



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 671-412/2009-1

Datum: 11. 06. 2009

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 občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za šport

NASLOV: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje Plavalno gimnastičnega centra Ilirija

POROČEVALEC: Marko Kolenc, načelnik Oddelka za šport;
Tadeja Moderndorfer, direktorica Službe za javna naročila;
Darja Lesjak, direktorica Službe za razvojne projekte in investicije;
Jasna Plazl, direktorica Službe za pravne zadeve
mag. Miran Gajšek, načelnik Oddelka za urejanje prostora
Urša Otoničar, vodja Odseka za finance in proračun
mag. Martin Maček, višji svetovalec III

PRISTOJNO DELOVNO

TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje Plavalno gimnastičnega centra Ilirija.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Poročilo strokovne komisije javnega partnerja o opravljenem pregledu prispele promotorske vloge
- Predlog Akta o JZP z obrazložitvijo

Na podlagi prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP) in 27. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne2009 sprejme

AKT O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA IZGRADNJE PLAVALNO GIMNASTIČNEGA CENTRA ILIRIJA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina in namen)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta izgradnje Plavalno gimnastičnega centra Ilirija, skupaj z garažno hišo in spremljajočim trgovskim centrom (v nadaljevanju: PGC Ilirija) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom, ki ureja javno-zasebno partnerstvo. Poleg tega ta akt določa predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner je ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, izbranih po predvidenem postopku kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

Namen akta o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta PGC Ilirija je urediti pogoje, ki so potrebni za začetek izgradnje PGC Ilirija.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen (javni interes)

Mestna občina Ljubljana skladno z določilom enajste alineje 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08) v povezavi s tretjo alinejo, drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98, 97/01 – ZSDP, 110/02 – ZGO-1, 15/03 - ZOPA) s tem aktom sprejema odločitev, da obstoja javni interes za izvedbo projekta. Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen (predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja PGC Ilirija s pripadajočo infrastrukturo, izgradnja garažne hiše in spremljajočega trgovskega centra. Izvedba javno-zasebnega partnerstva je mogoča v dveh variantah.

(1. varianta)

V okviru javno-zasebnega partnerstva javni in zasebni partner v projekt vložita nepremičnine (zemljišča), ki so potrebna za izvedbo projekta. Financiranje večine projekta zagotovi zasebni partner, ali pa se partnerja v postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva dogovorita, da financerja poiščeta na trgu v okviru vzpostavitve novega javno-zasebnega partnerstva. Oblika financiranja projekta se določi v postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

Javni in zasebni partner se bosta v postopku zavezala, da bosta glede na izbrano obliko izvedbe projekta za dogovorjeno obdobje oziroma trajno prenesla v postopku dogovorjene stvarnopravne pravice (stavbna oziroma lastninska pravica).

V primeru, da bo financiranje prevzel zasebni partner, bo javni partner na zasebnega partnerja oz. investitorja prenesel stvarnopravno pravico gradnje za dogovorjeno obdobje, oziroma lastninsko pravico v dogovorjenem delu pod pogoji, ki jih dovoljuje veljavna zakonodaja.

(2. varianta)

V primeru, da bosta javni in zasebni partner v okviru novega postopka javno-zasebnega partnerstva skupaj iskala investitorja (zasebnega partnerja), bosta na takega partnerja vsak za svoj del prenesla stvarnopravno pravico gradnje za dogovorjeno obdobje, oziroma lastninsko pravico v dogovorjenem delu pod pogoji in na način, ki jih dovoljuje ter opredeljuje veljavna zakonodaja.

Predvidena je možnost prenosa stavbne oziroma lastninske pravice na delu projekta PGC Ilirija, ki se nanaša na garažno hišo, ter na spremljajoč trgovski center, oziroma podelitev koncesije na navedenih objektih za določen čas.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

4. člen (oblika javno-zasebnega partnerstva)

Javno-zasebno partnerstvo se skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki javnonaročniškega razmerja.

Zaradi narave stvari (lastništvo na nepremičninah, ki so predmet projekta) obstajajo objektivne okoliščine, zaradi katerih lahko k javno-zasebnemu partnerstvu pristopijo samo določeni zasebni partnerji, ki so lastniki teh nepremičnin, se ob smiselni uporabi zakona, ki ureja postopek javnega naročanja (javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva), izvede postopek s pogajanjem brez predhodne objave.

IV. POOBLASTILO

5. člen (pooblastilo)

Za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

V. STROKOVNA KOMISIJA

6. člen (strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oz. prijav ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in štiri člane. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju pogoja iz drugega odstavka 52. člena ZJZP. Člana strokovne komisije za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega stavka, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. odpiranje prijav, ponudb). Poročilo o ocenjevanju prispelih prijav oziroma ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

VI. POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

7. člen (postopek izbire)

Zasebnega partnerja se izbere v postopku s pogajanji brez predhodne objave, izid postopka pa se objavi na portalu e-naročanje in v Uradnem glasilu ES.

8. člen
(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti ali je zasebni partner ekonomsko in finančno sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da imajo zagotovljen dostop do nepremičnin in drugih vložkov, ki jih nameravajo vložiti v projekt, za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

9. člen
(merila za izbor zasebnega partnerja)

Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor najugodnejšega kandidata. Javni partner mora merila oblikovati tako, da bodo dodatne točke pri oceni ponudb prejeli kandidati, ki bodo na programu športne dejavnosti ponudili programe, ki so povezane s športno infrastrukturo.

VII. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

10. člen
(vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 3 mesecev od njegove pravnomočnosti.

11. člen
(prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva se določijo s pogodbo.

VIII. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

12. člen
(pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Če se stranki v postopku tako dogovorita, mora zasebni partner s pogodbo prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja.

Javni partner mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

IX. NAČIN FINANCIRANJA

13. člen (način financiranja)

Javni partner bo prevzel sofinanciranje izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, kot bo dogovorjeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Javni partner bo prevzel druge finančne obveznosti, povezane z izvedbo projekta samo, če se bosta stranki v postopku oddaje javnega naročila tako dogovorili.

X. NADZOR

14. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in mestni svet.

Župan je o aktivnostih, povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva, dolžan poročati mestnemu svetu enkrat letno. Aktivnosti se lahko predstavijo tudi javnosti. Šteje se, da so organi javnega partnerja obveščeni o aktivnostih, če so predstavljeni javnosti.

15. člen (evalvacija)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi evalvacija projekta v okviru katere se preveri ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile v celoti izpolnjene obveznosti javnega in zasebnega partnerja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

16. člen (veljavnost akta)

Ta akt prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 671-412/2009-1
Datum: _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O B R A Z L O Ž I T E V

Namen akta o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekt PGC Ilirija je urediti pogoje, ki so potrebni za začetek izgradnje PGC Ilirija.

PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja predlaganega sklepa sta:

- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo), ki določa da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov in drugih aktov Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL).
- prvi odstavek 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP), ki določa da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu iz 11. člena istega zakona in akt o javno-zasebnem partnerstvu iz tega poglavja lahko sprejmeta v skupnem aktu., če so za to izpolnjeni pogoji, določeni s tem zakonom.

Skupen akt o javno-zasebnem partnerstvu vsebuje Odločitve o javno-zasebnem partnerstvu kot je opredeljena v 11. členu ZJZP in vsebino Akta o javno-zasebnem partnerstvu iz drugega poglavja ZJZP.

Drugi odstavek 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu določa, da je akt o javno-zasebnem partnerstvu obvezen v primeru, če izvajalec javno-zasebnega partnerstva pridobi posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kjer zakon zaradi varstva javnega interesa zahteva izdajo koncesijskega oziroma drugega splošnega akta.

Vsebina predlaganega javno-zasebnega partnerstva ne predvideva, da bi se izvajalcu javno-zasebnega partnerstva podelila posebna ali izključna pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo podobno dejavnost v javnem interesu. Prav tako je potrebno ugotoviti, da ni predlagana koncesijska oblika o javno-zasebnega partnerstva.

Kljub zgoraj ugotovljenemu pa je potrebno zaključiti, da je predmetno razmerje javno-zasebnega partnerstva tako po predvideni višini investicije kot tudi glede na kompleksnost pravnih in poslovnih razmerij, ki bodo med partnerji nastala tako zahtevno, da je smiselno, da se njegova vsebina definira v aktu o javno-zasebnem partnerstvu. S tem javni partner sicer presega minimalne zakonske zahteve, ki so postavljene za javnonaročniška javno-zasebna partnerstva, vendar s tem dosega višji nivo transparentnosti in preglednosti postopkov oblikovanja javno-zasebnih partnerstev. Na ta način je tudi bolj učinkovito opredeljen in zavarovan javni interes. Namen predmetnega akta je predvsem v tem, da se podrobneje definira okvir znotraj katerega bo javni partner lahko oblikoval predmetno razmerje javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu namenjen predvsem identifikaciji in opredelitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in opredelitvi vsebine projekta, vključno z izhodišči in mejami projekta. Z aktom je opredeljena tudi najprimernejša oblika javno-zasebnega partnerstva in nadaljnji koraki za uspešno implementacijo projekta.

RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN

Izgradnja Plavalno gimnastičnega centra Ilirija, skupaj z garažno hišo in spremljajočim trgovskim centrom (v nadaljevanju: PGC Ilirija), skladno s projektnimi smernicami in

terminskim planom Mestne občine Ljubljana.

OCENA STANJA

Identifikacija javnega interesa

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je enajsta alineja 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08) v povezavi s tretjo alinejo, drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98, 97/01 – ZSDP, 110/02 – ZGO-1, 15/03 - ZOPA).

Javni interes v navedenem projektu predstavlja potreba po osnovni športni infrastrukturi v MOL. Plavalni bazen in gimnastična ter več namenska dvorana predstavlja osnovno športno infrastrukturo, ki jo mesto potrebuje. Obstoječi plavalni bazeni v Ljubljani ne ustrezajo standardom, ki bi omogočali sodoben način izvajanja vadbe, še manj omogočajo izvajanje primerljivih športnih dogodkov na nacionalnem ali mednarodnem nivoju. Poleg tega Študijska telovadnica za gimnastiko ne zagotavlja več pogojev za normalno vadbo. Javni interes z izgradnjo sodobnega plavalnega bazena in gimnastičnega ter več namenskega športnega centra bo večplastno zadovoljen, saj bo z njegovo izgradnjo vzpostavljena osnovna športna infrastruktura, ki bo omogočila izvajanje športnih aktivnosti.

Ob tem bo MOL vzpodbudila športno aktivnost predvsem mlajše in tudi odrasle populacije. Z možnostjo izvajanja športnih dogodkov Ljubljani bo zagotovljena tudi promocija in večja prepoznavnost Ljubljane v svetu.

Dodatno se javni interes izraža tudi v ureditvi mirujočega prometa na območju ožjega dela mesta, saj bo s projektom PGC Ilirija zagotovljenih preko 1000 novih parkirnih mest, kar bo občutno razbremenilo stanje mirujočega prometa v neposredni bližini samega centra mesta.

Promotorska vloga

Za projekt izgradnje javni partner potrebuje celotno zemljišče, ki ga predvideva obstoječi projekt. Navedena zemljišča so v tem trenutku v lasti Športnega društva Narodni dom, Plavalnega kluba Ilirija, Športne unije Slovenije, ter MOL.

Del zemljišča je v tem trenutku predmet spora med trenutno vpisanim zemljiškoknjižnim lastnikom Športno društvo Narodni dom in MOL.

Z namenom realizacije projekta in rešitve obstoječega stanja je javni partner dne **20. marca 2009** prejel vlogo promotorjev Športnega društva Narodni dom ter Plavalnega kluba Ilirija. V vlogi promotorja na podlagi ZJZP, vlagata promotorsko vlogo z namenom, da javni partner ugotovi javni interes na predlaganem projektu, sprejme ustrezne akte za začetek postopka ter izvede postopek izbire zasebnega partnerja za predlagani projekt.

MOL v tem trenutku izvaja preliminarne razgovore s Športno unijo Slovenije za odkup oziroma zamenjavo dela zemljišča, ki je v lasti Športne unije Slovenije. Navedeno zemljišče po površini zavzema minimalni del in ni bistvenega pomena za realizacijo projekta, je pa smiselna njegova pridobitev, saj se s tem pridobi vsa zemljišča, ki predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto.

O promotorjih

ŠPORTNO DRUŠTVO NARODNI DOM, ki je bilo prvo telovadno društvo na Slovenskem, je bilo ustanovljeno 1. oktobra 1863, ko je kranjska deželna vlada potrdila društvena pravila. Prve

aktivnosti za ustanovitev društva je začel Bernard Jentl že 27.02.1862 z izdajo javnega "Poziva" za pristopanje k snujočemu društvu, izvolili so pripravljalni odbor in sestavili društvena pravila. Tudi danes pretežni program društva predstavlja splošna telovadba, ki temelji na osnovnih elementih športne gimnastike. Ti so povezani z osnovnimi motoričnimi elementi človeškega gibanja kot so lazenje, plazenje, skoki, preskoki, razne rotacije itd. Vsako leto se v delo društva vključi okoli 1500 aktivnih članov, kar ŠPORTNO DRUŠTVO NARODNI DOM uvršča med največja športna društva v Ljubljani

PLAVALNI KLUB ILIRIJA se nahaja na Celovški cesti 3. Klub ima zelo dolgo tradicijo, saj so prvi zapisi o klubu in dejavnostjo povezano z njim stari preko 85 let. Na začetku svojega obstoja je bil del Sokolske zveze, kasneje pa se je klub ločil in usmeril samo v plavanje in skoke v vodo (slednje so pred 30. leti opustili). V zgodovini svojega obstoja je bil klub med najuspešnejšimi v bivši Jugoslaviji, po osamosvojitvi Slovenije pa najuspešnejši klub v Sloveniji. V članski kategoriji je vrsta vrhunskih plavalcev.

Promotorja v vlogi ugotavljata, da brez vključitve promotorjev izvedba projekta »PGC Ilirija« v obsegu, kot je bil predstavljen z javnim natečajem ni možna ter v praksi ni izvedljiva. Promotorja nadalje menita, da lahko s svojim znanjem, izkušnjami in stvarnim vložkom pomembno prispevata k realizaciji projekta v vsebinskem smislu in zavarovanju javnega interesa v korist katerega sta tudi bila sama ustanovljena in v korist katerega delujeta. Oba promotorja že vrsto let delujeta v javnem interesu in v korist občanov MOL. Sta neprofitni organizaciji, ki vsa svoja sredstva vlagata v krepitev svojega poslanstva, predlagani projekt pa ustreza namenu in vsebini dejavnosti, ki ju partnerja že izvajata.

Promotorja nadalje predlagata, da se v okviru izvedbe projekta javno-zasebnega partnerstva po mirni poti s poravnavo med strankama Športno društvo Narodni dom in MOL uredijo tudi vsa vprašanja povezana z lastništvom spornih parcel na območju projekta »PGC Ilirija«. Kot sporne parcele so identificirane parcele, zajete v tožbi javnega partnerja, in sicer parcelne številke 2109, 2110, 2111, 2112, 2108/1 in 2108/2 (prej parc. št. 2008), k.o. Ajdovščina, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani, v korist Športnega društva Narodni dom.

Promotorja v celoti podpirata izbrano natečajno rešitev avtorja arhitekta Petra Lorenza in menita, da je na njeni podlagi mogoče izvesti projekt na način, da bo upoštevan tudi njun interes. Promotorja sta pripravljena v projekt prispevati zemljišča, ki jih imata v lasti na navedenem območju in objekte, ki na njih stojijo. Promotorja sama ne razpolagata s finančnimi sredstvi, ki bi jih lahko vložila v predlagan projekt, zato menita, da bi bilo najbolj smotno, da skupaj z MOL poiščejo sposobnega zasebnega partnerja, ki bi bil pripravljen vstopiti v projekt in prevzeti obveznost izgradnje in financiranja projekta. Promotorja zasledujeta cilj po katerem bosta na podlagi njunega vložka pridobila obnovljeno oz. posodobljeno športno infrastrukturo v obsegu, ki jima bo omogočal nadaljnje normalno izvajanje svojih dejavnosti.

Promotorja predlagata, da se projekt javno-zasebnega partnerstva izvede v dveh fazah:

1. v prvi fazi se uredijo razmerja med MOL in promotorjema;
2. v drugi fazi se izbere primerne partnerja za realizacijo projekta.

Glede na kompleksnost razmerja, faznost projekta, večje število udeležencev in glede na dolgoročnost vzpostavljenega razmerja promotorja v promotorski vlogi predlagata, da javni partner preuči možnost ustanovitve gospodarske družbe v skupni lasti na podlagi dogovorjenih deležev, ki bi bila zadolžena za realizacijo projekta in v kateri bi imeli vsi udeleženci dogovorjene deleže in iz njih izhajajoče upravljaljske in lastniške pravice in obveznosti (torej

statusno obliko javno-zasebnega partnerstva).

POGLAVITNE REŠITVE

Predpostavke za realizacijo postavljenega cilja

Javni partner razpolaga z delom zemljišča na območju sedanjega kopališča Ilirija, ki je namenjeno izgradnji na podlagi projekta, ki je bil izbran na mednarodnem arhitekturnem natečaju in na katerem je bil izbran projekt »Ilirija«, IDP, avtorja HL technik Schlaich Bergerman und Partner, Peter Lorenz, Nicole Alpers, Kirstins Rogge.

Javni anonimni enostopenjski državni natečaj za območje urejanja CR 3/3 Kopališče Ilirija je bil izveden v dveh delih:

1. urbanistično anketni natečaj za širše območje stičnega pasu mesta s parkom Tivoli in oblikovanje križišča pri Delavskem domu;
2. arhitekturni, projektni natečaj za pridobitev projektne rešitve na podlagi predloženih programov za območje urejanja CR 3/3 Kopališče Ilirija. Razpis je bil objavljen 10. junija 2000 v dnevniku Delo. Oddaja natečajnih del prvega dela natečaja je bila do 15. decembra 2000, drugega dela natečaja pa 16. marca 2001. Ocenjevalna žirija je svoje delo zaključila na 11. seji, dne 17. aprila 2001, kjer je podelila prve tri nagrade. Razstava je bila med 10. in 31. majem 2001 v steklenem atriju Magistrata.

Gradnja javne športne infrastrukture (javnega kopališča) ni projekt, ki bi v fazi njenega upravljanja omogočal povrnitev vloženih sredstev (investicije), zato brez dodatnega javnega vira financiranja ni ekonomsko rentabilen za zasebne investitorje. Projekt PGC Ilirija vključuje izgradnjo bazenskega kompleksa s spremljajočo infrastrukturo, garažne hiše ter trgovskega dela projekta in druge potrebne infrastrukture. Tehnične karakteristike in gabariti ter izgled objektov so definirani v izbrani arhitekturni rešitvi.

Za izvedbo objekta bo potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma spremeniti prostorske ureditvene plane, ki bodo omogočali izgradnjo v predvidenem obsegu in gabaritih.

Lastninska in upravljalvske pravice se bodo razdelile skladno s pripravljenim projektom in dogovorom med javnim in zasebnima partnerjema. Javni partner želi postati izključni lastnik športne infrastrukture, saj mu veljavna zakonodaja omejuje razpolaganje z javno športno infrastrukturo. Ne glede na to bo potrebno v fazi izvedbe projekta z ustreznimi akti Mestnega sveta MOL urediti tudi vprašanje javne športne infrastrukture na območju projekta.

Območje projekta PGC Ilirija je spomeniško zavarovano, skladno z veljavnimi predpisi in akti države, zato bo potrebno pred začetkom izvajanja projekta pristopiti k spremembi aktov glede spomeniške zaščite navedenega območja.

Pred začetkom projekta izgradnje PGC Ilirija bo potrebno spremeniti Prostorski ureditveni plan, ki bo omogočal gradnjo projekta v predvidenih gabaritih in obsegu.

Pogoj oziroma nujna predpostavka za realizacijo projekta so tudi urejena lastninsko pravna razmerja na območju projekta. Med MOL in ŠD Narodni dom trenutno poteka pravda o lastništvu dela zemljišča. Promotor je zato v svoji vlogi z namenom izvedbe projekta predlagal tudi ustrezno (izven)sodno poravnavo, v kateri bi se stranki tožbe poravnali glede spornega dela zemljišča. Ugotoviti gre, da obstaja interes strank, da se hkrati z odločitvijo o projektu po mirni poti razreši tudi nastali spor.

Javni partner se zavezuje:

- s promotorjema urediti vsa vprašanja glede lastništva zemljišč namenjenih za projekt PGC Ilirija,
- izvesti pripravo zemljišča, tako da bo pripravljeno za gradnjo (npr. prestavitev komunalne infrastrukture),
- zagotoviti komunalno opremljenost skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem,
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem.

Način realizacije postavljenega cilja

Glede na navedeno je najprimernejši način za realizacijo postavljenega cilja uporaba instituta javno-zasebnega partnerstva. Javno-zasebno partnerstvo namreč omogoča združitev sinergijskih učinkov infrastrukture javnega partnerja in promotorjev.

Ker je izvedba javno-zasebnega partnerstva nujno povezana z ureditvijo lastništva na zemljiščih, je soglasje obeh promotorjev (bodočih zasebnih partnerjev) za izvedbo projekta nujno. Postopek izbire javno-zasebnega partnerja mora zato potekati, upoštevaje določbe javno-zasebnega partnerstva ob smiselni uporabi zakona, ki ureja javno naročanje, po postopku s pogajanjem brez predhodne objave, saj obstajajo objektivne okoliščine, zaradi katerih je lahko projekt realiziran samo ob sodelovanju zasebnih partnerjev, promotorjev Športnega društva Narodni dom ter Plavalnega kluba Ilirija.

V okviru izvedbe postopka javni partner pričakuje oblikovanje javno-zasebnega partnerstva, po katerem se bodo javni in zasebna partnerja dogovorili, da za namene projekta Ilirija prispevajo zemljišča, ki so v projektu predvidena za namen realizacije projekta. Nadalje bo med strankami dogovorjen način uporabe oziroma delitve uporabe objektov javne športne infrastrukture. Partnerji pa se bodo dogovorili tudi o realizaciji projekta, pri čemer javni partner predvideva:

- a) objavo postopka javno-zasebnega partnerstva, v katerem bi bili javni in zasebna partnerja (Plavalni klub Ilirija in Športno društvo Narodni dom) identificirani kot en javni partner na podlagi obligacijske obveze, ter bi iskali zasebnega partnerja - investitorja ali investitorje, ki bi zgradili projekt PGC Ilirija (javno športno infrastrukturo), garažno hišo ter trgovski del projekta, ter dobili v last ali uporabo za določen čas garažno hišo ter trgovski del projekta, športna infrastruktura (bazen s spremljajočimi večnamenskimi dvoranami ter spremljajočo infrastrukturo) pa bi po izgradnji postala last javnega partnerja;

ali

- b) zasebna partnerja v okviru postopka javno-zasebnega partnerstva poiščeta zasebnega investitorja oziroma sama oziroma s tretjim partnerjem prevzmeta tveganje izgradnje projekta PGC Ilirija, javni partner pa v projektu participira z manjšinskim deležem, pri čemer mu pripade sorazmerni del projekta glede na vložek.

Navedene možnosti se opredelijo kot variante v postopku pogajanj v fazi vzpostavitve javno-zasebnega partnerstva.

V okviru izvajanja postopka se predlaga tudi t.im. market-test oziroma preizkus zainteresiranosti zasebnih partnerjev/investitorjev za sodelovanje pri projektu na način, kot je opredeljen pod točko a) zgoraj. Veljavna zakonodaja (smiselna uporaba 69. člena ZJN-2)

omogoča predhodno raziskavo tržišča, v katerem lahko stranke izrazijo interes za sodelovanje pri projektu. Na ta način bi bilo mogoče že v zgodnji fazi (torej še pred zaključkom predvidenega javno-zasebnega partnerstva) ugotoviti realen obstoj možnosti za realizacijo navedenega projekta, kar bi na eni strani bila informacija o primernosti projekta za realizacijo v danih finančnih in gospodarskih razmerah, v primeru neustreznega odziva pa bi bilo partnerjema omogočeno iskanje alternativnih rešitev za doseg cilja – zadovoljitve javnega interesa.

Temeljna načela

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora slediti naslednjim načelom:

- **načelo gospodarnosti** (zasledovanje načela »value for money«)
- **načelo transparentnosti** (preglednost vseh postopkov)
- **načelo javnosti** (obveščanje javnosti in objava izidov javnih razpisov, skladno z določili veljavne zakonodaje, ki so predvideni za izbrane postopke)
- **načelo konkurence** (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril)
- **načelo enakosti** (vodeneje postopka na način, da se enake informacije posreduje vsem kandidatom ter na način, da se nobenega izmed njih ne preferira oz. diskriminira).

Predstavitev različnih načinov (modelov) za realizacijo postavljenega cilja po vzpostavitvi javno-zasebnega partnerja

1. javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (gospodarske družbe)
2. javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v eni izmed variant:
BTO (zgradi, prenesi v last, upravlja)
- BOT (zgradi, upravlja, prenesi v last)
3. javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja
4. klasično javno naročilo:
prva faza: ureditev razmerji s promotorjema
druga faza: izvedba postopkov oddaje javnega naročila izgradnje
plavalnega bazena Ilirija, garažne hiše, trgovskega dela projekta
in potrebne pripadajoče infrastrukture

SWOT analiza zgoraj navedenih modelov

Model A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (gospodarske družbe)

Prednosti: - jasna razdelitev in opredelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem (po ustanovitvenih vložkih) - prenos odgovornosti za izvedbo projekta na ustanovljeno pravno osebo (gospodarsko družbo) - ustanovljena gospodarska družba postane investitor in prevzame pripravo projektne dokumentacije in postopka pridobitve gradbenega dovoljenja ter nato tudi sam postopek projektiranja in gradnje	Slabosti: - lastnik zemljišča in nato zgrajene javne infrastrukture postane ustanovljena gospodarska družba - dolgotrajnost vzpostavitve razmerja (najprej izbira partnerja preko javnega razpisa, nato ustanovitev pravne osebe, čas potreben za dejanski začetek delovanja) - relativno visoki stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe (prostori, plače, oprema, ...) - vpliv javnega partnerja na projekt postane posreden preko svojega lastniškega (upravljalškega) deleža v podjetju (podaljšanje procesov odločanja)
--	---

	- možne težave pri upravljanju družbe zaradi »veta« solastnikov družbe, določenega na podlagi družbene pogodbe - fizična ločitev infrastrukture znotraj ene gospodarske družbe na javni in komercialni del je otežena (npr. parkirišča)
Priložnosti: - možnost večja vloga zasebnega partnerja in posledično boljša izpeljava načela »value for money« - fleksibilnost izvedbe projekta tudi v sami fazi izvajanja (projektiranja, gradnje, upravljanja) - da se upravljanje dolgoročno prenese na ustanovljeno gospodarsko družbo	Nevarnosti: - zaradi bolj ohlapnega (posrednega) pritiska večja možnost podaljšanja rokov - javni partner prenese, kot svoj stvarni vložek, lastninsko pravico na zemljišču na ustanovljeno pravno osebo (riziko stečaja, izgube,...) - problem omejitev prenosa javne športne infrastrukture na gospodarsko družbo glede na veljavno zakonodajo - vprašanje upravljanja in nadzora nad družbo (če ima nadzor javni partner potem je pravna oseba naročnik po ZJN-2, če ima nadzor zasebni sektor je riziko slabše zaščite javnega interesa) - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa zaradi neizoblikovane prakse - javni partner posredno (preko skupne pravne osebe) nosi tudi tveganje uspešnosti komercialnega dela projekta (potencialna izguba) - problematika uveljavljanja upravljaljskih pravic (pravic uporabe objektov) javnega partnerja, ki je vezana na lastniški delež v pravni osebi - zadolževanje gospodarske družbe za namen projekta in poročstvo javnega partnerja je zakonsko gledano omejeno

Model B1.) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje BTO (zgradi, prenese v last, upravlja)

Prednosti: - javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja - večino tveganja nosi zasebni partner (obvezen pogoj) – kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje celotnega projekta na koncesionarja - po izgradnji postane javni partner lastnik športne infrastrukture (skladno z razpisnimi pogoji) - po izgradnji postane koncesionar lastnik spremljajočega objekta	Slabosti: - predviden strošek vzdrževanja in upravljanja s športno infrastrukturo presega pričakovane prihodke, zato je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja - prevzeto tveganje se izrazi pri finančnih parametrih - projekt je ekonomsko manj zanimiv za zasebne partnerje - razmerja je potrebno opredeliti vnaprej pri razpisu, manjša možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja - ekonomsko gledano investiranje v javno športno infrastrukturo ne omogoča povrnitve investicije brez dodatnih javnih virov financiranja
Priložnosti: - dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja celotnega objekta v okviru ene koncesijske pogodbe	Nevarnosti: - podaljšanja gradnja, ker mora koncesionar za javna naročila gradenj skladno z drugim odstavkom 87. člena ZJZP izvesti postopek

	oddaje javnega naročila po ZJN-2 (v primeru, ko ne gradi sam) – nepredvidljivost postopkov oddaje javnih naročil v RS - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa zaradi neizoblikovane prakse
--	--

Model B2.) javno-zasebno partnerstvo koncesija gradnje - BOT (zgradi, upravlja, prenesi v last)

Prednosti: - javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja - večino tveganja nosi zasebni partner (obvezen pogoj) – kar pomeni, da je potrebno za določeno obdobje prenesti upravljanje celotne infrastrukture na koncesionarja - po izgradnji postane koncesionar lastnik vseh objektov za določeno obdobje (glede na obseg investicije ocenjeno vsaj 25 let) - po izgradnji ostane koncesionar lastnik komercialnega dela projekta brez omejitve	Slabosti: - predviden strošek vzdrževanja in upravljanja s športno infrastrukturo presega pričakovane prihodke, zato je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja - javni partner postane lastnik športne infrastrukture po poteku nekega daljšega časovnega obdobja - po poteku koncesijskega obdobja bo infrastruktura relativno stara (stroški vzdrževanja, obnove, ipd. bodo višji) - zelo podrobno je potrebno vnaprej opredeliti razmerja (manjša fleksibilnost v fazi izvajanja koncesije) - ekonomsko gledano investiranje v javno športno infrastrukturo ne omogoča povrnitve investicije brez dodatnih javnih virov financiranja
Priložnosti: - prevzeto tveganje zasebnega partnerja je manjšo kot pri BTO, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih - dolgoročno ureditev vprašanja upravljanja celotnega objekta v okviru koncesije gradnje se podeli še koncesija storitve – upravljanja	Nevarnosti: - lastninska pravica na zemljišču za čas gradnje in dogovorjen čas upravljanja prenese na koncesionarja (npr. nevarnost stečaja zasebnega partnerja) - podaljšanja gradnje, ker mora koncesionar za javna naročila gradenj skladno z drugim odstavkom 87. člena ZJZP izvesti postopek oddaje javnega naročila po ZJN-2 (v primeru, ko ne gradi sam) – nepredvidljivost postopkov oddaje javnih naročil v RS - tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP) - javni interes uporabe projekta in spremljajočih objektov je potrebno opredeliti za obdobje 15 let (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja) - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa zaradi neizoblikovane prakse

Model C.) javno-zasebno partnerstvo v obliki javno-naročniškega (pogodbenega) razmerja

Prednosti: - nudi največ varoval za zaščito javnega interesa	Slabosti: - večino tveganja običajno nosi javni partner
--	---

izmed vseh predstavljenih oblik - najbolj fleksibilen postopek, kjer se najlažje upoštevajo predlogi potencialnih zasebnih partnerjev z zasledovanjem principa »value for money« - javni partner ostane lastnik celotnega zemljišča do zaključka projekta (prenos lastninske pravice na spremljajočih objektih (garažna hiša, trgovski del) po zaključenih gradbenih delih, varianta, da se lastninska pravica prenese že po zaključenem gradnji projekta) - javni partner ohrani največji nadzor nad celotno izvedbo gradnje	(javni del projekta vrednostno presega zasebnega) - stroške upravljanja in vzdrževanja prevzame javni partner - krči nabor potencialnih zasebnih partnerjev, saj se išče zasebni partner, ki je tako investitor, kot gradbinec – možna omilitev s podizvajalci - potreben relativno visok vložek javnega sektorja (zemljišče), glede na projekt potreben visok vložek zasebnega partnerja
Priložnosti: - v okviru konkurenčnega dialoga se lahko najbolj uskladita javni in zasebni interes, kar omogoča, da se lahko po zaključenem dialogu rezultati dialoga vključijo v oblikovanje pogojev in meril pred oddajo končnih ponudb (najbolj fleksibilen postopek)	Nevarnosti: - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa zaradi neizoblikovane prakse

Model D) klasično javno naročilo

V prvi fazi MOL skladno z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin proda zemljišče, ki je namenjeno za komercialni del projekta, oziroma se to uredi z etažno lastnino po izgradnji – garažna hiša in trgovski del projekta (pred prodajo lahko obstaja možnost izvesti parcelizacijo). MOL izbere eno izmed oblik prodaje zemljišča: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb, izjemoma neposredna pogodba, s katero zagotovi najgospodarnejšo prodajo. MOL kupca zemljišča s pogodbo zaveže pod kakšnimi pogoji in kakšen objekt se lahko zgradi na prodanem zemljišču (varianta, da se ne prenaša lastninska pravica, ampak stavbna). V drugi fazi MOL preko postopka oddaje javnega naročila izbere gradbinca. Pogoj za začetek gradnje je pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Prednosti: - MOL v celoti samostojno nadzira gradnjo projekta - dosledna ločenost gradnje športnega dela od gradnje komercialnega dela - MOL pred začetkom gradnje pridobi finančna sredstva iz kupnine, ki se nato investirajo v gradnjo športnega dela - razmerja med MOL in kupcem zemljišča so urejena le v pogodbi o prodaji zemljišča (preglednost, enostavnost)	Slabosti: - postopkovno gledano sta potrebna vsaj dva postopka (postopek prodaje zemljišča in postopek izbire gradbinca) - majhen vpliv MOL na gradnjo odprodanega trgovskega in garažnega dela (možnost uporabe instituta prenosa stavbne pravice, kar znižuje ceno) - problematika gradnje zaradi enotnosti projekta, ki je pogojen z vidika arhitekture gradnje (arhitekturno gledano ne gre za tri ločene enote garažna hiša, trgovski del, športni del, temveč za bolj ali manj enoten projekt) - ni sinergijskih učinkov skupne gradnje
Priložnosti: - ker so zaveze (obveznosti) kupca zemljišča relativno majhne je potencialno mogoče pričakovati najvišjo ceno za m² zemljišča - da se uporabi institut prenosa stavbne pravice s katerim se omeji (definira) pravica gradnje po končani gradnji je možen prenos lastninske pravice (s tem bi MOL obdržala vpliv tudi v	Nevarnosti: - kupnina za prodano zemljišče ne zadošča za stroške gradnje, kar je glede na velik vložek v športni del realna možnost - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa (oz. razpisov) - da kupec zemljišča ne zgradi nobenega objekta oz. zgradi objekt, ki ni skladen s pričakovanji

času gradnje komercialnega dela objekta)	MOL - v postopku prodaje zemljišča MOL težko preverja ali kupec razpolaga tudi s finančnimi sredstvi za izvedbo investicije - možnost, da se v postopek vključijo kupci, ki imajo namen nadaljnje prodaje zemljišča in ne namena investiranja
--	---

Poudarki v postopku vzpostavitve partnerstva:

- načelo gospodarnosti – »value for money«
- skupno obvladovanje tveganj
- maksimiziranje fleksibilnosti javnega partnerja
- omejitve obveznosti zasebnega partnerja na nujne
- oblikovanje uravnoteženega partnerstva
- zagotovitev kvalitetne izvedbe
- oblikovanje dodatnih meril: npr. učinkovita izraba športne infrastrukture z ustreznimi programi s strani zasebnega partnerja

Pogodba s katero po sklenjeno javno-zasebno partnerstvo bo vsebovala:

- krovno pogodbo o sklenitvi javno-zasebnega partnerstva (vsebuje posebna določila s katerimi bo zavarovan javni interes)
- pogodbo o upravljanju oziroma izrabi športne infrastrukture
- pogodbe o odsvojitvi zemljišča/ustanovitvi stavbnih pravic ipd. glede na dogovor strank

Primerjalna tabela predstavljenih modelov:

Primerjalni kriteriji:	Model A	Model B	Model C	Model D
Potrební postopki	-javni razpis za izbiro zasebnega partnerja -ustanovitev pravne osebe	- javni razpis	javni razpis	-postopek prodaje zemljišča - javni razpis za izbor izvajalca GOI
Čas (preferenca je da se izbere najkrajši postopek)	relativno dolg	najkrajši	najkrajši	najdaljši
Tveganje (preferenca je da se čim več tveganj prenese na zasebnega partnerja): -gradnje	MOL nosi tveganje vloženega deleža v pravno osebo in upravljanja s tem deležem (v okviru tega nosi MOL tveganje gradnje in upravljanja)	zasebni partner	zasebni partner	MOL
Upravljanje (preferenca je da zadrži upravljanje)	ustanovljena gospodarska družba	zasebni partner	MOL	MOL
Vprašanje lastninske pravice (preferenca je da se ves čas ohrani lastninska pravica na javnem delu zgrajene infrastrukture ter da se čim dalj zadrži lastninska pravica tudi na komercialnem delu)	MOL postane lastnik celotnega projekta v višini lastniškega deleža v podjetju (tudi komercialnega dela)	Vprašanje lastništva je odprto in se opredeli v pogajanjih (BTO – lastninska pravica preide na javnem delu na MOL po izgradnji) (BOT – lastninska pravica preide na javnem delu na MOL po poteku dogovorjenega časa)	MOL postane 100% lastnik javnega dela projekta, zasebni partner postane 100% lastnik komercialnega dela	MOL ostane 100% lastnik javnega dela projekta, lastninska pravica za komercialni del takoj preide na zasebnega partnerja
Pritožben postopek	relativno dolg	relativno dolg	relativno dolg	relativno dolg

Predlog izbire: modela C - javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja

Izbrani model z vidika razporeditve poslovnih tveganj predstavlja optimalen izbor za naročnika, ob upoštevanju poslovnih interesov zasebnega sektorja in predstavlja uravnotežen model javno-zasebnega partnerstva, ki zagotavlja njegovo uspešno realizacijo. Javni partner namreč želi skladno z načelom, da se obveznosti zasebnega partnerja omejijo na nujne ter načelom čim večje fleksibilnosti v fazi izbire zasebnega investitorja. S tem se povečuje komercialna zanimivost projekta za zasebne partnerje. Izbrani model omogoča, da znotraj določenih gabaritov in pod določenimi omejitvami svobodno prilagodi trgovski del projekta svojim poslovnim interesom. V postopku konkurenčnega dialoga bosta lahko javni in zasebni partner oblikovala uravnoteženo rešitev, ki bo zagotavljala učinkovito zadovoljitev tako javnega kot zasebnega (poslovnega) interesa. Izbrani model javnemu partnerju nalaga, da obdrži naloge vzdrževanja in upravljanja športnega dela projekta, s tem pa javnemu partnerju omogoča, da projekt upravljanja in vzdrževanja javne športne infrastrukture (mišljena je vsa športna infrastruktura, ki je v upravljanju javnega partnerja) torej enotno in celovito uredi ter tako doseže sinergijske učinke.

Izbrani model omogoča izbiro zasebnega partnerja, ki bo prevzel vse obveznosti, kot izhajajo iz opisa projekta, v dveh korakih (prva faza ureditev zemljišč, druga faza oz. drugi projekt javno-zasebnega partnerstva iskanje investitorja). Tako se zagotovi izbor partnerja, ki bo prevzel vložek dajanja nepremičnin kot tudi iskanje partnerja, ki bo zagotovil financiranje projekta.

Izbrani model omogoča uravnoteženo razporeditev tveganj med partnerja po načelu, da vsak izmed partnerjev prevzame tista tveganja, ki jih sam lahko najbolje obvladuje. Tako lahko na podlagi investicijskega elaborata zaključimo, da športna infrastruktura ne predstavlja investicije, ki bi bila ekonomsko zanimiva za zasebne partnerje ter da ni pričakovati, da bi se preko upravljanja z zgrajeno športno infrastrukturo lahko povrnila vložena finančna sredstva. Iz tega razloga je potrebno obe varianti koncesije gradnje označiti kot neprimerni, saj ni izpolnjen osnovni pogoj, da bi zasebni partner lahko prevzel večino poslovnega tveganja, saj ni ekonomsko upravičeno prenesti upravljanja na zasebnega partnerja, ne da se zagotovi dodatno financiranje iz javnih sredstev. Javni partner si sicer želi čim več poslovnega tveganja prenesti na zasebnega partnerja, vendar se ob tem zaveda, da je za uspešno partnerstvo potrebno izbrati in oblikovati tak model javno-zasebnega partnerstva, ki bo ekonomsko opravičljiv ter bo zagotavljal učinkovito in uspešno realizacijo zastavljenega cilja.

Glede vseh navedenih vprašanj izbrani model javnemu partnerju daje določen manevrski prostor, znotraj katerega se bosta poskušala uskladiti javni in zasebni interes.

Na podlagi vsega navedenega lahko zaključimo, da je javno-zasebno partnerstvo v javnonaročniški obliki najsmotnejši način za izgradnjo objekta javne športne infrastrukture ter da izbran model najbolj celovito sledi interesom javnega partnerja.

Prednosti izbranega modela so predvsem naslednje:

- je najhitrejši izmed vseh predstavljenih modelov;
- izvede se en ali dva postopka javnega razpisa;
- omogoča, da javni partner prevzame upravljanje in vzdrževanje zgrajene javne športne infrastrukture;
- zagotavlja sinergijske učinke v fazi gradnje javnega in spremljajočih objektov in s tem najbolje uresničuje načelo gospodarnosti;

- omogoča najbolj uravnoteženo razporeditev tveganj med javnega in zasebnega partnerja;
- zagotavlja najučinkovitejši način zavarovanja javnega interesa;
- izkorišča prometne in druge potencialne lokacije – bližine mestnega jedra;
- zagotavlja učinkovito uresničitev postavljenega cilja.

OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREJEMA AKTA

Mestna občina Ljubljana je do leta 2009 v projekt PGC Ilirija vložila že 116.247 EUR. V proračunu MOL za leto 2009 so sredstva v skupni višini 300.000 EUR predvidena za vzpostavitev javno zasebnega partnerstva in za izdelavo projektne ter druge investicijske dokumentacije.

V okviru javno-zasebnega partnerstva, po 1. varianti iz 3. člena tega akta, javni in zasebni partner v projekt vložita nepremičnine (zemljišča), ki so potrebna za izvedbo projekta. V primeru, da bo financiranje prevzel zasebni partner, bo javni partner na zasebnega partnerja oz. investitorja prenesel stvarnopravno pravico gradnje za dogovorjeno obdobje, oziroma lastninsko pravico v dogovorjenem delu pod pogoji, ki jih dovoljuje veljavna zakonodaja. V skladu z investicijsko dokumentacijo mora MOL v proračunu za leto 2010 zagotoviti 4.000.000 EUR in 3.700.000 EUR za leto 2011.

V primeru, da se partnerja v postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva dogovorita, da financerja poiščeta na trgu, po 2. varianti iz 3. člena tega akta, v okviru vzpostavitve novega javno-zasebnega partnerstva, se bo financiranje projekta opredelilo v novem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva, na način, ki ga dovoljuje ter opredeljuje veljavna zakonodaja.

RAZLOGI ZA RAZŠIRITEV DNEVNEGA REDA 30. SEJE MESTNEGA SVETA

Razširitev dnevnega reda predlagamo, ker investicijska dokumentacija projekta ni bila potrjena do sklica 30. seje Mestnega sveta, ki bo dne 6.7.2009. Ker želi MOL kandidirati na razpisu Ministrstva za šolstvo in šport za sredstva evropskih skladov, ki bo predvidoma v jeseni 2009, je potrebno k pogajanjem za vzpostavitev pogojev za izgradnjo PGC Ilirija in morebitnemu iskanju investitorjev pristopiti še pred poletjem 2009.

Marko KOLENC
NAČELNIK



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Številka	671-412/2009-2
Datum	29.6.2009

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA O OPRAVLJENEM PRAVNEM PREGLEDU PRISPELE VLOGE PROMOTORJA

PODATKI O VLOGI

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Promotor	Športno društvo Narodni dom , Prešernova 22, 1000 Ljubljana Plavalni kluba Ilirija , Celovška cesta 3, 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Javno-zasebno partnerstvo za izgradnjo Plavalno gimnastičnega centra (PGC) Ilirija, skupaj z garažno hišo in spremljajočim trgovskim centrom
Pravna podlaga	34. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) omogoča, da se postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva prične na predlog osebe zainteresirane, da izvede predlagan projekt javno-zasebnega partnerstva.

2. PREGLED FORMALNIH POGOJEV ZA SPREJEM VLOGE

Strokovna komisija javnega partnerja je najprej preverila ali vloga promotorja za Izgradnjo Plavalno gimnastičnega centra (PGC) Ilirija, skupaj z garažno hišo in spremljajočim trgovskim centrom (v nadaljevanju vloga promotorja), ki sta jo dne 20. marca 2009 vložili Športno društvo Narodni dom, Prešernova 22, 1000 Ljubljana in Plavalni kluba Ilirija, Celovška cesta 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju promotor) izpolnjuje formalne pogoje za sprejem in obravnavo vloge promotorja in sicer:

- ali je predlagan projekt skladen z ustavo in zakonom,
- ali gre za dejavnosti, ki so tako povezane z varovanjem državne, uradne ali vojaške skrivnosti, da bi z izvedbo postopka bilo onemogočeno varovanje te skrivnosti,
- ali so izpolnjeni pogoji, da se predmeten projekt lahko izpelje v obliki javno-zasebnega partnerstva (vrednost projekta, javni partner, predmet javno-zasebnega partnerstva) ali
- ali se projekt, ki je predmet predloga (vloge), že izvaja.

Ocena izpolnjevanja formalnih pogojev za sprejem vloge	
VSEBINA POGOJA	Ocena javnega partnerja
1. ali je predlagan projekt skladen z ustavo in zakonom	Predlagan projekt je skladen z ustavo, veljavno zakonodajo in predpisi lokalne skupnosti. Pogoj je izpolnjen.
2. ali gre za dejavnosti, ki so tako povezane z varovanjem državne, uradne ali vojaške skrivnosti, da bi z izvedbo postopka bilo onemogočeno varovanje te skrivnosti	Predlagane dejavnosti projekta niso povezane z varovanjem državne, uradne ali vojaške skrivnosti. Pogoj je izpolnjen.
3. ali so izpolnjeni pogoji, da se predmeten projekt lahko izpelje v obliki javno-zasebnega partnerstva (vrednost projekta, javni partner, predmet javno-zasebnega partnerstva)	ZJZP določa, da javno-zasebno partnerstvo predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu, ter je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture ali drugimi projekti, ki so v javnem interesu. Predmeten projekt ustreza definiciji ZJZP in se ga lahko izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva. Pogoj je izpolnjen.
4. ali se projekt, ki je predmet predloga (vloge), že izvaja	Predlagan projekt se še ne izvaja. Pogoj je izpolnjen.
SKUPNA OCENA IZPOLNJEVANJA FORMALNIH POGOJEV	Predložena vloga promotorja izpolnjuje vse formalne pogoje za sprejem vloge in je primerna za vsebinsko presojo.

2. VSEBINSKA PRESOJA VLOGE

POVZETEK PREDLOGOV PROMOTORJA

Promotor v vlogi navaja, da oba partnerja na strani promotorja že vrsto let delujeta v javnem interesu in v korist občanov Mestne občine Ljubljana. Sta neprofitni organizaciji, ki vsa svoja sredstva vlagata v krepitev svojega poslanstva, predlagani projekt pa ustreza namenu in vsebini dejavnosti, ki ju partnerja že izvajata.

Promotor nadalje meni, da lahko s svojim znanjem, izkušnjami in stvarnim vložkom pomembno prispeva k realizaciji projekta v vsebinskem smislu in zavarovanju javnega interesa v korist katerega sta bili obe društvi tudi ustanovljeni in v korist katerega delujeta.

Promotor tudi predlaga, da se v okviru vloge po mirni poti s poravnavo med strankama ŠPORTNO DRUŠTVO NARODNI DOM in Mestna občina Ljubljana uredijo tudi vsa vprašanja povezana z lastništvom spornih parcel na območju »Športnega parka Ilirija. Kot sporne parcele se identificirajo parcele, zajete v tožbi javnega partnerja, in sicer parcelne številke 2109, 2110, 2111, 2112, 2108/1 in 2108/2 (prej parc. št. 2008), k.o. Ajdovščina, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani, v korist zasebnega partnerja.

Promotor je mnenja, da je predmetno nadaljevanje in oz. zaključek projekta mogoče izpeljati v obliki javno-zasebnega partnerstva, kjer bi se uskladili interesi Mestne občine Ljubljana in interesi promotorja. Promotor tako predlaga, da javni partner ugotovi javni interes na predlaganem projektu, sprejme ustrezne akte za začetek postopka ter izvede postopek izbire zasebnega partnerja.

Promotor v celoti podpira izbrano natečajno rešitev avtorja arhitekta Petra Lorenza in meni, da je na njeni podlagi mogoče izvesti projekt na način, da bo upoštevan tudi njun interes. Promotor oz. obe društvi sta pripravljeni v projekt prispevati zgoraj navedena zemljišča in objekte, ki na njih stojijo. Promotor sam ne razpolaga s finančnimi sredstvi, ki bi jih lahko vložil v predlagan projekt, zato meni, da bi bilo najbolj smotno, da skupaj z Mestno občino Ljubljana poiščeta sposobnega zasebnega partnerja, ki bi bil pripravljen vstopi v projekt in prevzeti obveznost izgradnje in financiranja projekta. Promotor zasleduje cilj po katerem bo na podlagi vloška pridobil obnovljeno oz. posodobljeno športno infrastrukturo v obsegu, ki bo omogočal nadaljnje normalno izvajanje dejavnosti promotorja.

Promotor meni, da je javni interes v predmetnem projektu jasen in nesporen - posodobitev javne športne infrastrukture. Interes promotorja za sodelovanje v projektu je zagotovitev boljših pogojev za kvalitetnejše izvajanje društvenih dejavnosti, ki so v veliki meri tudi v javnem interesu.

V vlogi promotor navaja tudi razloge za uporabo postopka pogajanj brez predhodne objave, kot postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Promotor predlaga, da se postopek pogajanj izvede zgolj s promotorjem, kot objektivno edinim sposobnim ponudnikom. Hkrati predlaga, da partnerja uskladi pravice in obveznosti, podrobnejšo vsebino projekta in druge vidike realizacije projekta v okviru postopka pogajanj, kjer uskladi tudi vsebino pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

IZHODIŠČNE UGOTOVITVE STROKOVNE KOMISIJE

Strokovna komisija je najprej preverila obstoj javnega interesa za izvedbo predlaganega projekta v vsebini in obliki, kot je predlagana. Potrebno je ugotoviti, da javni interes za izvedbo projekta obstaja, saj gre za prenovo obstoječe športne infrastrukture. Javni interes v predlaganem primeru predstavlja izgradnja javne infrastrukture. Z realizacijo projekta bi javni partner poleg nove javne športne infrastrukture pridobil nova parkirna mesta, s katerimi bi delno rešil problem pomanjkanja parkirnih mest v neposredni bližini strogega centra mesta. Javni interes, kot je opredeljen v vlogi promotorja je skladen z dejanskim javnim interesom Mestne občine Ljubljana (javnega partnerja).

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi kot optimalno predlagal javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva. Glede na predlagano vsebino projekta je potrebno potrditi ugotovitev promotorja, da je najprimernejša javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva. Strokovna komisija ob pregledu razdelitve poslovnih tveganj ugotavlja, da je le-ta ustrezna in služi kot osnova za potrditev javnonaročniške oblike javno-zasebnega partnerstva, kot tiste oblike, ki je najprimernejša za realizacijo predlaganega projekta. Strokovna komisija ocenjuje, da je razdelitev poslovnih tveganj primerna in uravnotežena. Komisija zato ocenjuje predlagano javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva kot optimalno.

OCENA SKLADNOSTI VLOGE PROMOTORJA Z DOLOČILI ZAKONA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU

Na podlagi zgornjih ugotovitev je javni partner preveril ali predložena vloga izpolnjuje pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene, urbanistične in druge pogoje za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Povzetek ocene izpolnjevanja pogojev za realizacijo predlaganega projekta javno-zasebnega partnerstva za izvedbo nadaljevanja oz. dokončanja projekta »PGC Ilirija«			
Ali vloga Izpolnjuje postavljene pogoje?	DA	NE	Obrazložitev:
Pravni pogoji	✓		- vloga izpolnjuje vse pogoje za vlogo o zainteresiranosti, ki jih določa ZJZP; - ugotovljen in opredeljen je javni interes; - projekt je mogoče izvesti v obliki javno-zasebnega partnerstva; - predlagana je optimalna oblika partnerstva, ki je skladna z določili ZJZP; - predlagan je zakonit način izvedbe postopka izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
Ekonomski pogoji	✓		- variantno sta opredeljena vložka

			partnerjev projekta in njune obveznosti; - pred izdajo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva je potrebno pripraviti potrditev ekonomske upravičenosti projekta z vidika javnega partnerja (predinvesticijska zasnova, investicijski program);
Tehnični pogoji	✓		- predlagan projekt ne vsebuje posebej zahtevnih tehničnih lastnosti in je izvedljiv;
Okoljevarstveni pogoji	✓		- predlagan projekt nima negativnih in nedovoljenih okoljskih vplivov;
Urbanistični pogoji	✓		- predlagana idejna rešitev je delno skladna s prostorskimi in urbanističnimi pogoji; potrebna je delna sprememba prostorskih aktov, ki je izvedljiva;
Drugi pogoji	✓		- posebni pogoji ali ovire za realizacijo projekta ne obstajajo.

S tem je utemeljen predlog, da se vlogo promotorja oceni kot popolno in primerno za nadaljevanje postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva ter da se kot optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva predlaga pogodbeni javnoročniški obliki. Komisija hkrati ugotavlja, da so izpolnjeni vsi zakonski pogoji za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja v javno-zasebnem partnerstvu.

PREDLOG POSTOPKA IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Promotor v vlogi predlaga, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva izbere postopek s pogajanj brez predhodne objave ter da je glede na objektivne kriterije promotor edini možni ponudnik.

Glede na določbe 43. člen ZJZP se v primerih javnoročniškega partnerstva za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabljajo določbe Zakona o javnem naročanju. Iz promotorske vloge implicitno izhaja, da se glede na drugo točko 1. odstavek 29. člena ZJN-2 kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanj brez predhodne objave. Kot razlog se navaja, da se predmetni člen lahko uporabi v primeru, če lahko zaradi razlogov, ki so povezani z varovanjem izključnih pravic naročilo izpolni le določen ponudnik. Za izbiro izvajalca se uporabi postopek s pogajanj brez predhodne objave iz razloga, ker je promotor edini, ki razpolaga z zemljišči, nujni za izvedbo projekta, brez katerih realizacija predlaganega projekta sploh ni mogoča in smotrna (promotor je namreč zemljiškoknjižni lastnik

delov nepremičnin, na katerih je predviden projekt, zemljiškoknjižno stanje navedene nepremičnine še ni v celoti urejeno oziroma je delno sporno). Javni partner ob upoštevanju finančne, kadrovske, tehnične in referenčne sposobnosti promotorja ocenjuje, da je promotor tudi na podlagi teh pogojev sposoben izvesti predlagan projekt vsaj v obliki, ki zadošča namenu razpolaganja z nepremičninami.

Kljub temu bo javni partner sposobnost promotorja preveril še v postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ter mu predlagal prevzem večinskega dela financiranja projekta. S tem je utemeljen tudi predlog, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanjem brez predhodne objave ter da se v postopek pogajanj vključi promotorja, kot objektivno edinega sposobnega ponudnika.

3. PREDLOG SKLEPOV

Na podlagi pregleda prispele vloge promotorja in na podlagi lastnih ugotovitev strokovna komisija predlaga, da se sprejeme akt o javno-zasebnem partnerstvu v okviru katerega se podrobneje opredeli javni interes ter izbere javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva.

Strokovna komisija javnega partnerja	
Ime in priimek člana	Podpis
Marko Kolenc	
Tadeja Möderndorfer	
Urša Otoničar	
Darja Lesjak	
Jasna Plazl	