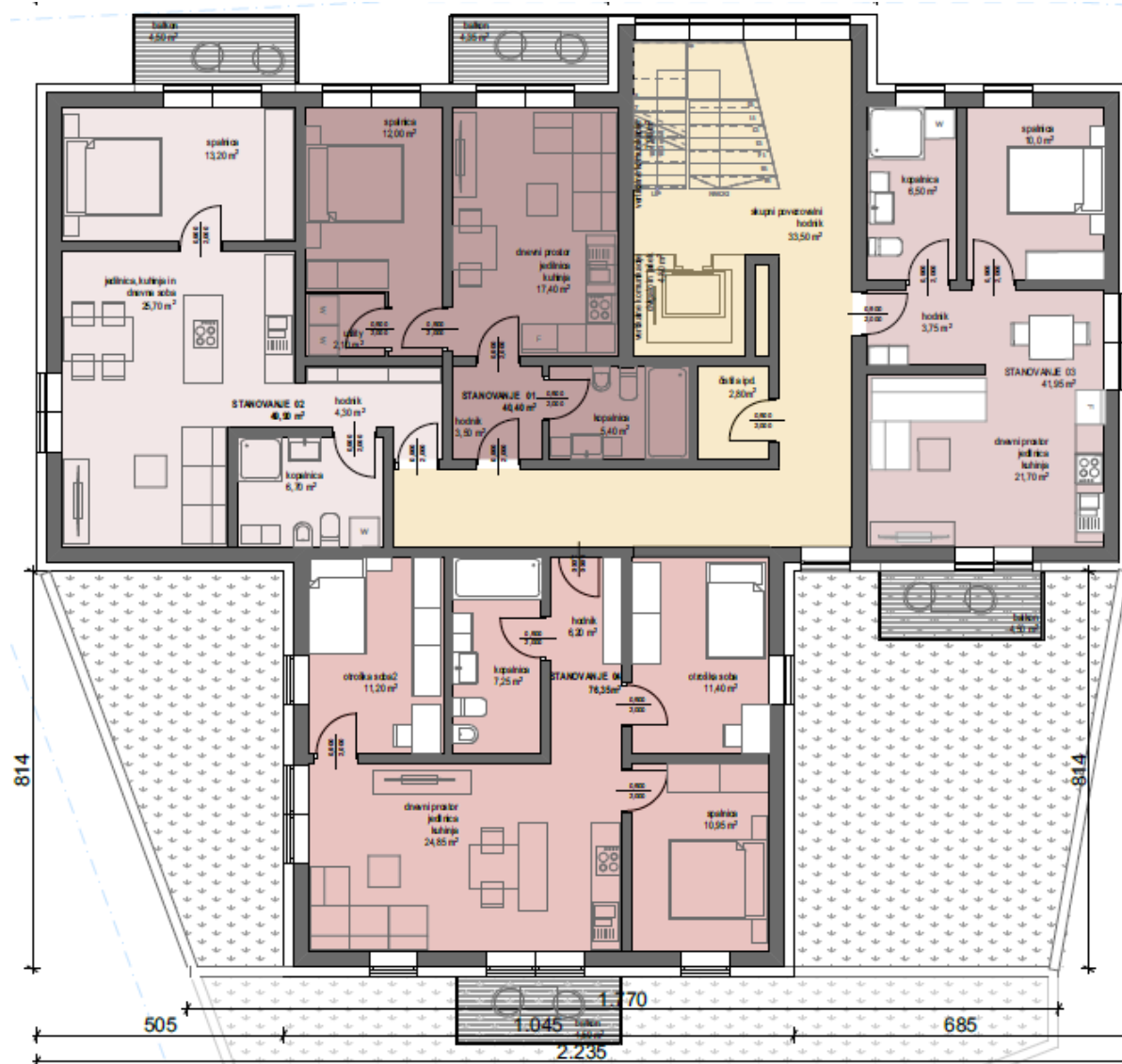
Na parceli s parcelno številko 542/1 - Ptuj 400 je obstoječ priključek za oskrbo s pitno vodo, elektriko, plinom, odvajanje fekalnih in meteornih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Potrebna je izpeljava novega vodomernega jaška, postavitve nove merilne omarice za elektriko, nov hišni revizijski jašek za odvajanje fekalnih voda in nov ponikovalni jašek za odvajanje meteornih voda.

¹⁸ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 41.

Architectural site plan of a building complex with parking spaces. The plan shows a building with multiple rooms, a staircase, and a central courtyard. Parking spaces are numbered 1 through 19. Dimensions are provided for various areas: 5.70, 1.990, 2.235, and 2.700. A north arrow is located in the upper right corner.

¹⁹ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 40.

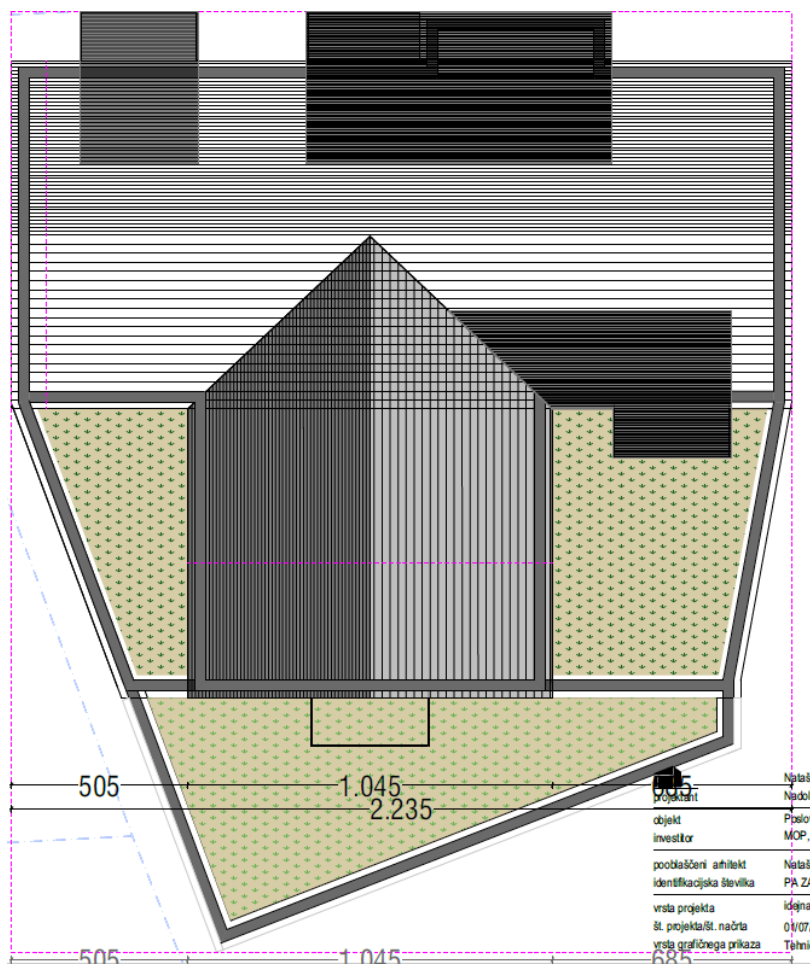
Slika 9: Tloris nadstropja in mansarde



Vir: DGD.²⁰

²⁰ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 42, 43 in 44.

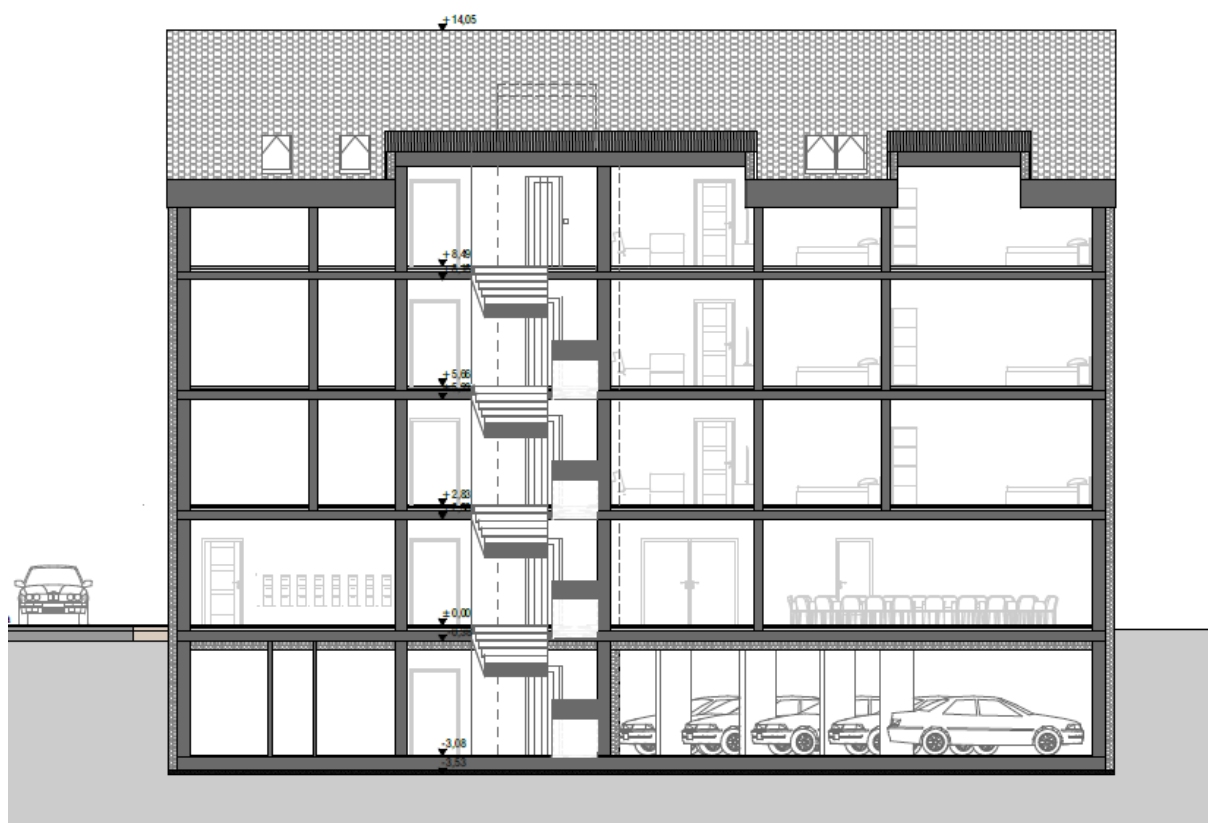
Slika 10: Tloris strehe



Vir: DGD.²¹

²¹ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 45.

Slika 11: Shematski prerez



Vir: DGD.²²

²² Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 46.

Slika 12: Osnovni podatki o objektih

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTIH				
imenovanje objekta		poslovno stanovanjski objekt "Potrčeva 34"		
kratak opis objekta		poslovnostanovanjski, dimenzij		
parcelna številka		542 in 543 oziroma 542/1 po parc.		
katastrska občina		Ptuj		
vrsta gradnje		novogradnja - novozgrajen objekt		
zahtevnost objekta		zahteven		
požarno zahteven objekt		NE	objekt z vplivi na okolje	NE
klasifikacija po CC-SI		11220 Tri- in večstanovanjske stavbe		
ZNAČILNOSTI ZA STAVBE				
KLASIFIKACIJA POSAMEZNIH DELOV OBJEKTA				
in delež v skupni uporabni površini, za najmanj 75 % vseh površin:				
Samo v DGD, ne kadar gre samo za rekonstrukcijo.				
del 1 - klasifikacija po CC-SI		11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	delež	51%
del 2 - klasifikacija po CC-SI		12203 Druge poslovne stavbe	delež	22%
del 6 - klasifikacija po CC-SI (GOI objekti)			delež	0%
VELIKOST STAVBE				
Samo v DGD.				
najvišja višinska kota (n. v.)		236,1 m		
višinska kota pritličja (n. v.)		225,0 m		
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)		221,9 m		
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)		14,1 m		
POVRŠINE IN PROSTORNINA				
Zazidana površina (m2)		484,0 m2		
Uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti (stavbe)		1545,4 m2		
Bruto tlorisna površina (stavbe)		1880,4 m2		
Bruto prostornina (stavbe)		0,0 m3		
ZNAČILNOSTI ZA STAVBE PO DOLOČILIH PROSTORSKIH AKTOV				
Število stanovanjskih enot (stavbe)		12	Etažnost	K+P+2N+M
Število ležišč		30	število parkirnih mest	19
Fasada		demit, TI 20 cm		
Oblika strehe		simetrična dvokapnica z izzidki	Naklon (v stopinjah)	35°-dvokapnica in 5° izzidki
drugi podatki zahtevani v PA		plinovod-ogrevanje		

Vir: DGD.²³

Neto tlorisna površina (NTP) vseh prostorov, tako javnega kot zasebnega dela objekta, po izvedbi investicije je razvidna iz Tabela 8 v poglavju 8.7.

²³ Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka, Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 01/07/2021 za Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«, julij 2021, str. 3.

4. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE

MO Ptuj želi s projektom »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34« na območju zazidljive parcele izvesti novogradnjo poslovno-stanovanjskega objekta, ki bi bil sestavljen tako iz javnega dela, kot iz zasebnega dela objekta.

Namen projekta je zagotoviti večstanovanjske kapacitete in izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v MO Ptuj. Predvidena je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi ulici, ki bo vključeval 12 stanovanj, poslovne prostore ter pripadajoče zunanje ureditve, kot so parkirna mesta in zelene površine.

Cilji investicije so zlasti:

- Ustvariti sodoben in funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev;
- Podpirati 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.

5. OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE

V nadaljevanju analiziramo relevantno zakonodajo, ki opredeljuje javni interes v primeru izvedbe projekta »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, ključne dokumente, iz katerih izhaja, da je predmetna investicija usklajena z veljavno nacionalno in lokalno zakonodajo ter cilji in usmeritvami strateških dokumentov Republike Slovenije. Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji strateških dokumentov Republike Slovenije in MO Ptuj. V nadaljevanju so navedeni in predstavljeni poglavitni dokumenti.

5.1. USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Ustava Republike Slovenije²⁴ v svojem 78. členu z naslovom primerno stanovanje določa naslednje: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

5.2. NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Pristojnosti in naloge na stanovanjskem področju podrobneje opredeljuje Stanovanjski zakon,²⁵ ki določa Nacionalni stanovanjski program²⁶ ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo.

Z aktivno stanovanjsko politiko, ki jo opredeljuje Nacionalni stanovanjski program,²⁷ država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja.

²⁴ Ustava Republike Slovenije, Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 - UZS68, 66/00 - UZ80, 24/03 - UZ3a, 47, 68, 69/04 - UZ14, 69/04 - UZ43, 69/04 - UZ50, 68/06 - UZ121,140,143, 47/13 - UZ148, 47/13 - UZ90,97,99, 75/16 - UZ70a in 92/21 - UZ62a.

²⁵ Stanovanjski zakon, 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 in 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10 in 77/23 - odl. US in 61/24.

²⁶ Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/00.

²⁷ Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/00.

Zaradi spremenljivih ekonomskih, gospodarskih in demografskih razmer, ki se pojavljajo na ravni države, je potrebno večkratno oblikovanje programov, razdeljenih na krajša, večletna obdobja, s katerimi se omogoča realno izvedbo predvidenih ukrepov. Leta 2015 je bila sprejeta Resolucija nacionalnega programa, ki predstavlja drugo generacijo omenjenega dokumenta.

5.3. STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030

Strategijo razvoja Slovenije 2030 je 7. decembra 2017 sprejela vlada.²⁸ Je krovni okvir države, ki v ospredje postavlja kakovost življenja za vse. S petimi strateškimi usmeritvami in dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nove dolgoročne razvojne temelje Slovenije, z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja.

V ospredje strategije je postavljena kakovost življenja za vse. V strategiji je oblikovanih pet strateških usmeritev in dvanajst medsebojno povezanih ciljev, s katerimi so postavljeni dolgoročni temelji Slovenije. V strategijo so vključeni tudi cilji trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov.

Definirane so naslednje temeljne strateške usmeritve za doseganje kakovostnega življenja:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje in
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Za uresničitev navedeni strateških ciljev je v strategiji določenih dvanajst ciljev, vključno z utemeljitvijo pomembnosti cilja, ključnimi usmeritvami, kazalniki uspešnosti in povezavo s cilji trajnostnega razvoja.

²⁸ Strategija razvoja Slovenije, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017.

Strateški cilji so:

1. Zdravo in aktivno življenje
2. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- 3. Dostojno življenje za vse**
4. Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete
5. Gospodarska stabilnost
6. Konkurenčen in družb odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
7. Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
8. Nizkoogljično krožno gospodarstvo
9. Trajnostno upravljanje naravnih virov
10. Zaupanja vreden pravni sistem
11. Varna in globalno odgovorna Slovenija
12. Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Podlago za izvedbo predmetne investicije dajejo navedene strateške usmeritve ter poudarjeni strateški cilji Strategije razvoja Slovenije 2030.

5.4. VIZIJA 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050,²⁹ katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.³⁰

Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih:

- učenje za življenje,
- inovativna družba,
- zaupanje,
- kakovostno življenje,
- identiteta.

²⁹ Vizija 2050, dostopna na spletni strani: <https://www.rtvlo.si/files/novice/kako_vizija_slovenije.pdf>, 18. 3. 2025.

³⁰ Dokument o nastanku Vizije 2050, dostopen na spletni strani: <https://www.rtvlo.si/files/novice/kako_vizija_slovenije.pdf>, 18. 3. 2025.

Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih: učenje za življenje, inovativna družba, zaupanje, kakovostno življenje, identiteta.

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, kar je eden od osnovnih elementov vizije.

5.5. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Prostorska strategija) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru.³¹ Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo.

Prostorska strategija podaja splošna izhodišča in značilnosti slovenskega prostora, na osnovi katerih so določeni naslednji cilji prostorskega razvoja Slovenije:

1. *racionalen in učinkovit prostorski razvoj,*
2. *razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij,*
3. *večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru,*
4. *kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij,*
5. *skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi,*
6. *medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij,*
7. *povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi,*
8. *preudarna raba naravnih virov,*
9. *prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami,*
10. *kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti,*
11. *ohranjanje narave,*
12. *varstvo okolja.*

Prostorska strategija opredeljuje tudi usmeritve za doseg ciljev, ki med drugim določajo, da se skladno z nacionalnim stanovanjskim programom posebno skrb nameni ustvarjanju pogojev za pospešeno gradnjo najemnih, zlasti neprofitnih najemnih stanovanj v urbanih naseljih. Predmetna investicija je skladna s slednjo usmeritvijo,

³¹ Republika Slovenija, Ministrstvo za naravne vire in prostor: Strategija prostorskega razvoja Slovenije, dostopna na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Strategija_prostorskega_razvoja_2050.pdf, 18. 3. 2025.

saj z gradnjo novih neprofitnih stanovanj dano namero v celoti izpolnjuje. Hkrati skrbi za racionalen in učinkovit prostorski razvoj, upoštevajoč prostorske značilnosti in omejitve, ohranja naravo ter skrbi in varuje okolje. Z vsemi omenjenimi ukrepi zasleduje cilje Prostorske strategije ter je z njo usklajena.

5.6. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI

Javni interes izhaja tudi iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi,³² ki določa naloge, ki jih mora opravljati občina za zadovoljevanje potreb svojih občanov, in sicer:

»21. člen

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- *upravlja občinsko premoženje;*
- *[...]*
- *načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;*
- *ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;*
- *[...]*
- *pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;*
- *[...]*
- *ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.«*

Predvidena investicija v smislu zgoraj navedenih nalog občine predstavlja izvajanje nalog občine, in je kot taka v javnem interesu.

³² Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US in 102/24 - ZLV-K).

5.7. STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon³³ v prvi točki 154. člena določa pristojnosti občine. Javni interes še posebej izhaja iz druge, tretje, pete in šeste alineje prve točke.

154. člen

(1) Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;*
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;*
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;*
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;*
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;*
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;*
- vodi register stanovanj.*

V drugi točki istega člena so nadalje opredeljeni načini, na katere občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastniških stanovanj. Javni interes je zlasti izkazan v peti alineji.

(2) Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;*
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;*

³³ Stanovanjski zakon, 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 in 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10 in 77/23 - odl. US in 61/24.

- *z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;*
- *s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);*
- *s sovlaganjem javnih in zasebnih investorjev in podobno;*
- *s sredstvi državnega proračuna;*
- *s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;*
- *s sredstvi Evropske unije in podobno.*

5.8. STATUT MESTNE OBČINE PTUJ

V Statutu Mestne občine Ptuj je v 7. členu med drugim določeno,³⁴ da med naloge mestne občine sodi pospeševanje stanovanjskih gradenj in skrb za povečanje socialnega fonda stanovanj.

Predvidena investicija v smislu zgoraj navedenih temeljnih nalog občine predstavlja izvajanje nalog občine, določenih z Zakonom o lokalni samoupravi in je kot taka v javnem interesu.

5.9. ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU MESTNE OBČINE PTUJ

Z oblikovano in sprejeto vizijo ter z upoštevanjem državnih prostorskih aktov se uresničujejo tudi določbe Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.³⁵

Občina z odlokom izhodišča in cilja urejanja, zasnovo prostorskega razvoja občine, gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena, okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, okvirna območja razpršene poselitve, usmeritve za razvoj poselitve in za

³⁴ Statut Mestne občine Ptuj, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/2007, 14/2020 in 11/2023.

³⁵ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 - obvezna razlaga, 1/17, 2/17 - obvezna razlaga, 4/17 - obvezna razlaga, 14/17, 19/17 - obvezna razlaga).

celovito prenovu, usmeritve za razvoj v krajini, usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč, usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Predmetna investicija sledi in je skladna z izhodišči in cilji, ki izhajajo iz Občinskega prostorskega načrta občine.

5.10. STRATEŠKI RAZVOJNI DOKUMENT MESTNE OBČINE PTUJ DO LETA 2035 (TRAJNOSTNA URBANA STRATEGIJE MESTNE OBČINE PTUJ)

Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035 (trajnostna urbana strategije mestne občine Ptuj)³⁶ predstavlja celovit okvir za dolgoročno načrtovanje razvoja občine z vidika trajnostnega, prostorskega, družbenega in gospodarskega razvoja. Osnovni cilji dokumenta so izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev, učinkovita raba prostora in virov, krepitev konkurenčnosti ter doseganje uravnoteženega razvoja vseh območij znotraj občine.

Dokument opredeljuje štiri glavne strateške usmeritve:

1. Mestna občina znanja in poslovnih priložnosti,
2. Sonaravna in trajnostno povezana občina,
3. Občina prijazna občanom ter
4. Kulturno in turistično privlačna občina.

Vsaka usmeritev vključuje konkretne razvojne cilje in predlagane projekte, kot so spodbujanje digitalne preobrazbe, energetske učinkovitosti, trajnostne mobilnosti, dostopa do storitev in vključevanja ranljivih skupin. Dokument izhaja iz analize obstoječega stanja in razvojnih izzivov ter je usklajen z evropskimi, nacionalnimi in regionalnimi razvojnimi akti. Namenjen je celovitemu upravljanju in usmerjanju razvoja v smeri večje odpornosti, privlačnosti in trajnostnosti občine.

Vzpostavitev objekta z večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarnami za četrtne skupnosti in društva ter spremljajočo infrastrukturo pomembno prispeva k uresničevanju strateških usmeritev MO Ptuj, saj omogoča prostorsko podporo lokalni

³⁶ Znanstveno-raziskovalno središče Bistra Ptuj, Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035 (trajnostna urbana strategije mestne občine Ptuj), dostopno na: < <https://www.ptuj.si/DownloadFile?id=677852>>, 18. 3. 2025.

samoupravi, povezovanju skupnosti in izvajanju izobraževalnih, kulturnih ter družbenih dejavnosti. S tem krepi participacijo prebivalcev, izboljšuje dostop do storitev, podpira nevladni sektor ter omogoča 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.

6. ANALIZA MOŽNIH NAČINOV REALIZACIJE CILJA

Predmet projekta »Poslovno - stanovanjskega objekta na Potrčevi 34« je izpeljava po modelu javno zasebnega partnerstva za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta. Za realizacijo zastavljenih ciljev so bile v presojo vključene tri variante:

- Varianta A: »Brez investicije«,
- Varianta B: »Izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom«,
- Varianta C: Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti vložka MO Ptuj, ki poleg stvarnega vložka in vložka izvedenih postopkov obsega tudi denarna sredstva (krajše: Etažna lastnina)
- Varianta D: Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti stvarnega vložka in izvedenih postopkov, brez vložka denarnih sredstev, pri čemer se MO Ptuj zaveže najeti del novega objekta (krajše: Najem novega namenskega še nezgrajenega objekta).

6.1. VARIANTA A: »BREZ« INVESTICIJE

Varianta A predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih zasleduje občina in pomeni ohranitev obstoječega stanja ter neizpolnitev postavljenih ciljev MO Ptuj.

Varianta A - brez investicije je z vidika nalog v izvorni pristojnosti občine, razvojnih strategij in z vidika interesa prebivalcev občine nesprejemljiva ter v nadaljevanju ni poglobljeno obravnavana.

6.2. VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM

Varianta B, ki predvideva izvedbo projekta v obliki klasičnega javnega naročila, saj lahko javni partner iz javnih sredstev financira zgolj izvedbo investicije za potrebe izvajanja javnih programov. Če bi se projekt izvedel s klasičnim javnim naročil bi bila mogoča zgolj vzpostavitev neprofitnih stanovanj, ne pa tudi odprodaja teh stanovanj. Tudi z vidika gospodarnosti je projekt brez zasebnega dela manj gospodaren, saj ne omogoča optimalne izrabe zemljišča.

Za realizacijo projekta v obliki klasičnega javnega naročila ravno tako ni izpolnjen pogoj, da so ob začetku postopka oddaje javnega naročila zagotovljena celotna javna proračunska sredstva za realizacijo projekta. Ker MO Ptuj ne razpolaga s sredstvi za izvedbo celotne investicije, je predlagan projekt mogoče smiselno realizirati v obliki, ki jo predvideva varianta C, tj. izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Ravno tako je potrebno poudariti, da ni možno izvesti finančne analize za izvedbo projekta s klasičnim javnim naročilom iz sledečih razlogov:

- Predmet obstoječe investicije ni samo zagotavljanje javnega dela, temveč tudi tržnih stanovanj;
- Možna bi bila finančna analiza na primeru, če bi MO Ptuj zgradila zgolj javni del objekta, ne pa tudi tržnih stanovanj. Lahko bi zgradila neprofitna stanovanja.

V kolikor bi MO Ptuj identificirala primerno možnost (npr. sredstva sofinanciranja) za vzpostavitev (neprofitnih) stanovanj na tej lokaciji v MO Ptuj, je tekom izvedbe javnega razpisa v postopku javno-zasebnega partnerstva še vedno mogoče postopek zaključiti brez izbire in projekt izvesti v obliki javnega naročila.

6.3. VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-NAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Ker MO Ptuj ne razpolaga s sredstvi za izvedbo investicije v celoti (varianta B), je mogoča izvedba v obliki, ki jo predvideva varianta C, tj. izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru pogodbenega javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj zagotovitve javnega dela objekta - večnamensko dvorano, sejno sobo, tri pisarne za delovanje dveh četrtnih skupnosti in društev, arhiv in 5 shramb, toalete in pripadajočo komunikacijo. Navedeni prostori bi v okviru izvedbe investicije postali last javnega partnerja in bi dolgoročno predstavljali potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja v občini. Pri tem je smiselno upoštevati, da občani izražajo željo, da se ohrani dosedanji program.

Zemljišča, primerna za gradnjo, so v lasti javnega partnerja. In sicer bo javni partner v projekt vložil zemljišča s parc. št. 542/1, katastrska občina Ptuj - 400 ter bo v korist zasebnega partnerja za čas gradnje ustanovil stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.³⁷

Pri tem bi javni partner nosil stroške priprave investicijske dokumentacije, pravnih postopkov ter projektiranja, komunalnega prispevka in vložek zemljišč (komunalni prispevek je upoštevan v vložku zemljišč), pri čemer bi se vrednost vložka zemljišča, ki bi odpadel na zasebni del projekta, ustrezno ovrednotil in bi izboljšal rentabilnost projekta ter bi bila na ta način zmanjšana višina kupnine za del neprofitnih stanovanj. Predlagan model omogoča transparenten zaključek projekta, kjer se projekt razdeli na javni in zasebni del glede na vložke obeh partnerjev, skladno s tem se uredi tudi etažna lastnina in vpis lastninske pravice obeh partnerjev. Realizacija projekta je optimalna tudi z vidika prometnega načrtovanja in izrabe parkirnih mest. Javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva omogoča, da se javni del projekta financira iz javnih sredstev oz. z vložkom zemljišč s strani javnega partnerja. Predlagan model omogoča razdelitev tveganj, ki je opredeljena v nadaljevanju tega dokumenta in glede katere se bosta partnerja podrobneje uskladila v fazi pogajanj in usklajevanja vzorca pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bi se objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del, javni in zasebni partner pa bosta v sorazmernem deležu in v skladu z načrtom razdelitve etažne lastnine prevzela vsak svoje stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Izpolnjeni so pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev javnih prostorov;
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnovešenosti;

³⁷ Mestna občina Ptuj, Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva: »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«, št. 430-1/2020 z dne 19. 12. 2024.

- predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni in stvarni vložek (nepremičnina) ter tako optimizira gospodarnost izrabe svojega premoženja;
- javni partner ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja;

z izvedbo javnega poziva promotorjem se je preveril obstoj potencialnih zasebnih partnerjev, ki bi bili pripravljeni projekt izvesti v obliki partnerstva.

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javnonaročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Čeprav je eden od promotorjev predlagal izvedbo v obliki institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva, ocenjujemo, da je institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva neprimerna za izvedbo predstavljenega projekta, saj je čas izvedbe projekta kratek, stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe so nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta, institucionalno partnerstvo tudi ne omogoča zaključka projekta na način, kot je predstavljeno zgoraj. Institucionalno partnerstvo je primernejše za dolgoročnejša javno-zasebna partnerstva, ki običajno vključujejo tudi storitve vzdrževanja, upravljanja in trženja z vzpostavljeno infrastrukturo, kar pa v predstavljenem projektu ni zajeto.

Ob tem se postavlja vprašanje, katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta, ali je to javnonaročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje). Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo. Glede na predvideno delitev tveganj in še posebej glede na predviden vložek javnega partnerja ter kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, menimo, da je primerneje v konkretnem primeru govoriti o javnonaročniški obliki javno-

zasebnega partnerstva. Navedeno potrjuje tudi odločitev javnega partnerja, da faza upravljanja in vzdrževanja ni več predmet tega projekta, tako da odpade bistven element koncesijskega razmerja - njegova dolgoročnost.

Varianta C tako predvideva izvedbo investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti vložka MO Ptuj, ki poleg stvarnega vložka in vložka izvedenih postopkov obsega tudi denarna sredstva.

6.4. VARIANTA D: NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA

Predmetna varianta predvideva izvedbo investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti stvarnega vložka in izvedenih postopkov, brez vložka denarnih sredstev, pri čemer se MO Ptuj zaveže najeti del javnega dela novega objekta, na katerem ni vpisana etažna lastnina (krajše: Najem novega namenskega še nezgrajenega objekta).

Prednosti te variante so zlasti, ta da tveganja med projektiranjem in gradnjo prevzame zasebni partner kot investitor, možnost sodelovanja MO Ptuj pri pripravi projektnih rešitev; možnost spremljanja kakovosti gradnje; investicijsko vzdrževanje je obveznost zasebnega partnerja.

Predmetni model je povezan z določenimi finančnimi in pogodbenimi tveganji, zlasti dolgoročno stroškovno neučinkovitostjo, saj so najemnine zaradi usklajevanja z inflacijo sčasoma lahko višje kot stroški lastništva (npr. strošek financiranja in amortizacija). Dolgoročne obveznosti iz najema se lahko obravnavajo kot dolžniški instrument. MO Ptuj si sicer lahko pridrži pravico oz. se dogovori, da se vplačane najemnine všttevajo v morebiten odkup tudi teh prostorov kasneje, vendar pa je potrebna posebna pozornost pri formuliranju pogodbe.

7. REGISTER, RAZDELITEV IN OPREDELITEV TVEGANJ PRI IZVAJANJU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V nadaljevanju je izdelana matrica (register) predlagane razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta s podelitvijo v javnonaročniškem javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer je iz same matrice razvidna posamezna vrsta poslovnega tveganja, razdelitev tveganj (kdo nosi tveganje – javni ali zasebni partner), vsa tveganja pa so tudi opredeljena – tako tista, ki bodo prenesena na zasebnega partnerja, kot tudi tista, ki jih nosi javni partner ter tista, ki so deljena.

Tabela 1: Matrica predvidene razdelitve tveganj med javnim partnerjem in zasebnim partnerjem

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓		Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč namenjenih za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo, kot tudi z vidika morebitnim pravnih ovir razpolaganja z zemljišči (npr. služnosti, bremena, podelitev stavbe pravice, ipd.).
tveganje projektiranja	✓	✓	Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti pripravljene projektne dokumentacije, ki je bila pripravljena za potrebe gradbenega dovoljenja. Zasebni partner prevzema tveganje sprememb in preveritve pripravljene projektne dokumentacije (zlasti PZI).
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj	✓		Vložek javnega partnerja predstavlja pridobljeno gradbeno dovoljenje.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del	✓	✓	Tveganje dodatnih del nosita javni partner in zasebni partner vsak v svojem delu projekta po načelu, da tisti od partnerjev, na zahtevo katerega so bila dodatna dela izvedena, tudi prevzame stroške za njihovo financiranje. Enako velja za morebitno spreminjanje obsega projekta in spreminjane standarda kvalitete. Javni partner bo z namenom zmanjšanja tveganj dodatnih del v javnem razpisu opredelil nivo opreme objekta. Sicer pa tveganje dodatnih del prevzema zasebni partner v okviru tveganja gradnje.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.

tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja		✓	Tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja je na strani zasebnega partnerja.
tveganje prevzema		✓	Tveganje uspešnega prevzema nosi zasebni partner, ki mora odpraviti ugotovljene pomanjkljivosti ali napake, ki se ugotovijo v okviru prevzema.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja v fazi projektiranja in gradnje v pretežnem delu nosi zasebni partner, v fazi upravljanja pa partnerja skladno z dogovorjenim. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta in iz nadomestila za uporabo objekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture		✓	Tveganje vzdrževanja prevzame zasebni partner.
tveganje upravljanja	✓	✓	Tveganje upravljanja za celotno obdobje javno-zasebnega partnerstva skladno z načrtom etažne delitve projekta, pri čemer lahko stranki dosežeta tudi drugačen dogovor.
tveganje rentabilnosti projekta	✓	✓	Tveganje rentabilnosti projekta prevzameta javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje izbire finančno sposobnega izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov

			v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.
tveganje stroškovne učinkovitosti	✓		V primeru variante D je treba opozoriti, da so najemnine so lahko višje kot stroški lastništva.

8. OPREDELITEV VRSTE PROJEKTA IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1. VRSTA PROJEKTA

Investicija je namenjena zadovoljevanju potreb občanov MO Ptuj.

Predmet investicije je izgradnja objekta, ki bo prebivalcem zagotovil večstanovanjske kapacitete in izboljšal bivanjske ter poslovne pogoje v MO Ptuj.

8.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Projekt »Poslovno - stanovanjski objekt na Potrčevi 32« se bo izvajal v letih 2025 - 2027, pri čemer bodo gradbena dela potekala od aprila 2026 do julija 2027. Posledično je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved povprečne inflacije za leto 2025 v višini 2,30 % ter za leto 2026 v višini 2,30 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj (februar 2025)³⁸.

MO Ptuj je prejela več vlog promotorjev, med katerimi so bistvene razlike v oceni stroška GOI del. Ta se tako giblje od 1.022 EUR brez DDV/m² bruto tlorisnih površin (BTP) do 1.650 EUR brez DDV/m² BTP, pri čemer je v DIIP-u iz junija 2023 bil strošek GOI del ocenjen na 1.313 EUR brez DDV/m² BTP. Pri oceni stroška GOI del za potrebe tega dokumenta smo na podlagi prejetih vlog promotorjev ter podobnih projektov v Sloveniji, kjer pa so bile cene GOI del višje, upoštevali:

- strošek GOI za klet v višini 1.650 EUR brez DDV/m² BTP,
- strošek GOI del za pritličje, nadstropja in mansardo v višini 1.500 EUR brez DDV/m² BTP.

Ocenjena vrednost investicije znaša 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV in temelji na sledečih predpostavkah:

³⁸ Pomladanska napoved gospodarskih gibanj. UMAR, februar 2025.

- dosedanji vložek MO Ptuj v projekt po podatkih naročnika znaša 9.466 EUR brez DDV in obsega storitev notarja, projektiranje do DGD ter pripravo cenilnega poročila,
- strošek investicijske dokumentacije, pravnih postopkov in tehnične pomoči smo predpostavili v višini 30.000 EUR brez DDV,
- vrednost zemljišča smo upoštevali v višini 161.000 EUR, kolikor znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj, na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidiye Kavalari iz dne 24.05.2023,
- strošek rušitve smo upoštevali v višini 40.000 EUR brez DDV,
- strošek projektne dokumentacije smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu ocenili v višini 4 % GOI del oziroma 115.535 EUR brez DDV,
- strošek komunalnega prispevka v višini 50.187 EUR brez DDV je na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidiye Kavalari iz dne 24.05.2023, že upoštevan v vložku zemljišča,
- strošek vodenja projekta smo ocenili v vrednosti 2 % GOI del oziroma 57.768 EUR brez DDV in je primerljiv s podobnimi projekti.
- strošek nadzora smo ocenili v vrednosti 1,5 % gradbenih stroškov oziroma 43.326 EUR brez DDV in je primerljiv s podobnimi projekti,
- strošek GOI del smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu ocenili na 1.650 EUR brez DDV/m² BTP za klet ter 1.500 EUR brez DDV/m² za pritličje, nadstropja in mansardo,
- strošek zunanje ureditve smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu ocenili na 250 EUR brez DDV/m² oziroma 66.138 EUR brez DDV,
- strošek opreme v višini 50.000 EUR brez DDV.

Finančna obveznost iz naslova izvedbe investicije v višini 419.705 EUR brez DDV, ki obsega GOI dela, bo za MO Ptuj nastala v letu 2027, ko bo projekt zaključen in bo vzpostavljena etažna lastnina.

Tabela 2: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah po varianti C, junij 2025

Postavka	Neto	DDV stopnja	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK MO PTUJ	670.171		109.972	780.143
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	0% in 22%	37	9.503
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	22%	6.600	36.600
Zemljišče	161.000	-	-	161.000
GOI - pritličje (delež JP)	419.705	22%	92.335	512.040
Oprema	50.000	22%	11.000	61.000
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	2.791.441		327.507	3.118.948
Projektna dokumentacija	115.535	22%	25.418	140.953
Vodenje projekta	57.768	22%	12.709	70.476
Nadzor	43.326	22%	9.532	52.857
Rušitev	40.000	22%	8.800	48.800
GOI - klet	780.450	9,5%	74.143	854.593
GOI - pritličje (delež ZP)	175.795	22%	38.675	214.470
GOI - stanovanja	1.512.430	9,5%	143.681	1.656.111
Zunanja ureditev	66.138	22%	14.550	80.688
SKUPAJ	3.461.612		437.479	3.899.091

Tabela 3: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah po varianti C

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK MO PTUJ	695.729		114.780
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	0% in 22%	37
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	22%	6.600
Zemljišče	164.703	22%	-
GOI - pritličje (delež JP)	439.233	22%	96.631
Oprema	52.326	22%	11.512
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	2.857.171		334.931
Projektna dokumentacija	115.535	22%	25.418
Vodenje projekta	59.365	22%	13.060
Nadzor	44.524	22%	9.795
Rušitev	40.920	22%	9.002
GOI - klet	798.400	9,5%	75.848
GOI - pritličje (delež ZP)	179.838	22%	39.564
GOI - stanovanja	1.550.774	9,5%	147.324
Zunanja ureditev	67.814	22%	14.919
SKUPAJ	3.552.900		449.711

Tabela 4: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih po varianti C v stalnih cenah, junij 2025

Postavka	2025			2026			2027			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK MO PTUJ	39.466	6.637	46.103	161.000	-	161.000	469.705	103.335	573.040	670.171	109.972	780.143
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	37	9.503	-	-	-	-	-	-	9.466	37	9.503
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	6.600	36.600	-	-	-	-	-	-	30.000	6.600	36.600
Zemljišče	-	-	-	161.000	-	161.000	-	-	-	161.000	-	161.000
GOI - pritliče (delež JP)	-	-	-	-	-	-	419.705	92.335	512.040	419.705	92.335	512.040
Oprema	-	-	-	-	-	-	50.000	11.000	61.000	50.000	11.000	61.000
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	115.535	25.418	140.953	2.498.066	281.870	2.779.936	177.840	20.219	198.059	2.791.441	327.507	3.118.948
Projektna dokumentacija	115.535	25.418	140.953	-	-	-	-	-	-	115.535	25.418	140.953
Vodenje projekta	-	-	-	46.349	10.197	56.545	11.419	2.512	13.931	57.768	12.709	70.476
Nadzor	-	-	-	34.761	7.648	42.409	8.564	1.884	10.448	43.326	9.532	52.857
Rušitev	-	-	-	40.000	8.800	48.800	-	-	-	40.000	8.800	48.800
GOI - klet	-	-	-	780.450	74.143	854.593	-	-	-	780.450	74.143	854.593
GOI - pritliče (delež ZP)	-	-	-	175.795	38.675	214.470	-	-	-	175.795	38.675	214.470
GOI - stanovanja	-	-	-	1.361.187	129.313	1.490.500	151.243	14.368	165.611	1.512.430	143.681	1.656.111
Zunanja ureditev	-	-	-	59.524	13.095	72.619	6.614	1.455	8.069	66.138	14.550	80.688
SKUPAJ	155.001	32.054	187.055	2.659.066	281.870	2.940.936	647.545	123.555	771.099	3.461.612	437.479	3.899.091

Tabela 5: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih v tekočih cenah po varianti C

Postavka	2025			2026			2027			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK MO PTUJ	39.466	6.637	46.103	164.703	-	164.703	491.560	108.143	599.703	695.729	114.780	810.509
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	37	9.503	-	-	-	-	-	-	9.466	37	9.503
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	6.600	36.600	-	-	-	-	-	-	30.000	6.600	36.600
Zemljišče	-	-	-	164.703	-	164.703	-	-	-	164.703	-	164.703
GOI - pritliče (delež JP)	-	-	-	-	-	-	439.233	96.631	535.865	439.233	96.631	535.865
Oprema	-	-	-	-	-	-	52.326	11.512	63.838	52.326	11.512	63.838
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	115.535	25.418	140.953	2.555.521	288.353	2.843.874	186.115	21.160	207.275	2.857.171	334.931	3.192.102
Projektna dokumentacija	115.535	25.418	140.953	-	-	-	-	-	-	115.535	25.418	140.953
Vodenje projekta	-	-	-	47.415	10.431	57.846	11.950	2.629	14.579	59.365	13.060	72.425
Nadzor	-	-	-	35.561	7.823	43.384	8.963	1.972	10.934	44.524	9.795	54.319
Rušitev	-	-	-	40.920	9.002	49.922	-	-	-	40.920	9.002	49.922
GOI - klet	-	-	-	798.400	75.848	874.248	-	-	-	798.400	75.848	874.248
GOI - pritliče (delež ZP)	-	-	-	179.838	39.564	219.403	-	-	-	179.838	39.564	219.403
GOI - stanovanja	-	-	-	1.392.494	132.287	1.524.781	158.280	15.037	173.317	1.550.774	147.324	1.698.098
Zunanja ureditev	-	-	-	60.893	13.396	74.289	6.921	1.523	8.444	67.814	14.919	82.733
SKUPAJ	155.001	32.054	187.055	2.720.224	288.353	3.008.577	677.675	129.303	806.978	3.552.900	449.711	4.002.611

8.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA

Po predvidenem časovnem načrtu, predstavljenem v spodnji tabeli, se bo investicija zaključila v juliju 2027.

Tabela 6: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Izvajalec	Okviren čas izvedbe
1.	Pridobitev gradbenega dovoljenja	javni partner	Izvedeno
2.	Priprava in izvedba javnega poziva promotorjem, da se preveri interes na strani potencialnih zasebnih partnerjev za realizacijo projekta	javni partner	Izvedeno
3.	Priprava DIIP	Javni partner	Junij 2023
4.	Posodobitev cenitve vrednosti zemljišča	Javni partner	Junij 2025
5.	Priprava Testa JZP	javni partner	Junij 2025
6.	Priprava gradiva za občinski svet v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu in njegova obrazložitev	javni partner	Julij/avgust 2025
7.	Prvo branje akta o javnem-zasebnem partnerstvu na občinskem svetu	občinski svet	September 2025
8.	Priprava ostale investicijske dokumentacije in Študije po 25. členu ZNKP)	javni partner	Julij/avgust 2025
9.	Sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu na občinskem svetu	občinski svet	Oktober 2025
10.	Objava javnega razpisa	javni partner	November 2025
11.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	javni partner, izbrani zasebni partner	Marec 2026
12.	Gradnja objekta (projektiranje 3 mesece, gradnja 12 mesecev)	izbrani zasebni partner	April 2026 - Julij 2027

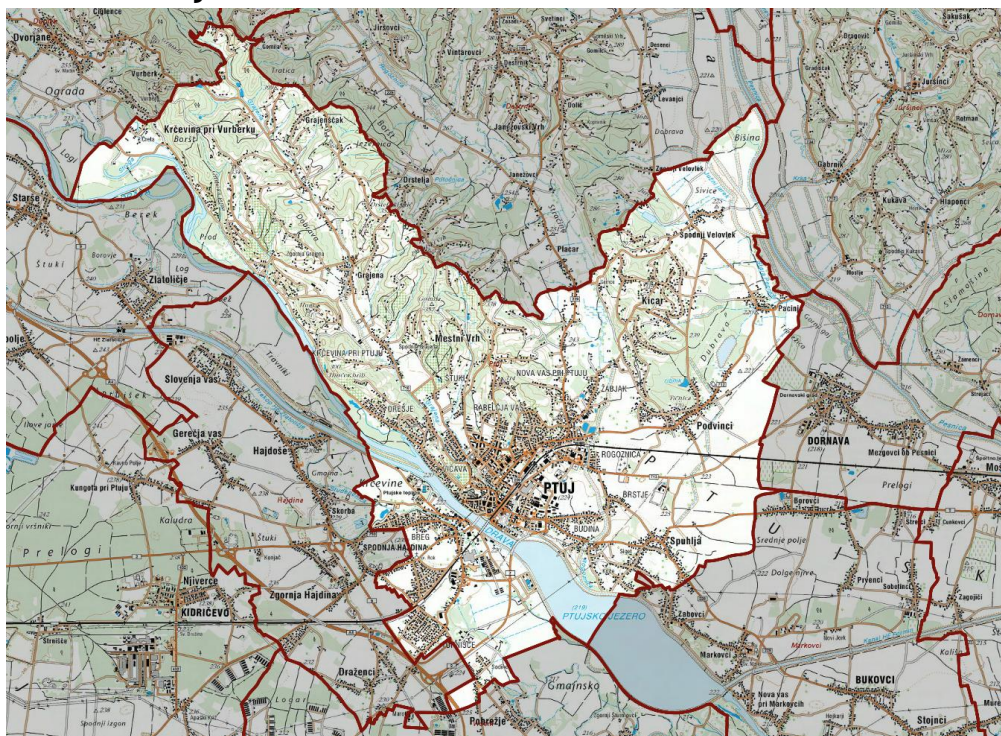
13.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	izbrani zasebni partner	Julij 2027
14.	Prevzem javnega dela objekta	Partnerja	September 2027

8.4. OPIS LOKACIJE

8.4.1. Makrolokacija

Upoštevati je potrebno dejstvo, da občina sledi cilju umestitve projekta v kraj MO Ptuj posledično je občina opredelila makro lokacijo projekta znotraj katerega je predvidela območje primerno za realizacijo projekta. Na spodnjem grafičnem prikazu je prikazano predvideno območje, ki je z vidika občine sprejemljivo območje za realizacijo projekta.

Slika 13: Makrolokacija



Vir: Spletni vir.³⁹

³⁹ GIS, MO Ptuj, dostopno na: < <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ptuj>>.

8.4.2. Mikrolokacija

Slika 14: Zemljišča občine



Vir: GIS.⁴⁰

MO Ptuj je lastnica zemljišč, navedenih v tabeli spodaj, ki jih je pripravljena vložiti v projekt:⁴¹

Št. parcele (k.o. 400 Ptuj)	ID znak	Lastnik
542/1	parcela 400 542/1	Mestna občina Ptuj

Zemljišča so podrobneje prikazana na zgornji sliki.

⁴⁰ GIS, dostopno na: <<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>>, 20. 3. 2025.

⁴¹ Zemljiškopravno stanje preverjeno s strani pripravljavca investicijske dokumentacije.

8.5. VARSTVO OKOLJA

Izvedba projekta bo imela v primeru variante C vpliv na okolje v času gradnje in tudi po izvedbi investicije, vendar pa vpliv ne bo velik ter bo povsem obvladljiv s primernimi omilitvenimi ukrepi.

Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi varstvo okolja.

Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. V času gradnje je predvsem treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja. Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitor upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Pričakovati je mogoče razumno povečanje onesnaženja zraka na ožjem območju gradbišča predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del in emisije izpušnih plinov zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa tovornih vozil, ki bodo dovažala in odvažala gradbeni material, nekoliko povečano emisijo hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili, povečan promet tovornih vozil na območju gradnje, morebitno oviranje prometa na območju gradnje in potencialno nekoliko povečano onesnaženje padavinskih vod s prašnimi delci.

Glede na dostopne podatke in naravo investicije je v tej fazi mogoče oceniti, da negativnih vplivov zaradi uporabe zgradbe ne bo. Objekt v zvezi z vplivi na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo predstavljal nevarnosti za sosednje nepremičnine, komunalne odpadne vode bodo v skladu s predpisi prečiščevale in speljale v kanalizacijska omrežja, vpliva v zvezi z higijensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ni. Gradnja ne poslabšuje bivalnih pogojev in pogoje rabe zunanjih površin na sosednjih parcelah in uporaba objekta ne bo vplivala na rabo sosednjih nepremičnin. Uporaba objekta ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od maksimalno dopustnega hrupa, predpisanega za območje.

Tabela 7: Varstvo okolja

Vpliv	Okoljevarstveni ukrep
Emisije v zrak	Z ustreznimi ukrepi, predvsem z vlaženjem sipkih gradbenih materialov in transportnih poti se bodo emisije prahu v času gradnje zmanjšale na minimum.
Emisije v tla in podtalnico	Da ne bi prišlo do onesnaženja tal in podtalnice na obravnavanem območju, bo potrebno pri gradbenih delih uporabljati stroje in naprave, ki so redno servisirani in vzdrževani (gradbeni stroji ne smejo puščati naftnih derivatov). Na gradbiščih prav tako ne bodo smele biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva, naprave za separacijo peska ter mesta za pranje, vzdrževanje motornih vozil in naprav. V primeru morebitnega nevarnega razlitja bo moralo biti zagotovljeno takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa morebiti odkrita onesnaženja tal z gorivi ali drugimi nevarnimi snovmi, do katerih bi prišlo pri gradbenih delih, bo potrebno takoj sanirati z odvozom onesnažene zemljine na ustrezno odlagališče. Pred začetkom gradbenih del bo potrebno za delavce pripraviti navodila za ukrepanje v primeru razlitja nevarnih snovi na gradbišču (motorno olje, goriva...) ter jih usposobiti za hitro in učinkovito ter pravilno ukrepanje v primeru takih nesrečnih situacij.
Odpadki	Investitor mora zagotoviti, da bodo izvajalci gradbenih del na gradbišču hranili ali začasno skladiščili odpadke, ki bodo nastajali pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov tako, da ne bodo onesnaževali okolja in da bo zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem. Ob oddaji vsake pošiljke odpadkov bo potrebno izpolniti evidenčni list, določen s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki.
Hrup	Gradbena dela lahko potekajo v skladu z veljavnimi predpisi.

8.6. KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA

Izvedba investicije ne bo povzročila sprememb v sami kadrovski strukturi, nove zaposlitve niso predvidene.

Odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in druge dokumentacije bo MO Ptuj.

Odgovorna oseba občine MO Ptuj je županja Nuška Gajšek.

8.7. VIRI FINANCIRANJA

Skupna vrednost investicije znaša 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV, kot je podrobneje predstavljena v 8.2. poglavju, stalne cene junij 2025.

V predmetnem dokumentu smo izvedli finančno analizo za izvedbo projekta po varianti C in D. Obe varianti predvidevata izvedbo projekta v javno-zasebnem partnerstvu, vendar se ločita glede na finančni vložek MO Ptuj v izgradnjo objekta:

- po varianti C bo MO Ptuj vložila v izgradnjo objekta 815.563 EUR z DDV (od tega znaša ocenjena vrednost zemljišča 161.000 EUR z upoštevanim komunalnim prispevkom, podrobneje pa so posamezne postavke vložka MO Ptuj v projekt so razvidne v naslednjem podpoglavju 8.7.1.), v zameno pa bo ob izgradnji objekta in vzpostavitvi etažne lastnine dobila v last 269,70 m² poslovnih prostorov v pritličju, kar predstavlja 17,45 % vseh neto tlorisnih površin v objektu.
- po varianti D bo MO Ptuj vstopila v projekt le s svojim dosedanjim vložkom (notar, projektiranje, cenitev) ter zemljiščem, v skupni ocenjeni vrednosti 170.466 EUR z DDV. Ker delež sofinanciranja MO Ptuj v tem primeru znaša 5,04 % celotne investicije, bo občina v postopku vzpostavitve etažne lastnine vpisala lastninsko pravico na 77,90 m² neto površin v pritličju, ⁴² preostalih 191,80 m² v pritličju pa bo MO Ptuj vzela v dolgoročni najem za 27 let. Na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalar iz dne 4. 6. 2025 znaša tržna najemnina 10,94 EUR brez DDV/m² na mesec. Tako bo morala MO Ptuj plačevati za najemnino od leta 2027 dalje 30.714 EUR z DDV letno.

Finančni kazalniki kažejo, da bo MO Ptuj dosegla boljšo finančno neto sedanjo vrednost po varianti C, ki jo spodaj podrobneje obravnavamo.

Po varianti C bo delitev financiranja med MO Ptuj in zasebnim partnerjem izvedena skladno z deležem delitve prostorov med oba partnerja, kot izhaja iz spodnje tabele.

⁴² V tej fazi izvedbe projekta še ni mogoče identificirati kateri dej javnega dela objekta bi bil najbolj primeren za vpis etažne lastnine, bo pa slednje potrebno dogovoriti tekom izvedbe javnega razpisa.

Tabela 8: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financirjih v m²

Prostor	MO Ptuj NTP	Zasebni partner NTP	Neto površine
Klet	-	417,05	417,05
Pritličje	269,70	49,05	318,75
1. nadstropje	-	269,85	269,85
2. nadstropje	-	269,85	269,85
Mansarda	-	269,85	269,85
Skupaj	269,70	1.275,65	1.545,35
Delež prostorov	17,45%	82,55%	100,00%

Vir: DGD.

Skladno z zgoraj prikazano delitvijo prostorov bo MO Ptuj v primeru variante C pripadalo 17,45 % NTP prostorov in v takšen deležu bo MO Ptuj tudi financirala gradnjo objekta.

Vložek MO Ptuj znaša 815.563 EUR z DDV in sestoji iz:

- dosedanjega vložka MO Ptuj v projekt, ki po podatkih naročnika znaša 9.503 EUR z DDV in obsega storitev notarja, projektiranje do DGD ter pripravo cenilnega poročila,
- stroška investicijske dokumentacije, pravnih postopkov in tehnične pomoči v višini 36.600 EUR z DDV,
- stroška zemljišča v višini 161.000 EUR, kolikor znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča s parc. Št 542/1, k.o. 400-Ptuj na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidiye Kavalari iz dne 24.05.2023.
- GOI del - pritličje v višini 419.705 EUR brez DDV, kolikor znaša sorazmerni del investicije (17,45 %), ki odpade na MO Ptuj, skladno z delitvijo prostorov novogradnje. Tako investicijski vložek javnega partnerja ustrezno odraža tudi delež etažne lastnine, ki mu bo pripadal po zaključku projekta.
- strošek opreme v višini 61.000 EUR z DDV.
- stroška 22 % DDV ob delitvi etažne lastnine v ocenjeni višini 127.755 EUR, skladno z deležem financiranja GOI del s strani MO Ptuj ter vrednostjo zemljišča v skupni vrednosti 580.705 EUR brez DDV.

Finančna obveznost po varianti C iz naslova izvedbe investicije v višini 419.705 EUR brez DDV, ki obsega GOI dela, bo za MO Ptuj nastala v letu 2027, ko bo projekt zaključen in bo vzpostavljena etažna lastnina.

Vložek zasebnega partnerja znaša 2.832.869 EUR brez DDV in obsega:

- strošek rušitve smo upoštevali v višini 40.000 EUR brez DDV na podlagi ocen v vlogah promotorjev in razmer na trgu,

- strošek projektne dokumentacije smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu ocenili v višini 4 % GOI del oziroma 115.535 EUR brez DDV,
- strošek komunalnega prispevka v višini 50.187 EUR brez DDV je na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalar iz dne 24.05.2023 že vključen v ocenjeni vrednosti zemljišča,
- strošek vodenja projekta smo ocenili v vrednosti 2 % GOI del oziroma 57.768 EUR brez DDV in je primerljiv s podobnimi projekti,
- strošek nadzora smo ocenili v vrednosti 1,5 % gradbenih stroškov oziroma 43.326 EUR brez DDV in je primerljiv s podobnimi projekti,
- strošek GOI del smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu, kakor podrobneje pojasnjeno v poglavju 8, ocenili na 1.650 EUR brez DDV/m² BTP za klet ter 1.500 EUR brez DDV/m² BTP za pritličje, nadstropja in mansardo,
- strošek zunanje ureditve smo na podlagi podobnih projektov in trenutnih razmer na trgu ocenili na 250 EUR brez DDV/m² oziroma skupaj 66.138 EUR brez DDV.

Tabela 9: Delitev financiranja investicije med financerja, stalne cene junij 2025

Postavka	Neto	DDV stopnja	DDV	Skupaj	Financer
I. VLOŽEK MO PTUJ	670.171		109.972	780.143	
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	0% in 22%	37	9.503	MO Ptuj
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	22%	6.600	36.600	MO Ptuj
Zemljišče	161.000	-	-	161.000	MO Ptuj
GOI - pritličje (delež JP)	419.705	22%	92.335	512.040	MO Ptuj
Oprema	50.000	22%	11.000	61.000	MO Ptuj
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	2.791.441		327.507	3.118.948	
Projektna dokumentacija	115.535	22%	25.418	140.953	Zasebni partner
Vodenje projekta	57.768	22%	12.709	70.476	Zasebni partner
Nadzor	43.326	22%	9.532	52.857	Zasebni partner
Rušitev	40.000	22%	8.800	48.800	Zasebni partner
GOI - klet	780.450	9,5%	74.143	854.593	Zasebni partner
GOI - pritličje (delež ZP)	175.795	22%	38.675	214.470	Zasebni partner
GOI - stanovanja	1.512.430	9,5%	143.681	1.656.111	Zasebni partner
Zunanja ureditev	66.138	22%	14.550	80.688	Zasebni partner
SKUPAJ	3.461.612		437.479	3.899.091	

Tabela 10: Delitev financiranja, stalne cene junij 2025

	Neto	DDV	Skupaj
MO Ptuj	670.171	109.972	780.143
Zasebni partner	2.791.441	327.507	3.118.948
	3.461.612	437.479	3.899.091

Tabela 11: Financiranje MO Ptuj po letih, stalne cene junij 2025

Financer	2025	2026	2027	Skupaj
MO Ptuj - investicija	46.103	161.000	480.705	687.807
MO Ptuj - 22 % DDV etažna lastnina	-	-	92.335	92.335
Skupaj	46.103	161.000	573.040	780.143

9. POSTOPEK OBLIKOVANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora slediti naslednjim načelom:

- načelo gospodarnosti (zasledovanje načela »value for money«);
- načelo transparentnosti (preglednost vseh postopkov);
- načelo javnosti (javna objava javnih razpisov);
- načelo konkurence (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril);
- načelo enakosti (vodenje postopka na način, da se enake informacije posreduje vsem kandidatom ter na način, da se nobenega izmed njih ne preferira oz. diskriminira).

Ker bo javni partner tekom javnega razpisa ponudnikom ponudil priložnost, da predstavijo svoje predloge (predvsem tehnološke in tehnične rešitve, variantne rešitve, razdelitve tveganj, čas izvedbe, pripombe na pogodbo javno zasebnega partnerstva, ipd.) je pomembno, da postopek izbire izvajalca omogoča usklajevanje predlogov in oblikovanje končne vsebine pogodbe javno zasebnega partnerstva z vsemi prilogi.

V danem primeru bo javni partner zasebnega partnerja izbral v postopku javnega razpisa, ki se bo vodil kot konkurenčni dialog v skladu z zgoraj opisanim 42. členom ZJN-3 in ob sočasnem uporabi določil ZJZP. V 46. členu ZJZP je določeno, da ne glede na obliko in ureditev postopka javno-zasebnega partnerstva v posebnem zakonu, se lahko za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi za izbiro ekonomsko najugodnejše ponudbe postopek konkurenčnega dialoga. Za postopek konkurenčnega dialoga se bo naročnik odločil zaradi posebnih okoliščin, povezanih z vrsto, kompleksnostjo ali pravno in finančno strukturo ali zaradi z njimi povezanih tveganj, zaradi katerih javnega naročila ni mogoče oddati brez predhodnih pogajanj.

Javni partner bo izvedel postopek javnega razpisa v treh fazah:

- prva faza: faza priznanja sposobnosti;
- druga faza: faza dialoga;
- tretja faza: oddaja končne pisne ponudbe.

V prvi fazi bo javni partner s sklepom priznal sposobnost vsem ponudnikom, ki bodo predložili prijave v obliki in vsebini, kot bo zahtevano.

Vsi ponudniki, ki bodo oddali prijavo, bodo o uspehu njihove prijave obveščeni s sklepom javnega partnerja.

Ponudniki, ki jim bo na podlagi prijave priznana sposobnost, bodo povabljeni, da se udeležijo dialoga z vnaprej določenim predmetom dialoga, zlasti pa glede uskladitev obsega in načina izvedbe storitev, uskladitev vzorca pogodbe javno zasebnega partnerstva in drugih elementov, potrebnih za oddajo končne pisne ponudbe. Javni partner si bo pridržal pravico, da v fazi dialoga spreminja vsebino in obseg projekta glede na podatke, ki jih bo pridobil v fazi dialoga s ciljem oblikovanja uravnoteženega javno-zasebnega partnerstva. Javni partner bo vse povabljene ponudnike obravnaval enakopravno ter bo vsem ponudnikom zagotovil enake informacije, ki bodo osnova za oddajo končne ponudbe. O poteku dialoga bodo vodeni zapisniki o izvedenih usklajevanjih. Po zaključenem dialogu, ki se lahko izvede v enem ali več krogih, bo javni partner oblikoval povabilo k oddaji končnih pisnih ponudb. O postopku dialoga bo voden zapisnik, na katerega bodo lahko ponudniki podali pripombe, ki se bodo nanašale na postopkovna dejanja v fazi dialoga.

Prisotni predstavniki ponudnikov, ki ne bodo zakoniti zastopniki, bodo morali za veljavno zastopanje ponudnika, pred pričetkom dialoga javnemu partnerju predložiti veljavno pooblastilo za zastopanje, izdano s strani zakonitega zastopnika. Nepooblaščen predstavniki ponudnikov ne bodo mogli opravljati dejanj, ki pomenijo zastopanje pravne osebe.

Javni partner bo nadaljeval dialog, dokler ne bo našel ene ali več rešitev, ki lahko izpolnijo njegove potrebe. Ko bo javni partner zaključil dialog in o tem obvestil ponudnike, ki bodo sodelovali v zadnji stopnji dialoga, bo vsakega od njih povabil, da predloži končno ponudbo na podlagi sprejete rešitve ali rešitev, ki bodo bile predstavljene in podrobneje opredeljene med dialogom. Končna ponudba bo morala vsebovati vse elemente, ki bodo zahtevani in bodo potrebni za izvedbo projekta. Na zahtevo javnega partnerja bo lahko ponudnik to ponudbo pojasnil, podrobno opredelil in optimiziral. Ta pojasnila, podrobne opredelitve, optimizacija ali dodatne informacije ne bodo smele zajemati sprememb bistvenih vidikov ponudbe ali javnega naročila, vključno s potrebami in zahtevami iz obvestila o javnem naročilu ali opisnega dokumenta, če bi odstopanje od teh vidikov, potreb in zahtev lahko izkrivljalo konkurenco ali imelo diskriminatorni učinek.

Javni partner bo končne pisne ponudbe javno odprl in ocenil skladno z vnaprej določenimi merili.

Postopek izbire se bo zaključil z izdajo akta izbire. Javni partner se v vseh fazah postopka izvedbe javnega razpisa lahko odloči, da javni razpis zaključi brez izbire, pri čemer mora svojo odločitev utemeljiti. Po pravnomočnosti akta izbire bosta javni partner in zasebni partner podpisala pogodbo javno zasebnega partnerstva. Javno zasebno partnerstvo bo vzpostavljeno s podpisom pogodbe javno zasebnega partnerstva. Konkurenčni dialog javnemu partnerju omogoča, da skozi interakcijo s potencialnimi ponudniki, ki jim je v prvi fazi postopka priznana sposobnost, oblikuje in izbere optimalno rešitev, ki je tudi javnofinančno sprejemljiva ter da se na ta način v najvišji možni meri dosežejo postavljeni cilji projekta. Tako bo v drugi fazi dokončno opredeljena vsebina in obseg projekta ter usklajen vzorec pogodbe javno zasebnega partnerstva, nabor ukrepov, terminski plan realizacije projekta in drugi pomembni vidiki realizacije projekta, prav tako bo v tej fazi dokončno opredeljen način financiranja projekta ter vsebina in obseg tveganj, ki jih prevzame posamezen partner.

Ob izvedbi javnega razpisa bo MO Ptuj morala posebno pozornost nameniti:

- oblikovanju določil razpisne dokumentacije na način, da se pritegne čim širši krog potencialnih sposobnih ponudnikov;
- kritični oceni vseh pripravljenih gradiv, tako iz pravnega, kot predvsem iz ekonomskega in tehničnega segmenta, na način, da se bodo zagotovili čim bolj zanesljivi podatki, na podlagi katerih se bo izvajala evalvacija in primerjava prispelih ponudb, predvsem z vidika njihove primernosti in izvedljivosti (tehnična ocena), kot tudi z vidika sprejemljivosti (ekonomska in finančna ocena);
- opredelitvi določb pogodbe, ki bo kljub kompleksnosti in dolgoročnosti vzpostavljenega razmerja omogočala uravnoteženo in uspešno izvedbo investicije;
- smotrnosti porabe proračunskih sredstev.

10. FINANČNA ANALIZA VARIANTE C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-NAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V finančni analizi so predstavljeni finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije v primeru variante C: Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta, ki v konkretnem primeru znaša 3 leta. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje preračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša od leta 2025 do leta 2027, pri čemer bo investicija končana v juliju 2027, nakar bo vzpostavljena etažna lastnina in izvedena delitev med partnerja. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljen diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

10.1. INVESTICIJA

Strošek investicije je ocenjen na 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV, pri čemer vložek MO Ptuj znaša 780.143 EUR z DDV, stalne cene junij 2025.

Tabela 12: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, junij 2025

Postavka	Neto	DDV stopnja	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK MO PTUJ	670.171		109.972	780.143
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	0% in 22%	37	9.503
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	22%	6.600	36.600
Zemljišče	161.000	-	-	161.000
GOI - pritličje (delež JP)	419.705	22%	92.335	512.040
Oprema	50.000	22%	11.000	61.000
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	2.791.441		327.507	3.118.948
Projektna dokumentacija	115.535	22%	25.418	140.953
Vodenje projekta	57.768	22%	12.709	70.476
Nadzor	43.326	22%	9.532	52.857
Rušitev	40.000	22%	8.800	48.800
GOI - klet	780.450	9,5%	74.143	854.593
GOI - pritličje (delež ZP)	175.795	22%	38.675	214.470
GOI - stanovanja	1.512.430	9,5%	143.681	1.656.111
Zunanja ureditev	66.138	22%	14.550	80.688
SKUPAJ	3.461.612		437.479	3.899.091

Delitev financiranja med MO Ptuj in zasebnim partnerjem bo izvedena skladno z deležem delitve prostorov med oba partnerja, kot izhaja iz spodnje tabele.

Tabela 13: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financerjih v m²

Prostor	MO Ptuj NTP	Zasebni partner NTP	Neto površine
Klet	-	417,05	417,05
Pritličje	269,70	49,05	318,75
1. nadstropje	-	269,85	269,85
2. nadstropje	-	269,85	269,85
Mansarda	-	269,85	269,85
Skupaj	269,70	1.275,65	1.545,35
Delež prostorov	17,45%	82,55%	100,00%

Skladno z zgoraj prikazano delitvijo prostorov bo MO Ptuj pripadalo 17,45 % NTP prostorov in v takšen deležu bo MO Ptuj tudi financirala gradnjo objekta.

Finančna obveznost iz naslova izvedbe investicije v višini 419.705 EUR brez DDV, ki obsega GOI dela, bo za MO Ptuj nastala v letu 2027, ko bo projekt zaključen in bo vzpostavljena etažna lastnina.

V finančni analizi javnega partnerja smo upoštevali strošek investicije z vključenim DDV, saj MO Ptuj nima pravice do odbitka DDV.

Nadaljnje je v tem poglavju opredeljen denarni tok projekta.

10.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 3 leta.

10.1.2. Prihodki

Prihodki, ki jih bo ustvarila MO Ptuj v fazi izvedbe projekta izhajajo iz naslova nadomestila za podeljeno stavbno pravico za čas gradnje obdobje 3 let in sicer v letnem znesku 1.626 EUR. Vrednost nadomestila za stavbno pravico smo izračunali tako, da smo vrednost zemljišča delili s 99 leti, da smo dobili vrednost nadomestila za vsako posamezno leto gradnje. Vrednost zemljišča smo upoštevali v višini 161.000 EUR,

kolikor znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj, na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalari iz dne 24. 5. 2023.

10.1.2. Odhodki

Med odhodke smo uvrstili plačilo 22 % DDV v 3. letu projekta (2027), po vzpostavitvi etažne lastnine na delu etažne lastnine, ki bo v lasti MO Ptuj. Upoštevajoč udeležbo MO Ptuj z vložkom zemljišča v ocenjeni vrednosti 161.000 EUR ter pri sofinanciranju GOI del v višini 419.705 EUR brez DDV, smo obveznost plačila 22 % DDV ob vzpostavitvi etažne lastnine in njeni delitvi med obema partnerjema ocenili na 127.755 EUR.

10.1.2. Preostanek vrednosti projekta

Preostanek vrednosti projekta po vzpostavitvi etažne lastnine bodo za MO Ptuj predstavljale poslovne površine javnega dela v velikosti 269,70 m², kar predstavlja 17,45 % delež vseh površin objekta. Njegovo vrednost smo ocenili v skupni višini 815.563 EUR ter sestoji iz:

- nabavne vrednosti objekta v višini 687.807 EUR, kolikor znaša 17,45 % udeležba občine pri sofinanciranju in pri delu etažne lastnine,
- plačilu DDV v višini 127.755 EUR.

Zgoraj navedeni vložek MO Ptuj v nabavno vrednost objekta, ki znaša 687.807 EUR z DDV, sestoji iz:

- dosedanjega vložka MO Ptuj v projekt, ki po podatkih naročnika znaša 9.503 EUR z DDV in obsega storitev notarja, projektiranje do DGD ter pripravo cenilnega poročila,
- stroška investicijske dokumentacije, pravnih postopkov in tehnične pomoči v višini 36.600 EUR z DDV,
- stroška zemljišča v višini 161.000 EUR, kolikor znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalari iz dne 24.05.2023.
- GOI del - pritličje v višini 419.705 EUR brez DDV, kolikor znaša sorazmerni del investicije (17,45 %), ki odpade na MO Ptuj, skladno z delitvijo prostorov novogradnje. Tako investicijski vložek javnega partnerja ustrezno odraža tudi delež etažne lastnine, ki mu bo pripadal po zaključku projekta.
- strošek opreme v višini 61.000 EUR z DDV.

10.1.2. Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta za javnega partnerja v primeru javno-zasebnega partnerstva. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -4.739 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 14: Finančni kazalniki javnega partnerja v primeru variante C

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-4.739 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,96%
Relativna neto sedanja vrednost	1,00
Količnik relativne koristnosti	0,99
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Pri upravičenosti naložbe je treba v nadaljevanju upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za MO Ptuj imel predmetni projekt. Cilji investicije so zlasti:

- Ustvariti sodoben in funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti;
- Podpirati razvoj lokalnih storitev in infrastrukture ter spodbuditi gospodarsko rast;
- Zagotoviti arhitekturno usklajenost objekta z urbanim okoljem in tradicionalno zasnovu mesta;
- Ustvariti prijeten, varen in dostopen prostor, ki bo prispeval k razvoju lokalne storitev in infrastrukture;
- Omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce in podjetnike;
- Spodbujati mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju.

Tabela 15: Denarni tok z vidika MO Ptuj za varianto C

Leta projekta	1	2	3
Koledarska leta	2025	2026	2027
1. Investicija	-46.103	-161.000	-480.705
2. Operativni denarni tok			
Prihodki	1.626	1.626	1.626
Nadomestilo za uporabo stavbne pravice	1.626	1.626	1.626
Odhodki	-	-	-127.755
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-127.755
2. Operativni denarni tok	1.626	1.626	-126.129
3. Preostanek vrednosti	-	-	815.563
NETO DENARNI TOK	-44.476	-159.374	208.729
Diskontirani neto denarni tok	-44.476	-153.244	192.981
Diskontirane vrednosti koristi	1.626	1.564	755.537
Diskontirane vrednosti stroškov	46.103	154.808	562.556
Doba vračanja naložbe	-44.476	-197.720	-4.739

11. FINANČNA ANALIZA VARIANTE D: NAJEM NOVEGA, NAMENSKEGA, ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA

V finančni analizi so predstavljeni finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije v primeru variante D: Najem novega, namenskega, še nezgrajenega objekta.

Predmetna varianta ima sledeče značilnosti:

- MO Ptuj vstopa v projekt s svojim dosedanjim vložkom (notar, projektiranje, cenitev) ter zemljiščem, v skupni ocenjeni vrednosti 170.466 EUR z DDV,
- delež sofinanciranja MO Ptuj tako znaša 5,04 % celotne investicije,
- v postopku vzpostavitve etažne lastnine bo MO Ptuj vpisala lastninsko pravico na 77,90 m² neto površin v pritličju, kar predstavlja 5,04 % vseh neto površin,
- preostalih 191,80 m² v pritličju bo MO Ptuj vzela v dolgoročni najem za 27 let. Pri tem je bila upoštevana 30-letna doba projekta, od tega bodo prva tri leta namenjena izvedbi vseh postopkov ter gradnji objekta, nadaljnjih 27 let pa upravljanju objekta. Upoštevanje dolgoročnega najema je potrebno zaradi ustrezne primerjave med varianto C in D. Čeprav so bodoči denarni tokovi po varianti D zaradi diskontiranja čedalje manjši, dolgoročno pokažejo, koliko bi projekt dejansko stal v celotni življenjski dobi. Tak pristop omogoča primerjavo različnih rešitev na dolgi rok, ne le po začetnih stroških. Ti so namreč zaradi večje udeležbe MO Ptuj pri gradnji objekta neprimerno večji po varianti C kot po varianti D.
- na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidijske Kavalir iz dne 4. 6. 2025 znaša tržna najemnina celotnega poslovnega dela v pritličju (269,70 m²), 2.950,00 EUR brez DDV na mesec. To predstavlja ceno 10,94 EUR brez DDV/m² na mesec.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta, ki v konkretnem primeru znaša 30 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče

donose z uporabo izbrane diskontne stopnje preračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.

- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta traja od leta 2025 do leta 2054, pri čemer bo investicija končana v juliju 2027. Skladno z vložkom MO Ptuj v nujno potrebne stroškovne postavke za izvedbo investicije v skupni višini 170.466 EUR z DDV, ki obsega dosedanji vložek MO Ptuj (notar, projektiranje, cenitev) ter zemljišče, bo v letu 2027 vzpostavljena etažna lastnina in izvedena delitev med partnerja. MO Ptuj bi pripadalo 77,90 m² oziroma 5,04 % vseh neto tlorisnih površin v objektu. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

11.1. INVESTICIJA

Strošek investicije je ocenjen na 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV, pri čemer vložek MO Ptuj znaša 268.103 EUR z DDV, stalne cene junij 2025. Celoten vložek MO Ptuj obsega poleg dosedanjega vložka občine in zemljišča, v skupni ocenjeni vrednosti 170.466 EUR z DDV še strošek investicijske dokumentacije, izvedbe pravnih postopkov in tehnične pomoči v višini 36.600 EUR z DDV ter strošek opreme v višini 61.000 EUR z DDV.

Delitev financiranja med MO Ptuj in zasebnim partnerjem bo izvedena skladno z deležem delitve prostorov med obema partnerjema, kot izhaja iz spodnje tabele. Kot je razvidno iz tabele, bo MO Ptuj skladno s svojim vložkom v izgradnjo objekta v deležu 5,04 % prejela v last 77,90 m² neto tlorisnih površin v pritličju. Preostalih 191,80 m² neto tlorisnih površin v pritličju pa bo MO Ptuj vzela v dolgoročni najem.

Tabela 16: Pregled neto tlorisnih površin (NTP) prostorov po izvedbi investicije in delitev po financerjih v m²

Prostor	MO Ptuj NTP-lastništvo	MO Ptuj NTP-najem	Zasebni partner NTP	Neto površine
Klet	-	-	417,05	417,05
Pritličje	77,90	191,80	49,05	318,75
1. nadstropje	-	-	269,85	269,85
2. nadstropje	-	-	269,85	269,85
Mansarda	-	-	269,85	269,85
Skupaj	77,90	191,80	1.275,65	1.545,35
Delež prostorov	5,04%	12,41%	82,55%	100,00%

Kot je razvidno iz zgornje tabele in skladno z udeležbo pri sofinanciranju gradnje objekta, bo MO Ptuj pripadalo 5,04 % NTP prostorov, medtem ko jih bo 191,80 m² oziroma 12,41 % vseh neto površin vzela v dolgoročni najem.

Tabela 17: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, junij 2025

Postavka	Neto	DDV stopnja	DDV	Skupaj	Financer
I. VLOŽEK MO PTUJ	250.466		17.637	268.103	
Dosedanji vložek (notar, projektiranje, cenitev)	9.466	0% in 22%	37	9.503	MO Ptuj
Investicijska dokumentacija, pravni postopki in tehnična pomoč	30.000	22%	6.600	36.600	MO Ptuj
Zemljišče	161.000	-	-	161.000	MO Ptuj
Oprema	50.000	22%	11.000	61.000	MO Ptuj
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	3.211.146		419.842	3.630.988	
Projektna dokumentacija	115.535	22%	25.418	140.953	Zasebni partner
Vodenje projekta	57.768	22%	12.709	70.476	Zasebni partner
Nadzor	43.326	22%	9.532	52.857	Zasebni partner
Rušitev	40.000	22%	8.800	48.800	Zasebni partner
GOI - klet	780.450	9,5%	74.143	854.593	Zasebni partner
GOI - pritličje (delež ZP)	595.500	22%	131.010	726.510	Zasebni partner
GOI - stanovanja	1.512.430	9,5%	143.681	1.656.111	Zasebni partner
Zunanja ureditev	66.138	22,0%	14.550	80.688	Zasebni partner
SKUPAJ	3.461.612		437.479	3.899.091	

V finančni analizi javnega partnerja smo upoštevali strošek investicije z vključenim DDV, saj MO Ptuj nima pravice do odbitka DDV.

Nadaljnje je v tem poglavju opredeljen denarni tok projekta.

11.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 30 let.

10.1.2. Prihodki

Edini prihodki, ki jih bo ustvarila MO Ptuj v fazi izvedbe projekta izhajajo iz naslova nadomestila za podeljeno stavbno pravico za obdobje 3 let in sicer v letnem znesku 1.626 EUR. Vrednost nadomestila za stavbno pravico smo izračunali tako, da smo vrednost zemljišča delili s 99 leti, da smo dobili vrednost nadomestila za vsako posamezno leto gradnje. Vrednost zemljišča smo upoštevali v višini 161.000 EUR, kolikor znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča s parc. št. 542/1, k.o. 400-Ptuj, na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalari iz dne 24. 5. 2023.

10.1.2. Odhodki

Med odhodke MO Ptuj smo uvrstili plačilo 22 % DDV v 3. letu projekta, po vzpostavitvi etažne lastnine na delu etažne lastnine, ki bo v lasti MO Ptuj ter plačila letnih najemnin.

Plačilo 22 % DDV v 3. letu projekta, po vzpostavitvi etažne lastnine na delu etažne lastnine, ki bo v lasti MO Ptuj smo ocenili na 35.420 EUR. Pri tem smo kot osnovo za obračun DDV upoštevali udeležbo MO Ptuj pri izgradnji objekta v višini 161.000 EUR, kolikor znaša ocenjena vrednost vloženega zemljišča. Obveznost plačila 22 % DDV ob vzpostavitvi etažne lastnine tako znaša 35.420 EUR.

Strošek najemnine v višini 30.714 EUR z DDV letno se nanaša na najem 191,80 m² poslovnih prostorov v pritličju za obdobje 27 let. Na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidije Kavalari iz dne 4. 6. 2025 znaša tržna najemnina celotnega poslovnega dela v pritličju (269,70 m²), 2.950,00 EUR brez DDV na mesec. Ocenjena tržna vrednost najemnine tako znaša 10,94 EUR brez DDV/m² na mesec, kar za 191,80 m² poslovnih prostorov znaša 30.714 EUR z DDV letno. Začetek plačevanja najemnine smo upoštevali od septembra 2027 dalje.

10.1.2. Preostanek vrednosti projekta

Preostanek vrednosti projekta po vzpostavitvi etažne lastnine bodo predstavljale površine javnega dela v velikosti 77,90 m², kar predstavlja 5,04 % delež vseh neto tlorisnih površin objekta. Njegovo vrednost smo ocenili v skupni višini 303.523 EUR ter sestoji iz:

- nabavne vrednosti objekta v višini 268.103 EUR, kolikor znaša 5,04 % udeležba občine pri sofinanciranju in pri delu etažne lastnine,
- plačila DDV v višini 35.420 EUR.

10.1.2. Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta za MO Ptuj v primeru varainte D. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -477.905 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 18: Finančni kazalniki javnega partnerja v primeru JZP

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-477.905 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	-1,86
Količnik relativne koristnosti	0,01
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Pri upravičenosti naložbe je treba v nadaljevanju upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za MO Ptuj imel predmetni projekt. Cilji investicije so zlasti:

- Ustvariti sodoben in funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti;
- Podpirati 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 storitev in infrastrukture;
- Omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce in podjetnike;
- Spodbujati mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju.

Tabela 19: Denarni tok z vidika MO Ptuj v primeru variante D

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koledarska leta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Investicija	-46.103	-161.000	-61.000	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok										
Prihodki	1.626	1.626	1.626	-	-	-	-	-	-	-
Nadomestilo za uporabo stavbne pravice	1.626	1.626	1.626	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-45.658	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-35.420	-	-	-	-	-	-	-
Najemnina	-	-	-10.238	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
2. Operativni denarni tok	1.626	1.626	-44.032	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
3. Preostanek vrednosti	-	-	303.523	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-44.476	-159.374	198.491	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
Diskontirani neto denarni tok	-44.476	-153.244	183.516	-27.304	-26.254	-25.244	-24.273	-23.340	-22.442	-21.579
Diskontirane vrednosti koristi	1.626	1.564	1.504	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	46.103	154.808	98.611	27.304	26.254	25.244	24.273	23.340	22.442	21.579
Doba vračanja naložbe	-44.476	-197.720	-14.204	-41.508	-67.762	-93.007	-117.280	-140.620	-163.062	-184.641

Leta projekta	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Koledarska leta	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok										
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadomestilo za uporabo stavbne pravice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Najemnina	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
2. Operativni denarni tok	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
Diskontirani neto denarni tok	-20.749	-19.951	-19.184	-18.446	-17.736	-17.054	-16.398	-15.767	-15.161	-14.578
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	20.749	19.951	19.184	18.446	17.736	17.054	16.398	15.767	15.161	14.578
Doba vračanja naložbe	-205.390	-225.341	-244.524	-262.970	-280.706	-297.760	-314.158	-329.926	-345.087	-359.665
Leta projekta	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok										
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadomestilo za uporabo stavbne pravice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Najemnina	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
2. Operativni denarni tok	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714	-30.714
Diskontirani neto denarni tok	-14.017	-13.478	-12.960	-12.461	-11.982	-11.521	-11.078	-10.652	-10.242	-9.848
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	14.017	13.478	12.960	12.461	11.982	11.521	11.078	10.652	10.242	9.848
Doba vračanja naložbe	-373.682	-387.160	-400.120	-412.581	-424.563	-436.084	-447.162	-457.814	-468.057	-477.905

12. EKONOMSKA ANALIZA

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalniki, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije. Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive. Tudi te koristi je potrebno oceniti v denarni obliki, kadar je to mogoče, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Vsi ekonomski izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste družbene koristi, ki so posledica projekta.

Za preračun bodočih denarnih tokov na sedanjo vrednost smo uporabili 5 % ekonomsko diskontno stopnjo.

Za izvedbo ekonomske analize smo finančno ovrednotili sledeče posredne učinke investicije:

- davki in prispevki, vključeni v ceno investicije
- povečanje BDP zaradi multiplikativnega učinka investicije

12.1. DAVKI IN PRISPEVKI, VKLJUČENI V CENO INVESTICIJE

Za preračun investicijskih izdatkov javnega partnerja smo uporabili konverzijski faktor 0,70. Stroški vsebujejo 22 % DDV ($1/1,22 = 0,82$). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša $0,82 * 0,65 = 0,53$, medtem ko neto delež delovne sile znaša $0,82 * 0,35 * (1 - 0,40) = 0,17$. Konverzijski faktor tako znaša $0,53 + 0,17 = 0,70$. Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,30.

12.2. POVEČANJE BDP ZARADI MULTIPLIKATIVNEGA UČINKA INVESTICIJE

V skladu z ekonomsko teorijo in prakso, vsaka investicija poveča potrošnjo in posledično bruto družbeni proizvod (BDP) družbe. Pri tem pa se je pomembno zavedati, da investicija

poveča BDP družbe za več, kot pa sama znaša. Ta učinek imenujemo multiplikacijski učinek investicije in je različen od panoge do panoge. V gradbeništvu znaša multiplikacijski učinek od 2,2 - 2,5⁴³ in ima kot tak izjemno pomemben vpliv na ostale dejavnosti. Z drugimi besedami, povečanje investicije v gradbeništvu za 1 enoto, bo povečalo BDP družbe za 2,2 - 2,5 enote. Za potrebe ekonomske analize smo upoštevali investicijski multiplikator v višini 2,2, od tako dobljenega povečanja BDP, pa smo odšteli predmetno investicijo v poslovno-stanovanjski objekt v MO Ptuj. Tako smo dobili neto multiplikativni učinek, ki ga investicija v povzročila, ter ga razdelili na 3 leta.

12.3. EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Predmetna investicija bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti. Ekonomske koristi ter cilji, ki jih bo prinesel projekt in jih ni možno ovrednotiti, so sledeči:

- Ustvariti sodoben in funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti;
- Podpirati 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 storitev in infrastrukture;
- Omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce in podjetnike;
- Spodbujati mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju.

12.4. PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani ekonomski kazalniki projekta. Kot je razvidno je z upoštevanjem širših družbenih koristi izvedba projekta upravičljiva tako v primeru variante C kot v primeru variante D. Pri tem doseže MO Ptuj boljšo ekonomsko neto sedanjo vrednost v primeru

⁴³ Gospodarska zbornica Slovenije, Neugodna slika gradbeništva v Sloveniji - slovensko gradbeništvo je pred izjemno zahtevnimi izzivi, 24. 11. 2010.

variante C (MO Ptuj pridobi etažno lastnino na 17,45 % neto tlorisnih površin objekta), ko ta znaša 3.660.117 EUR.

Tabela 20: Ekonomski kazalniki MO Ptuj za varianto C in D

Ekonomski kazalnik	Varianta C (JZP): 17,45 % etažne lastnine	Varianta D (JZP): 5,04 % etažne lastnine in najem
Neto sedanja vrednost (NSV)	3.660.117 €	3.135.847 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	528,04%	449,66%
Relativna neto sedanja vrednost	2,55	13,86
Količnik relativne koristnosti	8,20	6,03
Doba vračanja investicijskih sredstev	3 leta	3 leta

Tabela 21: Ekonomski denarni tok projekta v javno-zasebnem partnerstvu z vidika MO Ptuj za varianto C

Leta projekta	1	2	3	4	5
Koledarska leta	2025	2026	2027	2028	2029
1. Investicija	-33.941	-113.492	-403.946	-	-
2. Operativni denarni tok					
Prihodki	1.626	1.626	1.321.871	1.320.245	1.320.245
nadomestilo za uporabo stavbne pravice	1.626	1.626	1.626	-	-
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	1.320.245	1.320.245	1.320.245
Odhodki	-	-	-	-	-
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	1.626	1.626	1.321.871	1.320.245	1.320.245
3. Preostanek vrednosti	-	-	815.563		-
NETO DENARNI TOK	-32.314	-111.866	1.733.487	1.320.245	1.320.245
Diskontirani neto denarni tok	-32.314	-106.539	1.572.324	1.140.477	1.086.169
Diskontirane vrednosti koristi	1.626	1.549	1.938.715	1.140.477	1.086.169
Diskontirane vrednosti stroškov	33.941	108.087	366.391	-	-
Doba vračanja naložbe	-32.314	-138.853	1.433.471	2.573.948	3.660.117

Tabela 22: Ekonomski denarni tok projekta v javno-zasebnem partnerstvu z vidika MO Ptuj za varianto D

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koledarska leta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Investicija	-33.941	-161.000	-43.000		-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	1.626	1.626	1.313.479	1.295.070	1.295.070	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Prihodki	1.626	1.626	1.321.871	1.320.245	1.320.245	-	-	-	-	-
nadomestilo za uporabo stavbne pravice	1.626	1.626	1.626		-	-	-	-	-	-
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	1.320.245	1.320.245	1.320.245	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-8.392	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
najemnina	-	-	-8.392	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
3. Preostanek vrednosti	-	-	303.523	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-32.314	-159.374	1.574.002	1.295.070	1.295.070	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Diskontirani neto denarni tok	-32.314	-151.785	1.427.666	1.118.730	1.065.457	-19.725	-18.786	-17.891	-17.039	-16.228
Diskontirane vrednosti koristi	1.626	1.549	1.198.976	1.140.477	1.086.169	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	33.941	153.333	46.614	21.747	20.712	19.725	18.786	17.891	17.039	16.228
Doba vračanja naložbe	-32.314	-184.099	1.243.567	2.362.297	3.427.754	3.408.029	3.389.243	3.371.351	3.354.312	3.338.084

Leta projekta	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Koledarska leta	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nadomestilo za uporabo stavbne pravice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
najemnina	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Diskontirani neto denarni tok	-15.455	-14.719	-14.018	-13.351	-12.715	-12.110	-11.533	-10.984	-10.461	-9.963
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	15.455	14.719	14.018	13.351	12.715	12.110	11.533	10.984	10.461	9.963
Doba vračanja naložbe	3.322.629	3.307.909	3.293.891	3.280.540	3.267.825	3.255.715	3.244.183	3.233.199	3.222.738	3.212.775

Leta projekta	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nadomestilo za uporabo stavbne pravice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
najemnina	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175	-25.175
Diskontirani neto denarni tok	-9.488	-9.036	-8.606	-8.196	-7.806	-7.434	-7.080	-6.743	-6.422	-6.116
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	9.488	9.036	8.606	8.196	7.806	7.434	7.080	6.743	6.422	6.116
Doba vračanja naložbe	3.203.287	3.194.251	3.185.645	3.177.449	3.169.643	3.162.208	3.155.128	3.148.385	3.141.963	3.135.847

13. ZAKLJUČEK

Osnovni namen projekta je zagotoviti večstanovanjske kapacitete in izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v Mestni občini Ptuj. Predvidena je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi ulici, ki bo vključeval 12 stanovanj, poslovne prostore ter pripadajoče zunanje ureditve, kot so parkirna mesta in zelene površine.

V dokumentu smo preučili sledeče variante:

- Varianta A: »Brez investicije«,
- Varianta B: »Izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom«,
- Varianta C: Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti vložka MO Ptuj, ki poleg stvarnega vložka in vložka izvedenih postopkov obsega tudi denarna sredstva,
- Varianta D: Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti stvarnega vložka in izvedenih postopkov MO Ptuj, brez vložka denarnih sredstev, pri čemer se MO Ptuj zaveže najeti preostali del javnega dela objekta, na katerem ne bo vpisana lastninska pravica MO Ptuj.

Varianti A in B nista optimalni, saj bodisi ne zasledujeta cilje MO Ptuj, bodisi MO Ptuj ne razpolaga za zadostnimi finančnimi sredstvi za izvedbo celotnega projekta, tako smo z vidika finančne in ekonomske analize podrobno analizirali le varianti C in D. Obe varianti predvidevata izvedbo projekta v javno-zasebnem partnerstvu, vendar se ločita glede na finančni vložek MO Ptuj v izgradnjo objekta:

- po varianti C bo MO Ptuj vložila v izgradnjo objekta 780.143 EUR z DDV (od tega znaša ocenjena vrednost zemljišča 161.000 EUR), v zameno pa ob izgradnji objekta in vzpostavitvi etažne lastnine dobila v last 269,70 m² poslovnih prostorov v pritličju, kar predstavlja 17,45 % vseh neto tlorisnih površin v objektu,
- po varianti D bo MO Ptuj vstopila v projekt le s svojim dosedanjim vložkom (notar, projektiranje, cenitev) ter zemljiščem, v skupni ocenjeni vrednosti 170.466 EUR z DDV, upoštevajoč stroškovne postavke gradnje objekta, ki vplivajo na določitev deleža delitve neto tlorisnih površin med obema partnerjema. Ker delež sofinanciranja MO Ptuj v tem primeru znaša 5,04 % celotne investicije, bo občina v postopku vzpostavitve etažne lastnine vpisala

lastninsko pravico na 77,90 m² neto površin v pritličju, preostalih 191,80 m² v pritličju pa bo MO Ptuj vzela v dolgoročni najem za 27 let, pri čemer v tej fazi izvajanja projekta še ni mogoče opredeliti, kateri prostori bi v naravi bili najeti in kateri vpisani v zemljiško knjigo. Na podlagi Poročila o oceni vrednosti poročevalke mag. Lidijske Kavalir iz dne 4. 6. 2025 znaša tržna najemnina 10,94 EUR brez DDV/m² na mesec.

Skladno s predmetnim Testom JZP znaša ocenjena vrednost investicije 3.461.612 EUR brez DDV oziroma 3.899.091 EUR z DDV, stalne cene junij 2025, in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Na podlagi drugega odstavka 3. člena Pravilnika o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva se projekti ocenjujejo na podlagi naslednji kriterijev:

- življenjske dobe projekta,
- neto sedanje vrednosti,
- interne stopnje donosnosti,
- rezultatov in ciljev investicije, izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva (*tako imenovana value for money*),
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt (*tako imenovana cost benefit analiza*).

Vsi zgoraj naštetih kriteriji so v tem dokumentu podrobno analizirani v finančni in ekonomski analizi, na tem mestu pa podajamo zaključke.

Kot je razvidno iz tabele 23 imata sicer obe varianti negativno neto sedanjo vrednost, vendar je ta v primeru variante C višja za 473.166 EUR in se zelo približa pozitivni neto sedanji vrednosti. Z vidika finančnih kazalnikov je tako za MO Ptuj ekonomsko bolj smiselno izvesti projekt v okviru variante C, ko dobi v last 17,45 % vseh neto tlorisnih površin, kar predstavlja 269,70 m² poslovnih prostorov v pritličju.

Tabela 23: Finančni kazalniki MO Ptuj v primeru variante C in D

Finančni kazalnik	Varianta C (JZP): 17,45 % etažne lastnine	Varianta D (JZP): 5,04 % etažne lastnine in najem
Neto sedanja vrednost (NSV)	-4.739 €	-477.905 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,96%	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	1,00	-1,86
Količnik relativne koristnosti	0,99	0,01
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	Se ne povrne

Pri upravičenosti naložbe je potrebno upoštevati tudi širše družbene koristi, ki jih bo imela investicija za MO Ptuj, na področju plačila davkov in prispevkov, kakor tudi na področju povečanja BDP Republike Slovenije zaradi multiplikacijskega učinka izvedbe gradbenih del. Kot je razvidno iz spodnje tabele, ki prikazuje ekonomske kazalnike projekta, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičena. Cilji investicije so zlasti:

- Ustvariti sodoben in funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti;
- Podpirati 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 storitev in infrastrukture;
- Omogočiti večjo dostopnost do javnih, družbenih in poslovnih storitev za prebivalce in podjetnike;
- Spodbujati mešano rabo prostora, kjer bodo stanovalci in poslovni uporabniki lahko sobivali v dobro urejenem in povezanem okolju.

Kot je razvidno iz spodnje tabele, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva po obeh variantah, pri čemer doseže višjo ekonomsko neto sedanjo vrednost v primeru variante C. Ekonomska neto sedanja vrednost znaša 3.660.117 EUR.

Tabela 24: Ekonomski kazalniki javnega partnerja za varianto C in D

Ekonomski kazalnik	Varianta C (JZP): 17,45 % etažne lastnine	Varianta D (JZP): 5,04 % etažne lastnine in najem
Neto sedanja vrednost (NSV)	3.660.117 €	3.135.847 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	528,04%	449,66%
Relativna neto sedanja vrednost	2,55	13,86
Količnik relativne koristnosti	8,20	6,03
Doba vračanja investicijskih sredstev	3 leta	3 leta

Kakor izhaja iz analiz izvedenih v predmetnem Test javno-zasebnega partnerstva lahko zaključimo, da je investicija »Poslovno - stanovanjski objekt na Potrčevi 34« primerna za izvedbo ter da je ekonomsko upravičena. Primerna je za izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva, pri čemer se bolj optimalna za izvedbo nakazuje varianta C - Izvedba investicije v obliki javno-naročniškega javno-zasebnega partnerstva« na način, da se vzpostavi etažna lastnina v vrednosti vložka MO Ptuj, ki poleg stvarnega vložka in vložka izvedenih postopkov obsega tudi denarna sredstva.