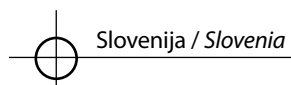


# ANALIZA MOŽNOSTI ZA IZVAJANJE URBANIH PROJEKTOV ANALYSIS OF OPTIONS FOR IMPLEMENTING OF URBAN Z UPORABO JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA PROJECTS USING PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP



Slovenija / Slovenia



2016/2017

## TIP PROJEKTA TYPE OF PROJECT

nacionalni raziskovalni projekt - Ciljno raziskovalni program CRP 2016  
*National Research Project - Target research programmes CRP 2016*

## DELOVNA SKUPINA WORKING GROUP

prof. dr. Bojan Bugarič (UL PF), izr. prof. dr. Senko Pličanič (UL PF), prof. dr. Rajko Pirnat (UL PF), asist. Boštjan Koritnik (UL PF), izr. prof. dr. Alenka Fikfak (UL FA), prof. mag. Peter Gabrijelčič (UL FA), asist. Janez P. Grom (UL FA), asist. Miha Konjar (UL FA), asist. dr. Mitja Blaganje (UL FA), asist. dr. Matej Nikšič (UI RS), dr. Sabina Mujkič (UI RS), mag. Biba Tominc (UI RS), Nina Goršič (UI RS)

## VODILNI PARTNER PROJECT LEADER

Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta (UL PF)  
*University of Ljubljana, Faculty of Law (UL PF)*  
prof. dr. Bojan Bugarič

## PROJEKTNI PARTNERJI PROJECT PARTNERS

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo (UL FA)  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UI RS)

## PROJEKT FINANCIRAN S STRANI PROJECT CO-FUNDED BY

Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (ARRS) in  
Ministrstvo za okolje in prostor (MOP)

## INTERNET STRAN WEB PAGE

<http://www.fa.uni-lj.si/default.asp?id=3056>

## GRADIVO PRIPRAVILA MATERIALS PREPARED BY

asist. Miha Konjar; asist. Janez P. Grom, izr. prof. dr. Alenka Fikfak

## PROJEKT FINANCIRAN S STRANI PROJECT CO-FUNDED BY



JAVNA AGENCIJA ZA RAZISKOVALNO DEJAVNOST  
REPUBLIKE SLOVENIJE



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

## PROJEKTNI PARTNERJI PROJECT PARTNERS



Pravna fakulteta  
Univerza v Ljubljani

Univerza v Ljubljani  
Fakulteta za arhitekturo



Urbanistični inštitut  
Republike Slovenije  
Urban Planning Institute  
of the Republic of Slovenia

## VSEBINA

Razvoj slovenskega prostora je ob javno-finančnih omejitvah v večji meri odvisen od drugih, nejavnih virov financiranja. Njihova odsotnost lahko predstavlja resno oviro za doseganje strateških ciljev prostorskega razvoja, kar vodi v zmanjševanje konkurenčnih prednosti slovenskih mest in naselij, dolgoročno pa tudi v zmanjšanje kvalitete bivanja. Mehanizem javno-zasebnega partnerstva (JZP) je eno od orodij, ki omogoča kombiniranje javnih in zasebnih finančnih virov, in je v Evropi in svetu pogosto uveljavljen inštrument urbanega razvoja predvsem pri zagotavljanju infrastrukturne opremljenosti prostora in razvoju mesto služnih dejavnosti. V Sloveniji leta 2006 sprejeti Zakon o javno-zasebnem partnerstvu je bil med drugim sprejet s ciljem omogočiti in razširiti uporabo zasebnih virov pri izvajanju projektov v javnem interesu. Mehanizem javno-zasebnega partnerstva (JZP) v praksi ni polno zaživel oz. ni prinesel željenih rezultatov pri razvoju urbanega prostora. Predstavljeni projekt analizira vzroke in predlaga možne rešitve za večji razmah JZP. Poleg finančnih, projekt identificira, še druge glavne ovire kot so npr. slaba podoba JZP v javnosti, sorazmerno nizka upravljavska usposobljenost in strokovna podkovanost občinskih uprav za izvajanje JZP ter odsotnost podpornih mehanizmov, ki bi partnerjem JZP omogočali podporo pri odločanju in izvajanju projektov. Podanih je več možnih rešitev od vzpostavitve nacionalne projektne pisarne za JZP, vzpostavitve enotne podatkovne baze za promocijo in spodbujanje JZP, do izvajanja izobraževalnih in drugih dejavnosti. Izdelan pa je bil tudi koncept nacionalnega priručnika na temo JZP za urbani razvoj, katerega namen je predstaviti osnovne značilnosti JZP in prikazati, kako z uspešno uporabo tega mehanizma mesta lahko tudi v pogojih omejenih lastnih finančnih virov udeležajo kvaliteten urbani razvoj.

### Metoda in program dela na raziskavi

V raziskovalni projekt, ki je bil zastavljen interdisciplinarno, so bili vključeni strokovnjaki s področja urbanizma, arhitekture, krajinske arhitekture, prostorskega načrtovanja, upravljanja in prava. Projekt je razdeljen v štiri delovne svežnje:

**R\_1: Analiza Strategije pametne specializacije Slovenije (SPS S4), potreb občin ter mestnih občin (MO), trajnostnih urbanih strategij (TUS) in uporabe mehanizma javno zasebnih partnerstev (JPZ).** Raziskava temelji na študiju relevantne domače ter tuje literature in pregledu zakonskega okvira v Sloveniji za področje projektov izgradnje po modelu JZP. Opravljena je bil pregled razvojnih potreb ter analiza uporabe mehanizma JZP v lokalnih skupnostih, s poudarkom na MO, ki imajo opredeljene TUS. Analiza je bila podkrepjena s izvedbo pol strukturiranih intervjujev z relevantnimi oddelki enajstih MO ter predstavniki investorjev. Opravljena je bila analiza vsebin ter lokacij v TUS-ih opredeljenih kot razvojni potenciali mest in analiza uspešnih ter neizvedenih projektov JPZ, v tujini in Sloveniji.

**R\_2: Opredelitev urbanih projektov, primernih za JZP.** Drugi del je obsegal opredelitev ključnih tipov urbanih projektov, ki so primerni za JZP in analizo ter možnosti upravljanja procesov načrtovanja in izvedbe projektov s pomočjo mehanizma JZP v slovenskem poslovnem prostoru. Preučene so bile možnosti uporabe finančnih instrumentov in razpoložljivih virov financiranja v RS in pregled možnih spodbud in oblik soudeležbe zasebnega kapitala za večjo soudeležbo le tega v javnih investicijah.

**R\_3: Predlog za pripravo in vodenje JZP.** V sklopu tretjega svežnja je bila opravljena revizija oblik JPZ ter postopka sklenitve JZP, ki jo določa Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP, Ur. l. RS. št. 127/06.) iz leta 2006. Podan je bil predlog za vzpostavitev podlage za izboljšanje prakse JZP na osnovi analize uspešnih in neizvedenih projektov in predloga za izboljšavo upravljalne zmogljivosti občin za pripravo ter vodenje projektov JZP v sklopu urbanih projektov.

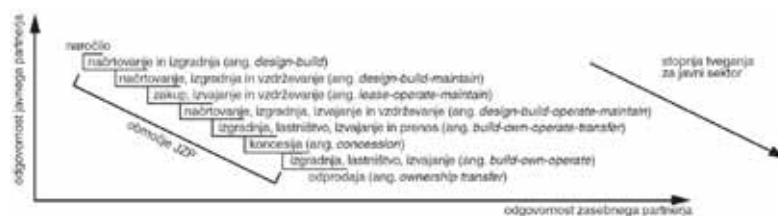
**R\_4: Koncept podatkovne baze JZP in priporočila za lokalne skupnosti za upravljanje z JPZ.** Zadnji, zaključni sveženj projekta je obsegal razvoj koncepta za opredelitev urbanih projektov primernih za JZP, izvedbo urbanističnih delavnic na temo uporabe JZP v urbanih projektih. Izdelan je bil koncept svetovalne pisarne na nacionalni ravni ter koncept priručnika s priporočili za lokalne skupnosti pri upravljanju z JZP.

## Zaključek

Rezultati projekta kažejo, da javno-zasebno partnerstvo (JZP) kot oblika izvajanja urbanih projektov v Sloveniji še ni široko razširjena. Za večji razmah JZP na področju prostorskega razvoja je potrebno razviti dodatne podporne mehanizme za opredelitev, zasnovo in izvajanje projektov JZP v praksi. Izkoristiti je potrebno možnosti, ki jih ponujajo skupna vlaganja javnih in zasebnih partnerjev, saj lahko tovrstna sodelovanja v prihodnje predstavljajo pomemben mehanizem razvoja slovenskega urbanega in širšega prostora. V luči javno-finančnih omejitev je to verjeten scenarij za udejanjanje deklarativno zapisanih razvojnih ciljev prostorskega razvoja v praksi in doseganje konkurenčnih pogojev za bivanje in razvoj dejavnosti ter aktivnosti slovenskih mest.

## ABSTRACT

*The Public Private Partnership (PPP) plays an important role as an instrument of urban development, especially in the provision of public infrastructural projects, including urban projects that affect the dynamics of urban development. With the declining levels of public resources, the collaboration between public and private investors seems necessary. Not rarely only the involvement of a private partner into a project which is in a public interest makes the investment possible. In 2006 Slovenia adopted the Public Private Partnership Act with the aim of enabling and extending the use of private resources within projects in the public interest. Despite that, the PPP sector in Slovenia remains underdeveloped. The project Analysis of options for implementing of urban projects using public-private partnership shows, that PPP as a form, has not been fully implemented in practice and so it did not produce the desired results in the development of urban space. In order to increase the use of PPP in spatial development, additional support mechanisms need to be developed for the definition, design and implementation of PPP projects in practice. Several possible solutions such as the establishment of a national PPP project office and the establishment of a single PPP database for the promotion and promotion of PPPs have been suggested. At the same time management and professional competences of municipal administrations for the implementation of PPPs have to be improved. Additionally, to the suggested education and training of municipal administration for the use of PPP in urban projects, a concept of a national manual on PPP for urban development was developed. The manual presents the basic characteristics of PPPs and demonstrates how can cities, despite the public financial constraints, achieve the desired urban development through the use of PPP.*



Slika 1: Tveganja glede na oblike javno-zasebnega partnerstva (zaključno poročilo projekta, 2017).  
Figure 1: Risks connected to the forms of public-private partnership (project final report, 2017).