

MESTNA OBČINA MARIBOR

Ž U P A N

GMS 203

2000 Maribor, Ul. heroja Staneta 1

Številka: 41401- 92/2000

Datum: 7. 3. 2000

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 16. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 27. 3. 2000**

NASLOV: Dogovor o soinvestitorstvu pri gradnji večnamenskega športnega objekta na Studencih

GRADIVO PRIPRAVIL: Franc Krištofelc, dipl.inž.gr., svetovalec župana

GRADIVO PREDLAGA: Boris Sovič, univ.dipl.inž.el., župan

POROČEVALEC: Franc Krištofelc, univ.dipl.inž.gr., svetovalec župana
mag. Rudi Bračič, prof.šp.vzg., direktor Zavoda za šport

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša z besedilom Dogovora o soinvestitorstvu pri gradnji večnamenskega športnega objekta na Studencih in pooblašča župana za njegov podpis.

Boris Sovič univ.dipl.inž.el.
Ž U P A N

PRILOGE:

- besedilo dogovora
- obrazložitev

MESTNA OBČINA MARIBOR, 2000 Maribor, Ul. heroja Staneta 1,
ki jo zastopa župan Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

ŠD STUDENCI, 2000 Maribor, Sokolska ul. 4,
ki ga zastopa predsednik Milan PERNARČIČ

ŠPORTNA UNIJA SLOVENIJE, 1000 Ljubljana, Tabor 14, ki jo zastopa predsednik Jože
MARC

sklenejo naslednji

DOGOVOR O SOINVESTITORSTVU PRI GRADNJI VEČNAMENSKEGA ŠPORTNEGA OBJEKTA NA STUDENCIH

I. SPLOŠNE UGOTOVITVE

1.

Podpisniki dogovora soglasno ugotavljamo:

- da je na podlagi Odloka o LN za del zahodne obvoznice - Dravograjske ceste v Mariboru - na odseku od Obrežne ulice do Ceste proletarskih brigad (MUV št. 15/97) predvidena rušitev objektov Sokolska 7 in 9, stoječih na zemljiščih parc. št. 1039 k.o. Studenci, katerega solastnika sta ŠD Studenci (prej DTV Partizan Studenci) do 8/10 in Športna unija Slovenije do 2/10,
- da se je Društvo za telesno vzgojo Partizan Maribor Studenci preimenovalo v Športno društvo Studenci Maribor (odločba UE Maribor števil. 02600-248/97-0510/13 z dne 17.8.1999), in v nadaljevanju se uporablja termin ŠD Studenci,
- da ŠD Studenci zahteva kot namestilo za obstoječi objekt na Sokolski 7 in 9 – izgraditev ustreznega nadomestnega objekta,
- da je s Pogodbo o razdelitvi skupnega premoženja, sklenjeno leta 1995 med ŠD Studenci in Športno unijo Slovenije, v 11. členu določeno, da se v primeru rušenja objektov v Sokolski ulici sredstva odškodnine namenijo izključno za gradnjo nadomestnega objekta ter, da je s to pogodbo v 14. členu ŠD Studenci pooblaščen, da izvede vse postopke, dejanja in poda izjave potrebne v lokacijskem in gradbenem postopku za pridobitev ustreznih dovoljenj za gradnjo nadomestnih objektov,
- da bosta ŠD Studenci in Športna unija Slovenije, skladno s citirano pogodbo, soinvestitorja oziroma sofinancerja gradnje nadomestnega objekta – Doma ŠD Studenci na nadomestni lokaciji,
- da je DARS d.d., na podlagi Sprememb in dopolnitev NPIARS (Ur. list. RS št. 41/98) investitor gradnje Zahodne obvoznice v Mariboru,
- da je DARS d.d. dolžan izvesti in financirati vsa premoženjsko-pravna opravila v zvezi z odkupom nepremičnin na parc. št. 1039 k.o. Studenci ter oškodovancema, to je ŠD Studenci in Športni uniji Slovenije nuditi pomoč pri pridobitvi gradbeno tehnične dokumentacije za nadomestni objekt,

- da je DARS d.d. pridobil cenitveni elaborat sodne cenilke Danice Gerbec, na osnovi katerega so ovrednotene nepremičnine na zemljišču parc. št. 1039 k.o. Studenci, ki so last ŠD Studenci in Športne unije Slovenije,
- da je DARS d.d., na osnovi revalorizirane vrednosti iz citiranega cenilnega elaborata, za odkup obstoječih nepremičnin na zemljiščih parc. št. 1039 k.o. Studenci, sklenil s ŠD Studenci in Športne unije Slovenije “Kupoprodajno pogodbo za pridobitev objektov z izplačilom denarne odškodnine”,
- da je DARS d.d. s pogodbo (štev. 687/98 z dne 2.10.1998) za opravljanje storitev pridobivanja objektov in razreševanje problematike rušencev za potrebe gradnje Zahodne obvoznice Maribor – I. etapa, ki jo je sklenil z ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o. iz Maribora, oddal tej družbi urejanje vseh premoženjsko-pravnih razmerij v zvezi z rušitvijo objektov ŠD Studenci, ki vključujejo tudi prej citirane aktivnosti za gradnjo nadomestnega objekta,
- da po citiranem Zazidalnem načrtu, zemljišče parc.št. 736, k.o. Studenci, ki je bilo oddano DTV Partizan Studenci v začasno uporabo, ni namenjeno za športno-rekreacijske dejavnosti, ampak so namesto tega zemljišča za to dejavnost dodatno namenjena zemljišča parc.št. 734/2, 734/3 in 734/6, vsa k.o. Studenci, v približno enaki izmeri,
- da je Sklad stavbnih zemljišč mesta Maribor p.o., kot pooblaščenec upravljalec zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, s pogodbo št. 7-7-1/84-GM-ŽM, sklenjeno 14.11.1991, oddal ŠD Studenci v začasno uporabo za nedoločen čas zemljišči parc.št. 735 in parc.št. 736, obe k.o. Studenci, v skupni izmeri 14.743 m², z omejitvijo, da jih sme uporabljati samo za športno-rekreacijske dejavnosti,
- da je bila MOM naročnik izdelave Zazidalnega načrta za del območja S-17, v katerem ležijo tudi zgoraj citirana zemljišča ter, da je v tem območju predvidena gradnja večnamenskega objekta ŠD Studenci (Odlok o zazidalnem načrtu za del območja v S-17 med Pekrsko in Erjavčevo cesto na Studencih – MUV št. 23/97),
- da je MOM lastnica zemljišč parc.št. 735/1, 734/2, 734/3 in 734/6, vse k.o. Studenci, ki so po citiranem Zazidalnem načrtu za del območja S-17 na Studencih namenjena za izgradnjo nadomestnega športnega objekta in zunanjih športnih igrišč,
- da bo MOM za ureditev zunanjih vadbenih in športnih površin – skladno s prej citiranim zazidalnim načrtom – pridobila dodatna zemljišča z menjavo zemljišč z dosedanjimi lastniki,
- da je MOM s Pogodbo o izdelavi investicijsko projektne dokumentacije za gradnjo nadomestnega športnega objekta ŠD Studenci (štev. 347-01-6/98 z dne 2.10.1998) družbi ZIM poverila izdelavo investicijske dokumentacije za nadomestno gradnjo na območju citiranega zazidalnega načrta v S-17,
- da je bil na pobudo Mestne občine Maribor – Zavoda za šport sklican razgovor z vsemi društvi, ki imajo sedež v Mestni občini Maribor in izvajajo podobne športne programe kot Športno društvo Studenci glede pobude ŠD Studenci, da postane nadomestni športni objekt Center za športno gimnastiko Maribora. Pobuda ŠD Studenci je bila sprejeta in potrjena na Upravnem odboru Športne zveze Maribor.
Upravni odbor Športne zveze Maribor je tudi potrdil dopolnitev projekta za dve vadbeni površini za igre z žogo (košarka, odbojka), katere bodo koristili izvajalci dogovorjenih športnih programov v Mariboru,

II. PREDMET DOGOVORA

2.

Podpisniki dogovora se, na podlagi ugotovitev iz točke 1, dogovorimo, da bomo vsak v okviru svojih pristojnosti in pooblastil, vodili skupne in usklajene aktivnosti v zvezi z izgradnjo večnamenskega športnega objekta, ki ga bomo zgradili v naslednjih fazah:

1. faza, ki bo omogočila preselitev ŠD Studenci zaradi rušitve obstoječega objekta in bo obsegala izvedbo vseh GOI del za vadbene in spremljajoče površine gimnastičnega centra,
2. faza bo obsegala izvedbo vseh GOI del za vadbene in spremljajoče površine telovadnice za igre z žogo in prostorov MČ Studenci,
3. faza bo obsegala izgradnjo zunanjih igrišč za roket oziroma za mali nogomet, igrišča za košarko, igrišča za odbojko in tekaško stezo dolžine 60 m.

Za izgradnjo 1. faze, ki predstavlja funkcionalno tehnično celoto, ki se lahko samostojno uporablja bodo sredstva zagotovili:

- Mestna občina Maribor s stvarnim vložkom komunalno urejenega zemljišča, ki je že v njeni lasti in ga je Mestni svet že namenil za izgradnjo večnamenskega športnega objekta, s sprejetjem Odloka o zazidalnem načrtu za del območja v S-17 med Pekrsko in Erjavčevo cesto na Studencih – MUV št. 23/97,
- ŠD Studenci in Športna unija Slovenije za izvedbo GOI del za vadbene in spremljajoče površine gimnastičnega centra, iz sredstev kupnine po kupoprodajni pogodbi sklenjeni z DARS-om in s sredstvi morebitnih sponzorjev,
- Ministrstvo za šolstvo in šport za del nove opreme, če bo prijava Mestne občine Maribor na javni razpis uspešna. V nasprotnem primeru pa bo preseljena obstoječa oprema.

Za izgradnjo 2. in 3. faze bodo sredstva zagotovili:

- Mestna občina Maribor v proračunih naslednjih let, skladno s postopno realizacijo sprejetega projekta investicij za javne športne objekte v Mariboru.
- MČ Studenci, skladno s sklepom Sveta MČ o prodaji objekta v katerem sedaj delujejo društva, in vložitvi kupnine v izgradnjo novih prostorov v večnamenskem športnem objektu,
- Ministrstvo za šolstvo in šport ter Fundacija za šport, pod pogojem uspešnih prijav Mestne občine Maribor na prihodnjih javnih razpisih za sofinanciranje izgradnje športnih objektov.
- ŠD Studenci in Športna unija Slovenije iz morebitnih sponzorskih sredstev.

3.

Podpisniki dogovora bomo svoje obveze iz 2. točke uresničevali tako, da bomo zagotovili dokončanje 1. faze izgradnje objekta, ki bo omogočila preselitev ŠD Studenci v roku, ki je predviden za izpraznitev oziroma rušitev obstoječega objekta v Sokolski ulici, to je do 31.3.2001.

4.

Za izpolnitev tega cilja bodo podpisniki dogovora zagotovili kot sledi:

3.1. MESTNA OBČINA MARIBOR:

- bo, kot lastnik zemljišč parc. št. 735/1, 735/2, 735/3, soinvestitor gradnje večnamenskega športnega objekta s stvarnim vložkom komunalno opremljenih zemljišč,

- bo v proračunih naslednjih let, skladno s postopno realizacijo sprejetega projekta investicij za javne športne objekte v Mariboru, zagotavljala sredstva za izgradnjo dela objekta, ki bo v uporabi športne zveze Maribor in sredstva kupnine od prodaje objekta MČ Studenci,
- bo preko Zavoda za šport že v letu 2000 in v prihodnjih letih izvedla prijavo kandidature za sofinanciranje iz državnih virov in sicer na javnih razpisih Ministrstva za šolstvo in šport ter Fundacije za šport,
- bo hišniku, ki z družino stanuje v hišniškem stanovanju v objektu, ki ga je zaradi gradnje Zahodne obvoznice potrebno porušiti, preskrbela primerno neprofitno stanovanje, kar se upošteva kot njen vložek pri investiciji,
- bo izvedla vse potrebno, da se bo po pridobitvi uporabnega dovoljenja vsak od podpisnikov vknjižil v zemljiški knjigi kot etažni lastnik dela novozgrajenega objekta v sorazmernem delu, ki bo ustrezal višini njegovega vložka v izgradnjo večnamenskega športnega objekta,
- bo zagotovila upravljanje in vzdrževanje sorazmernega dela objekta, ki bo v njeni lasti po načelih, ki so določena v Sklepu o določitvi javnih športnih objektov in upravljalcih (MUV št.14/98 in 29/99),
- bo za izvajanje tehničnega svetovanja v zvezi svojim delom investicije pooblastila ZIM d.o.o., ki ga je, z javnim razpisom za tehnično svetovanje v zvezi z gradnjo nadomestnih objektov za rušence ob izgradnji Zahodne obvoznice izbral DARS, pri čemer stroške za sorazmerni delež ŠD Studenci in Športne unije Slovenije plača DARS, za preostali del pa MOM.

3.2. ŠD STUDENCI in ŠPORTNA UNIJA SLOVENIJE

- bosta odprla poseben investicijski račun na katerega bo v skladu s citirano kupoprodajno pogodbo med DARS in obema oškodovancema, DARS izplačal predvideno odškodnino,
- bosta izplačano odškodnino DARS-a oplemenitila z kratkoročno vezavo sredstev na odpoklic,
- bosta odškodnino za obstoječi objekt na Sokolski ulici, ki jo je na podlagi citirane "Kupoprodajne pogodbe za pridobitev objektov z izplačilom denarne odškodnine" izplačal DARS, združila na poseben investicijski račun, ki ga bosta v ta namen odprla, in jo namenila izključno za realizacijo projekta gradnje nadomestnega objekta,
- bosta zagotovila stroške projektne dokumentacije, odškodnino za morebitno spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča ter stroške urejanja stavbnega zemljišča, vendar največ za površino, ki ustreza velikosti prodanega objekta in jih bo poravnal DARS,
- bosta v okviru možnosti zagotovila sponzorska in donatorska sredstva,
- da bosta imenovala strokovno delovno telo, ki bo sodelovalo z Mestno občino Maribor kot soinvestitorjem ter ZIM-om, kot izvajalcem tehničnega svetovanja oziroma z izbranimi projektanti pri načrtovanju vseh faz projektne dokumentacije ter zagotovila sprotne preglede in usklajevanje dokumentacije za svoj del prostorov,
- bosta, v skladu s citirano pogodbo z DARS-m, izpraznila prostore obstoječega objekta v predvidenem roku to je 31.3.2001.

5.

Podpisniki nadalje soglašamo:

- da je idejno-programska zasnova (štev. 11-2-99 z dne 15.10.1999), ki jo je izdelal BARD d.o.o., na podlagi predhodno verificirane idejno-programske zasnove, ki jo je izdelal ZIM d.o.o. (štev. proj. 03A/99 z dne 7.5.1999), podlaga za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije

- da bodo uporabniki nadomestnega objekta :
 - ŠD Studenci in Športna unija Slovenije,
 - Mestna občina Maribor - Športna zveza z Gimnastično zvezo Maribor,
 - Mestna četrt Studenci.
- da so citirano idejno-programsko zasnovo BARD d.o.o. verificirali oziroma potrdili pooblaščenimi zastopniki uporabnikov, to so za ŠD Studenci predsednik g. Milan Pernarčič in g. dr. Edo Kiker, za MOM Zavoda za šport dir. mag. Rudi Bračič za Športno zvezo Maribor - Upravni odbor Športne zveze Maribor predsednik Leo Kremžar ter za Mestno četrt Studenci predsednik Sveta Mestne četrti g. Franc Slavinec,
- da bodo stvarne deleže uporabnikov oziroma solastniške deleže v nadomestnem objektu dokončno ugotovili na osnovi dokončane projektne dokumentacije – PEL,
- da vložek Mestne občine Maribor v gradnjo nadomestnega objekta sestavljajo:
 - zemljišča, parc. št. 735/1, 735/2, 735/3 k.o. Studenci, predvidena za gradnjo objekta,
 - komunalna oprema zemljišča,
 - sredstva za izgradnjo dvorane za igre z žogo, spremljajočih prostorov in zunanjih igrišč ter za izgradnjo prostorov za delovanje društev MČ Studenci, ki bodo - pridobljena s prodajo objekta, v katerem sedaj delujejo društva,
 - nadomestno stanovanje za hišnika.
- da vložek ŠD Studenci in Športne unije Slovenije za gradnjo nadomestnega objekta sestavljajo:
 - obrestovana sredstva odškodnine DARS ,
 - deleži sponzorjev in donatorjev,
 - stroški projektne in upravne dokumentacije, morebitno odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča ter stroške urejanja stavbnega zemljišča, vse za površino, ki ustreza velikosti njihovega prodanega objekta, ki jih bo povrnil DARS.

III. ROKI REALIZACIJE

6.

Podpisniki soglašajo, da bodo svoje aktivnosti vodili in usklajevali tako, da bo 1. faza nadomestnega objekta dokončana do 31. 3. 2001, da se bo ŠD Studenci lahko pravočasno preselilo v nove prostore, 2. in 3. fazo pa skladno z vsebino na mestnem svetu sprejetega projekta investicij za javne športne objekte v Mariboru.

IV. POOBLAŠČENI PREDSTAVNIKI PODPISNIKOV

7.

Podpisniki za realizacijo dogovora pooblaščajo naslednje odgovorne predstavnike:

za MOM:	Rudi BRAČIČ
za ŠD Studenci:	Milan PERNARČIČ
za Športno unijo Slovenije:	Jože MARC

V. KONČNE DOLOČBE

8.

Podpisniki se sporazumemo, da bomo morebitne spremembe in dopolnitve določil tega dogovora dogovorili z aneksi, oziroma z ustrezno pogodbo, ki jo bomo po potrebi sklenili, če bo investicijska dokumentacija to pogojevala ter če bodo to pogojevale odločitve predvidenih sofinancerjev, to je MŠŠ in Fundacija za šport, glede njunih sofinancerskih deležiev.

9.

Podpisniki se sporazumemo, da bodo z namenom uresničitve zastavljenih ciljev po tej pogodbi vsestransko sodelovali.

V kolikor posameznih stvari ne bomo mogli rešiti sporazumno, jih bomo reševali na pristojnem sodišču v Mariboru.

10.

Ta dogovor je napisan v sedmih (7) izvodih, od katerih prejme vsak podpisnik po 2 izvoda, 1 izvod prejme ZIM d.o.o.

Številka:
Maribor, dne

MESTNA OBČINA MARIBOR
Župan:

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.

Številka:
Maribor, dne

ŠPORTNO DRUŠTVO STUDENCI
Predsednik:

Milan PERNARČIČ

Številka:
Ljubljana, dne.....

ŠPORTNA UNIJA SLOVENIJE
Predsednik:

Jože MARC

OBRAZLOŽITEV:

Dogovor o soinvestitorstvu pri izgradnji večnamenskega športnega objekta sklepamo s Športnim društvom Studenci in s Športno unijo Slovenije, kot solastnikoma telovadnice, ki jo je potrebno porušiti zaradi izgradnje Zahodne obvoznice.

Izgradnja večnamenskega športnega objekta, ki ga bomo gradili fazno, temelji na Projektu investicij za javne športne objekte v Mariboru do leta 2005, ki ga je mestni svet sprejel na 24. seji v januarju 2000.

Uresničitev investicije je načrtovana v treh fazah,

1. faza, ki bo omogočila preselitev ŠD Studenci zaradi rušitve obstoječega objekta, bo obsegala izvedbo vseh GOI del za vadbene in spremljajoče površine gimnastičnega centra,
2. faza bo obsegala izvedbo vseh GOI del za vadbene in spremljajoče površine telovadnice za igre z žogo in prostorov MČ Studenci,
3. faza bo obsegala izgradnjo zunanjih igrišč za roket oziroma za mali nogomet, igrišča za košarko, igrišča za odbojko in tekaško stezo dolžine 60 m.

Mestna občina Maribor nastopa v prvi fazi izgradnje kot soinvestitor tega objekta z vložkom stavbnega zemljišča, ki je za ta namen opredeljeno v Odloku zazidalnem načrtu in je že v njeni lasti, tako da v proračunu za ta namen ni potrebno zagotavljati posebnih sredstev. Sredstva za izgradnjo dvorane za športno gimnastiko in spremljajočih prostorov pa bosta zagotovila ŠD Studenci in Športna unija Slovenije iz sredstev kupnine za telovadnico, ki jo je potrebno porušiti. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja za 1. fazo objekta se bomo soinvestitorji vknjižili kot lastniki idealnih deležev, sorazmerno vrednostjo svojih vložkov.

Prvo fazo je potrebno uresničiti v zelo kratkem času, saj je po terminskem planu gradnje Zahodne obvoznice predvidena rušitev stare telovadnice že v marcu leta 2001.

Drugi dve fazi pa bosta uresničeni postopno, skladno s prioriteta uporabe sredstev za področje športa, ki jih bo določil mestni svet, in možnosti sofinanciranja iz državnega proračuna ter fundacije za šport in tudi morebitnih sponzorskih sredstev, ki jih bosta pridobila ŠD Studenci in Športna unija Slovenije. Vsi elementi investicije bodo določeni v investicijskem programom, ki bo Mestnemu svetu predložen v sprejem, ki bo za investicijo potrebno zagotoviti tudi proračunska sredstva in ko bodo znani tudi sofinancerski deleži iz državnega proračuna.

Dogovor o soinvestiranju pri gradnji večnamenskega športnega objekta na Studencih je potrebno skleniti zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja na zemljišču, ki je v lasti Mestne občine Maribor in ga ŠD Studenci uporablja že od leta 1991, po pogodbi s Skladom stavbnih zemljišč mesta Maribor p.o., ki je kot pooblaščen upravljalec zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, s pogodbo št. 7-7-1/84-GM-ŽM, sklenjeno 14.11.1991, oddal ŠD Studenci v začasno uporabo za nedoločen čas zemljišči parc.št. 735 in parc.št. 736, obe k.o. Studenci, v skupni izmeri 14.743 m², z omejitvijo, da jih sme uporabljati samo za športno-rekreacijske dejavnosti.