



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 671-346/2007-1
Datum: 24.9.2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

- ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
- PRIPRAVIL:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za
predšolsko vzgojo, izobraževanje in šport
- NASLOV:** Predlog Sklepa o ustanovitvi gospodarske družbe **BEŽIGRAJSKI**
ŠPORTNI PARK športni marketing d.o.o.
- POROČEVALCI:** Marija **FABČIČ**, pooblaščenca za vodenje **OPVIŠ**
Jasna **PLAZL**, pooblaščenca za vodenje **OPKSZ**
Stevo **LEKIČ**, načelnik Oddelka za finance
- PRISTOJNO DELOVNO**
TELO: Odbor za gospodarjenje z nepremičninami
- PREDLOG SKLEPA:**
- Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o ustanovitvi gospodarske družbe **BEŽIGRAJSKI ŠPORTNI PARK** športni marketing d.o.o.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran **JANKOVIČ**

Priloge:

- Predlog akta z obrazložitvijo
- Notarski zapis družbene pogodbe
- Cenitveno poročilo s prilogami (z.k. izpiski, lokacijske informacije, načrt parcel)

PREDLOG

Na podlagi prvega odstavka 73. in 76. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 - ZJU in 110/02 - ZDT-B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS 66/07 - UPB) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana naredni seji dnesprejel naslednji

SKLEP

Mestni svet sklene, da Mestna občina Ljubljana, zaradi uresničitve skupnega interesa izvedbe projekta obnove Plečnikovega stadiona za Bežigradom po njegovi obnovi pa z njegovim upravljanjem, skupaj s soustanovitelji Olimpijskim komitejem Slovenije, združenje športnih zvez in GSA poslovno svetovanje d.o.o., ustanovi družbo BEŽIGRAJSKI ŠPORTNI PARK športni marketing d.o.o. z osnovnim kapitalom 20.376.637 EUR.

Mestni svet sklene, da Mestna občina Ljubljana za prevzem osnovnega vložka v znesku 5.705.458,36 EUR, kot stvarni vložek vloži nepremičnine (zemljišča) s parcelnimi števkami 312, 310/1, 310/2, 310/3 in 310/7, vse k.o. Bežigrad.

Župan Mestne občine Ljubljana podpiše notarski zapis Družbene pogodbe o ustanovitvi družbe Bežigrajski športni park, športni marketing d.o.o. v predloženem besedilu, ko bodo izpolnjeni vsi predpisani pogoji, in v imenu Mestne občine Ljubljana opravi vsa dejanja, potrebna v postopku ustanavljanja družbe.

Zoran JANKOVIĆ
ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj

Na podlagi 73. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 - ZJU in 110/02 - ZDT-B) (v nadaljevanju ZJF) lahko občina sama ali skupaj z drugimi ustanovitelji ustanovi gospodarsko družbo ali drugo pravno osebo. Po isti zakonski določbi je pristojni organ za sprejem odločitve občinski svet. Družbeniki Mestna občina Ljubljana, Olimpijski komite Slovenije, združenje športnih zvez (v nadaljevanju OKS), in GSA poslovno svetovanje d.o.o., z namenom uresničitve skupnega interesa izvedbe projekta obnove Plečnikovega stadiona za Bežigradom, po njegovi obnovi z njegovim upravljanjem, ustanavljajo kapitalsko družbo z omejeno odgovornostjo z osnovnim kapitalom 20.376.637 EUR, od tega z vložitvijo denarnega zneska 10.392.085,00 EUR in z vložitvijo stvarnih vložkov v nominalnem skupnem znesku 9.984.552,00 EUR.

Oba družbenika, GSA d.o.o. in OKS, sta družbeno pogodbo v predloženem besedilu že potrdila. Da bi pogodba o ustanovitvi družbe pravno veljala, mora glede na določilo 73. člena ZJF, za Mestno občino Ljubljana odločitev sprejeti Mestni svet, podpisal pa jo bo župan, kot zakoniti zastopnik Mestne občine Ljubljana, po izpolnitvi vseh predpisanih pogojev.

Glede na to, da bo po obnovi potrebno zagotoviti tudi upravljanje s stadionom, je najprimernejša oblika dolgoročnejšega sodelovanja v obliki statusnega partnerstva, to je ustanovitve kapitalske družbe, ki zagotavlja zaščito interesov vlagateljev in javnega interesa. Osnovni cilj ustanovitve družbe je izvedba projekta, za katerega je bilo potrebno najprej zagotoviti ustrezno kapitalsko osnovo, zato so se družbeniki zavezali, da bodo Projekt obnove Plečnikovega stadiona soglasno sprejeli in potrdili po sklenitvi družbene pogodbe.

Skladno s 76. členom ZJF se pridobitev kapitalske naložbe občine v gospodarski družbi z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom lahko izvede z vložitvijo nepremičnin, razen nepremičnin, ki se uporabljajo za izvajanje javnih služb, o čemer na predlog župana odloča mestni svet.

V konkretnem primeru Mestna občina Ljubljana kot stvarni vložek vloži lastne nepremičnine, parc. št. 312, 310/1, 310/7, 310/2 in 310/3, vse k.o. Bežigrad, ki se nahajajo ob stadionu Bežigrad. Nobena teh nepremičnin se ne uporablja za izvajanje javne službe, so v lasti MOL, nahajajo pa se v območju, ki ga ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00). Glede na namensko rabo so opredeljene kot parkovne, športne in rekreacijske površine, podrobneje pa je stadion namenjen športnim in kulturnim prireditvam ter rekreaciji.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Eden izmed 22 nosilnih projektov programa župana Mestne občine Ljubljana, Zorana Jankoviča, je tudi obnova Plečnikovega stadiona za Bežigradom, kar predstavlja okvir bodoče strategije Mestne občine Ljubljana. Razlog je podan v nujnosti obnove stadiona Bežigrad, kot Plečnikove dediščine, ki neusmiljeno propada in ne služi svojemu namenu. V zadnjih letih je bilo narejenih kar nekaj študij, ki so obravnavale možnosti obnove stadiona, vendar do njihove realizacije ni prišlo. Razlogi so različni, eden najpomembnejših je problem zagotovitve sredstev za obnovo in vzdrževanje športnega objekta.

Mestna občina Ljubljana je stadion Bežigrad v preteklih letih vzdrževala, vendar so za njegovo temeljito obnovo potrebni večji vložki. Cilj ustanovitve družbe je, da se ključnemu investitorju zagotovi zanesljivo osnovo za izvedbo projekta obnove Plečnikovega stadiona, pri čemer je Mestni občini Ljubljana in OKS, ne glede na njuno razmerje v osnovnem kapitalu, s svojimi stvarnimi vložki, ki jih predstavljajo zemljišča, pridržana pravica do soglasnega sprejemanja ključnih odločitev, tako o namembnosti stadiona, zadolževanju družbe in odsvojitvi nepremičnin, ki so predmet stvarnih vložkov.

3. Opis stanja

Centralni stadion Bežigrad, ki je bil izgrajen po načrtih arhitekta Jožeta Plečnika v 30 - ih letih preteklega stoletja, za evharistični kongres leta 1937, predstavlja enega pomembnejših kompleksov v Sloveniji.

Obstoječi centralni stadion za Bežigradom je kljub rednemu tekočemu vzdrževanju s strani MOL v slabem stanju, predvsem pa je neprimeren za organizacijo večjih domačih in mednarodnih nogometnih tekem. O tem je poročala tudi inšpekcija Evropske nogometne zveze iz leta 2001, ki je ugotovila številne pomanjkljivosti obstoječega stadiona: pokrita je le častna tribuna, le 16 prostorov za gibalno ovirane osebe, kontrolna soba za prepovedana poživila, kjer so tudi klubski prostori, je od stadiona oddaljena 80 metrov, vstop igralcev in osebja na stadion je izjemno blizu glavnemu vhodu za gledalce, premajhne in neustrezne so garderobe za igralce in sodnike, na stadionu ni sodobnega elektronskega semaforja za prikazovanje rezultata, izjemno slabi so pogoji za delo novinarjev in poročevalcev, še posebej v dežju in mrazu, izjemno slabe so sanitarije za gledalce in možnost njihove osvežitve, slabe možnosti parkiranja, itd.

Z ustreznimi posegi je na centralnem stadionu možno prilagoditi spoj Plečnikove arhitekture z omogočanjem mednarodnih športnih in drugih prireditev na kvalitetni športni ravni. S celovito prenovo centralnega stadiona Bežigrad bo omogočeno izvajanje nogometnih tekem v državnem prvenstvu in mednarodnih tekmovanjih. Prav tako se bo stadion lahko namenil tudi za druge prireditve, od katerih se bo najemnino lahko vlagalo v vzdrževanje in razvoj stadiona.

V okviru prizadevanj za obnovo stadiona je bilo v zadnjem času opravljenih nekaj študij:

1. Dolgoročna uporaba Stadiona Bežigrad - naročnik OKS, izdelal prof. dr. Boris Leskovec, 2006
2. Primerjalna študija lokacije za izgradnjo novega stadiona (Bežigrad/Stožice), Stadion doo, 2004
3. Nogometni stadion Ljubljana. Primerjava lokacij Bežigrad in Stožice, Stadion doo, 2004
4. Nogometni stadion Ljubljana. Lokacija Bežigrad-projekcija zmanjšanega obsega, Stadion doo, 2004
5. Predinvesticijsko poročilo za novi nogometni stadion v Ljubljani, Stadion d.o.o, 2003,

Lastninsko pravno stanje kompleksa Plečnikovega stadiona:

-OLIMPIJSKI KOMITE SLOVENIJE, združenje športnih zvez je zemljiško knjižni lastnik na parc. številkah : 311/1, igrišče v izmeri 25.360 m² in poslovna stavba v izmeri 332 m² ter 311/4, poslovna stavba v izmeri 144 m² v vložku 603 k.o. Bežigrad;

-MESTNA OBČINA LJUBLJANA je zemljiško knjižna lastnica na parcelne številke: 310/1, neplodno v izmeri 4.615 m² in 310/7, neplodno v izmeri 40 m², ki sta pripisani k vložku 2920 k.o. Bežigrad ter 312, njiva v izmeri 8.896 m² v vložku 814 k.o. Bežigrad; pri parc. št. 310/2, dvorišče v izmeri 658 m² in 310/3 poslovna stavba v izmeri 25 m² obe k.o. Bežigrad je evidentirana plomba pridobitve lastninske pravice v korist Mestne občine Ljubljana na podlagi pravnega nasledstva Občine Bežigrad, ki je s kupoprodajno pogodbo pridobila obe navedeni parceli od Petrola, Slovenske energetske družbe d.d.

- GSA d.o.o. je na podlagi kupoprodajne pogodbe, sklenjene 21. 9. 2007 s SPLOŠNIM GRADBENIM PODJETJEM SLOVENIJA CESTE TEHNIKA OBNOVA d.d., ki je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik nepremičnin s parc. št. 311/2 igrišče v izmeri 5.627 m² in poslovna stavba v izmeri 270 m² in 311/5 poslovna stavba v izmeri 20 m² obe k.o. Bežigrad, pridobil obe navedeni nepremičnini. V breme parc. št. 311/2 k.o. Bežigrad je vpisana zaznamba začasne razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik državnega pomena na podlagi Akta o začasni razglasitvi Stadiona za Bežigradom v Ljubljani za kulturni spomenik (Uradni list RS št. 86/2005), ki je prenehal veljati s 27.9.2006.

V obdobju pred uveljavitvijo Akta o začasni razglasitvi Stadiona za Bežigradom v Ljubljani za kulturni spomenik, so potekale aktivnosti za njegovo obnovo. Mestna občina Ljubljana je nazadnje s strani Olimpijskega komiteja Slovenije dne 8.1.2007 prejela pobudo za soinvestitorstvo za obnovo stadiona za Bežigradom.

4. Poglavitne rešitve

Družba se ustanavlja za uresničitev točno določenega namena, obnove Plečnikovega stadiona, zato se družbeniki z njo dogovorijo tudi, da družba, ki je sicer ustanovljena za nedoločen čas, preneha v primeru, če realizacija izvedbe projekta obnove Plečnikovega stadiona za Bežigradom v roku 1 leta ne bi bila mogoča zaradi negativne odločitve pristojnih organov v zvezi s posegi v objekt, ki je začasno razglašen za kulturni spomenik državnega pomena. V tem primeru je zaradi varstva interesov MOL dogovorjena po zaključku likvidacije obvezna vrnitev nepremičnin, ki jih je MOL za prevzem osnovnega vložka vložila kot stvarni vložek, družbenik GSA d.o.o. pa bi moral nositi vse stroške.

Glede na to, da je tudi Mestna občina Ljubljana v družbo vložila nepremičnine, je v družbeni pogodbi določena omejitev direktorju glede sklepanja poslov z nepremičninami (prodaja, hipoteke, poroštva), ki je pridržana skupščini.

Družba bo za uresničitev namena potrebovala določena sredstva, ki ji bo zagotavljal predvsem edini vlagatelj denarnega vložka, zato se družbeniki v družbeni pogodbi dogovorijo za možnost, ki ima naravo skupščinskega sklepa, da lahko družbenik GSA d.o.o. v roku 5 let sam poveča osnovni kapital, ki ga lahko tudi v celoti sam prevzame pod pogojem, da se s tem njegov poslovni delež ne poveča nad 75% osnovnega kapitala.

Pri nepremični s parc. št. 311/2 k.o. Bežigrad, ki jih v novoustanovljeno družbo kot stvarni vložek vloži družbenik GSA d.o.o., je zaradi zaznambe začasne razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik državnega pomena na podlagi Akta o začasni razglasitvi Stadiona za Bežigradom v Ljubljani za kulturni spomenik, ki je prenehal veljati s 27.9.2006, potrebno doseči izbris zaznambe razglasitve nepremičnine za kulturni spomenik in vpis lastninske pravice GSA d.o.o. na navedeni nepremičnini v zemljiški knjigi. Z izpolnitvijo navedenih pogojev bodo izpolnjene vse formalno pravne predpostavke za podpis družbene pogodbe.

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Glede na to, da znaša skupna vrednost, za katero se dajejo stvarni vložki, več kot 100.000 EUR, morajo po določilu 476. člena Zakona o gospodarskih družbah, družbeniki, ki prispevajo stvarne vložke, na svoje stroške zagotoviti, da stvarne vložke oceni revizor. Pred prijavo za vpis v register morajo družbeniki sestaviti in podpisati poročilo o stvarnih vložkih, katerega sestavni del je revizorjevo poročilo.

Z družbeno pogodbo se družbeniki dogovorijo, da soglašajo z vrednotenjem nepremičnin, ki sestavljajo predmete stvarnih vložkov, in ga je v aprilu 2007 izdelal pri Slovenskem Inštitutu za revizijo pooblaščenec cenilec Rajko Srednik, ter da je to vrednotenje in s pogajanjem dosežena vrednost podlaga za izdelavo revizorskega poročila, upoštevaje pri tem tudi

stroške Mestne občine Ljubljana za vzdrževanje stadiona. Na ta način določena vrednost zemljišč, ki so predmet stvarnega vložka Mestne občine Ljubljana, znaša 5.705.458,36 EUR, kar predstavlja 28 % poslovni delež v družbi.

Premoženje Mestne občine Ljubljana se ne bo zmanjšalo, temveč se bo transformiralo iz stvarnega premoženja, ki se bo sicer na račun vložka v družbo preneslo v last novoustanovljene družbe, v kapitalsko naložbo, s čimer se za vrednost poslovnega deleža poveča finančno premoženje Mestne občine Ljubljana.

6. Obrazložitev predloga za razširitev dnevnega reda 9. seje MS MOL

9. redna seja Mestnega sveta MOL, ki bo dne 1. 10. 2007, je bila sklicana dne 7. 9. 2007. Razlog za obravnavo in sprejem predlaganega sklepa, je nastal po sklicu seje, saj je z dnem 21. 9. 2007 družba GSA d.o.o. odkupila od družbe Splošno gradbeno podjetje Slocenija ceste Tehnika-Obnova d.d. zemljišče s parcelno številko 311/2 in 311/5, oboje k.o.Bežigrad in s tem izkazala lastništvo nad omenjenima parcelama. S tem so nastali pogoji, da ima GSA d.o.o. pravico do razpolaganja in da se kot stvarni vložek v novo družbo vloži navedena nepremičnina.

Marija FABČIČ

pooblaščenica za vodenje
OPVIŠ MU MOL

Jasna PLAZL

pooblaščenica za vodenje
OPKSZ MU MOL

Stevo LEKIČ

Načelnik
OF MU MOL