

V E S T N I K

LETO XXXI

10. OKTOBER 2025



Mestne občine Ptuj



ISSN 246-9362

ŠTEVILKA 12

55. ODLOK

**o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
»Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«
(str. 1)**

Na podlagi 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – pop., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23), je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 27. redni seji, dne 24. 9. 2025, sprejel

ODLOK

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE**1. člen
(vsebina)**

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

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

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

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

**II. JAVNI INTERES, PREDMET IN OBLIKA
JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA****2. člen
(javni interes)**

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

(2) Projekt zasleduje naslednje cilje v javnem interesu:

- pridobiti javne prostore - večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarne za delovanje četrtnih skupnosti in društev ter spremljajočo infrastrukturo;
- z vzpostavitvijo objekta z večnamensko dvorano, sejno sobo, pisarnami za četrtne skupnosti in društva ter spremljajočo infrastrukturo, omogočiti prostorsko podporo lokalni samoupravi, povezovanju skupnosti in izvajanju izobraževalnih, kulturnih ter družbenih dejavnosti, s tem pa pomembno prispevati k uresničevanju strateških usmeritev Mestne občine Ptuj;
- krepiti participacijo prebivalcev, izboljšati dostop do storitev, podpirati nevladni sektor ter omogočiti racionalno in trajnostno rabo prostora, kar je skladno z usmeritvami občine za izboljšanje kakovosti življenja, večjo povezanost ter vključujoč in odporen lokalni razvoj, kot jih opredeljuje Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035 (trajnostna urbana strategija Mestne občine Ptuj);
- prispevek objekta k uresnitvi razvojnih ciljev in izkoristku priložnosti za nadaljnji razvoj, z oblikovanjem prijetnega, varnega in dostopnega prostora, ki bo podpiral razvoj lokalne samouprave in infrastrukture ter odgovarjal na potrebe prebivalcev, kar bi posledično omogočilo dvig življenjskega standarda v Mestni občini Ptuj;
- zagotoviti večstanovanjske kapacitete v Mestni občini Ptuj;
- izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v Mestni občini Ptuj;
- izboljšati kakovost življenja in zagotovitev višjega standarda bivanja v Mestni občini Ptuj;

- upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- poročati javnemu partnerju o izvajanju javno-zasebnega partnerstva na njegovo zahtevo;
- omogočati nemoten nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se predmetne zaveze zasebnega partnerja podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

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

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

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

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

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

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

10. člen **(zavarovanje odgovornosti)**

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

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

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

11. člen **(postopek izbire)**

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

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

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

12. člen **(prijava na javni razpis)**

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

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

13. člen **(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)**

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

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

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