



NAROČNIK:

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1

1000 Ljubljana

**PRAVNA ŠTUDIJA IZVEDBE JAVNO-ZASEBNEGA
PARTNERSTVA in OPREDELITEV OPTIMALNEGA
MODELA ZA ZADOVOLJITEV JAVNEGA INTERESA**

**PROJEKT: IZGRADNJA VEČNAMENSKEGA
NOGOMETNEGA STADIONA TER SPREMLJAJOČEGA
OBJEKTA S PRIPADAJOČO INFRASTRUKTURO**

IZVAJALEC:

Praetor d.o.o.

Aljaževa 7

1000 Ljubljana

Kontaktne osebe:

mag.Uroš Škufca, e-mail: uros.skufca@praetor.si, GSM: 041 415 105

Boštjan Ferk, e-mail: bostjan.ferk@praetor.si, GSM: 041 400 910

September, 2007



PRAVNA PODLAGA: Predmetna študija je del investicijskega elaborata skladno z določbo 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št.127 z dne 07.12.2006). Namen te študije je odgovoriti na vprašanje ali so izpolnjeni pravni pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva ter opredelitev temeljnih elementov javno zasebnega partnerstva, vključno z določitvijo argumentacije za vsebino skupnega akta o javno-zasebnem partnerstvu.

CILJ: Izgradnja večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočega objekta s pripadajočo infrastrukturo (v nadaljevanju projekt Stadion), skladno s projektnimi smernicami in terminskim planom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju javni partner).

IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA: Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je enajsta alineja 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05; ZLS-UPB1) v povezavi s tretjo alinejo, drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98). Javni interes v navedenem projektu predstavlja potreba po osnovni športni infrastrukturi v Mestni občini Ljubljana. Nogometni stadion predstavlja osnovno športno infrastrukturo, ki jo mesto potrebuje. Obstoječi nogometni »stadioni« v Ljubljani ne ustrezajo standardom, ki bi omogočali sodoben način izvajanja vadbe, še manj omogočajo izvajanje primerljivih športnih dogodkov na nacionalnem ali mednarodnem nivoju. Javni interes z izgradnjo sodobnega nogometnega stadiona bo večplastno zadovoljen, saj bo z izgradnjo stadiona vzpostavljena osnovna športna infrastruktura, ki bo omogočila izvajanje športnih aktivnosti. Ob tem bo vzpodbudila športno aktivnost predvsem mlajše populacije ter z možnostjo izvajanja športnih dogodkov Ljubljani zagotovljena tudi promocija in večja prepoznavnost.

PREDPOSTAVKE ZA REALIZACIJO POSTAVLJENEGA CILJA: Javni partner razpolaga z zazidljivim zemljiščem na območju Stožic, ki je namenjeno izgradnji športnega parka. Za projekt izgradnje Stadiona je javni partner znotraj predvidenega športnega parka namenil zazidljivo zemljišče, namenjeno izgradnji večnamenskega nogometnega stadiona ter spremljajočih objektov s pripadajočo infrastrukturo. Javni partner ne razpolaga s finančnimi sredstvi s katerimi bi financiral izgradnjo Stadiona. Gradnja javne športne infrastrukture (nogometnega stadiona) 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 Stadion vključuje izgradnjo večnamenskega nogometnega stadiona, spremljajočega objekta, ki bo namenjen drugim dejavnostim, ki so povezane s športno infrastrukturo in poslovno-trgovski dejavnosti, pripadajočih parkirišč in druge potrebne infrastrukture. Javni partner bo tehnične karakteristike in gabarite objektov in pripadajoče infrastrukture definiral v posebnem projektu, ki bo osnova za pripravo javnega razpisa. V navedenem projektu bodo definirane tudi omejitve glede dejavnosti, ki se lahko izvajajo v spremljajočem objektu. Javni partner želi lastninsko pravico nad zgrajenim nogometnim stadionom do celote. Na zgrajenem spremljajočem objektu bo lastninska pravica prešla na izbranega zasebnega partnerja (investitorja). Lastninska pravica nad pripadajočo infrastrukturo (npr. parkirišči) se bo razdelila



skladno s pripravljenim projektom med javnega in zasebnega partnerja. Javni partner želi postati izključni upravljalec nogometnega stadiona. S tem javni partner prevzema tudi večino poslovnega tveganja, ki se nanaša na vzdrževanje in upravljanje zgrajenega nogometnega stadiona, medtem ko zasebni partner prevzema tveganje v fazi projektiranja in gradnje. Z vključitvijo spremljajočega objekta v projekt, vzpostavlja javni partner ekonomsko upravičenost projekta z vidika zasebnih partnerjev in zagotavlja pogoje za izvedbo projekta in realizacijo cilja na način javno-zasebnega partnerstva.

Javni partner se zavezuje:

- urediti vsa vprašanja glede lastništva zemljišča namenjenega za projekt Stadion,
- izvesti pripravo zemljišča, tako da bo pripravljeno za gradnjo,
- zagotoviti komunalno opremljenost skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem,
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi izbora končne projektantske variante,
- 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 skupne gradnje nogometnega stadiona in spremljajočega objekta. Ob tem je potrebno poudariti tržno in prometno atraktivnost lokacije Stožice. Javni partner bo izbral zasebnega partnerja (investitorja), ki bo prevzel projektiranje in gradnjo obeh objektov (nogometnega stadiona in spremljajočega objekta, vključno s pripadajočo infrastrukturo). Po uspešno zaključeni gradnji bo nogometni stadion v lasti in upravljanju javnega partnerja. V zameno bo zasebnemu partnerju omogočena gradnja spremljajočega objekta (z delno omejeno vsebino) na zemljišču, katerega lastninska pravica bo nanj prešla po zaključeni gradnji nogometnega stadiona (varianta: po zaključeni gradnji celotnega projekta, torej tudi spremljajočega objekta).

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** (javna objava javnih razpisov)
 - **načelo konkurence** (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril)
 - **načelo enakosti** (vodenje 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:

- A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (gospodarske družbe)
- B) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v eni izmed variant:
- 1) DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi v last, upravljaj)
 - 2) DBOT (projektiraj, zgradi, upravljaj, prenesi v last)
- C) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja
- D) klasično javno naročilo:
- 1) prva faza: prodaja zemljišča skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin
 - 2) druga faza: izvedba postopka oddaje javnega naročila izgradnje nogometnega stadiona in potrebne pripadajoče infrastrukture

SWOT analiza zgoraj navedenih modelov:

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

Opis:

Prednosti:	Slabosti:
- 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	- 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 (upravljskega) deleža v podjetju (podaljšanje procesov odločanja) - 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,...) - 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
---	---

Model B1.) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje DBTO (projektiraj, zgradi, prenesi 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 z nogometnim stadionom na koncesionarja - po izgradnji postane javni partner lastnik stadiona in druge športne infrastrukture (skladno z	Slabosti: - predviden strošek vzdrževanja in upravljanja z nogometnim stadionom 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
---	---



razpisnimi pogoji) - po izgradnji postane koncesionar lastnik spremljajočega objekta	vnapij pri razpisu, manjša možnost upoštevania 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 - DBOT (projektiraj, zgradi, upravljaj, 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 z nogometnim stadionom na koncesionarja - po izgradnji postane koncesionar lastnik celotnega objekta za določeno obdobje (minimalno 15 let) - po izgradnji ostane koncesionar lastnik komercialnega dela projekta brez omejitve	Slabosti: - predviden strošek vzdrževanja in upravljanja z nogometnim stadionom presega pričakovane prihodke, zato je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja - javni partner postane lastnik stadiona in druge športne infrastrukture po poteku nekega daljšega časovnega obdobja - po poteku koncesijskega obdobja bo stadion relativno star (stroški vzdrževanja, obnove, etc. 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 manjše kot pri DBTO, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih - dolgoročna 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 - 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 - tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP) - javni interes uporabe stadiona 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 javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja

Prednosti: - nudi največ varoval za zaščito javnega interesa izmed vseh predstavljenih oblik - javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere en zasebni partner (verjetno JV) - 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	Slabosti: - večino tveganja nosi javni partner (javni del projekta vrednostno presegat zasebnega - pogoj) - stroške upravljanja in vzdrževanja prevzame javni partner - krči nabor potencialnih zasebnih partnerjev, saj se išče zasebni partner (lahko je JV), ki je tako investitor, kot gradbinec – možna omilitev s podizvajalci - potreben relativno visok vložek javnega sektorja (zemljišče)
--	---



pravice na spremljajočem objektu po zaključenih gradbenih delih, varianta, da se lastninska pravica prenese že po zaključeni gradnji nogometnega stadiona) - javni partner ohrani največji nadzor nad celotno izvedbo gradnje	
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

Opis: v prvi fazi MOL skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin proda zemljišče, ki je namenjeno za komercialni del projekta (pred prodajo je nujno izvesti parcelacijo). MOL izbere eno izmed oblik prodaje zemljišča: javna dražba, 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 izdelan končni projekt in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Obstaja možnost, da se faza izbora gradbinca in izbora projektanta združita. Običajno sta ločeni, projektante se praviloma izbira preko natečaja.

Prednosti: - MOL v celoti samostojno nadzira gradnjo stadiona - MOL samostojno izbere ustrezen projekt stadiona, ki ga potem realizira - dosledna ločenost gradnje stadiona od gradnje komercialnega dela - MOL pred začetkom gradnje pridobi finančna sredstva iz kupnine, ki se nato investirajo v gradnjo stadiona - 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) - odprto ostaja vprašanje projektiranja (ali ga vključiti v izbor gradbinca ali izvesti samostojen ločen postopek) – pomembno z vidika časovne komponente, pritožbenih postopkov - majhen vpliv MOL na gradnjo komercialnega dela (možnost uporabe instituta prenosa stavbne pravice, kar znižuje ceno) - ni sinergijskih učinkov skupne gradnje
---	---



	- težave pri parcelizaciji
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 času gradnje komercialnega dela objekta)	Nevarnosti: - da kupnina za prodano zemljišče ne zadošča za stroške gradnje - nepredvidljivost pritožbenega postopka pri izvedbi javnega razpisa (oz. razpisov) - da kupec zemljišča ne zgradi nobenega objekta oz. zgradi objekt, ki ni skladen s pričakovanji 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:

- izbira finančno stabilnega (likvidnega) partnerja, ki lahko zagotovi ustrezna investicijska sredstva
- načelo gospodarnosti – »value for money«
- skupno obvladovanje tveganj
- vzpostavitev konkurence v fazi izbire partnerja
- maksimiziranje fleksibilnosti javnega partnerja
- omejitve obveznosti zasebnega partnerja na nujne
- oblikovanje uravnoteženega partnerstva
- zagotovitev kvalitetne izvedbe
- oblikovanje dodatnih meril: npr. v komercialnem modelu ponujena izgradnja bazena ali druge športne infrastrukture, ki jo MOL potrebuje

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)
 - gradbeno pogodbo
 - pogodba o ustanovitvi stavbne pravice
 - pogodbo o opremljanju
 - pogodba o odsvojitvi zemljišča (sporazum o delitvi etažne lastnine)
-



Primerjalna tabela zgoraj predstavljenih modelov:

Primerjalni kriteriji:	Model A	Model B	Model C	Model D
Potrební postopki	-javni razpis za izbiro zasebnega partnerja -ustanovitev pravne osebe - riziko izvajanja JN, če želimo imeti nadzor v jav. podjetju	- 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): -projektiranja -gradnje -upravljanja	MOL nosi tveganje vloženega deleža v pravno osebo in upravljanja s tem deležem (v okviru tega nosi MOL tveganje projektiranja, gradnje in upravljanja)	zasebni partner zasebni partner zasebni partner	zasebni partner zasebni partner MOL	MOL MOL 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 (DBTO – lastninska pravica preide na javnem delu na MOL po izgradnji) (DBOT – 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 podati zgolj osnovne gabarite javnega in komercialnega dela projekta, medtem ko želi ohraniti fleksibilnost in odprtost znotraj teh gabaritov za predloge zasebnih partnerjev. S tem se povečuje komercialna zanimivost projekta za zasebne partnerje. Izbrani model prenaša obveznost (možnost) projektiranje na zasebnega partnerja ter mu tako omogoča, da znotraj določenih gabaritov in pod določenimi omejitvami svobodno prilagodi projekt 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 nogometnega stadiona, 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 enem koraku. Tako se zagotovi izbor partnerja, ki



bo prevzel tako projektiranje in gradnjo kot tudi financiranje projekta. S tem, ko se izvede en javni razpis se bistveno skrajšajo roki potrebni za izvedbo postopka. Ob tem je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da je javni partner že objavil predhodno informativno obvestilo v katerem je projekt že napovedal, kar mu omogoča še dodatno skrajšanje rokov. Izvedba samo enega javnega razpisa je optimalna tudi z vidika morebitnih pritožbenih postopkov, kjer se tveganje skoncentrira na en sam postopek.

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 nogometni stadion ne predstavlja investicije, ki bi bila ekonomsko zanimiva za zasebne partnerje ter da ni pričakovati, da bi se preko upravljanja z zgrajenim stadionom 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, brez 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.

Ob navedenem izbrani model javnemu partnerju zagotavlja, da najučinkoviteje nadzoruje sam potek gradnje, ob tem pa mu dopušča določeno mejo fleksibilnosti, da v okviru konkurenčnega dialoga, prisluhne predlogom zasebnih partnerjev in jih v kolikor so utemeljeni tudi vključi v projekt. Slednje je pomembno predvsem glede vprašanja prenosa lastninske pravice (varianta: stavbne pravice), glede vprašanja obsega zemljišča, ki bo predmet komercialnega dela projekta, glede vprašanj povezanih s samo vsebino komercialnega dela, etc. 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 najsmotrnejši 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 samo en postopek javnega razpisa;
- omogoča, da javni partner prevzame upravljanje in vzdrževanje zgrajene javne športne infrastrukture;
- zagotavlja sinergijske učinke v fazi projektiranja in gradnje javnega in spremljajočega objekta in s tem najboljše 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 Stožice;



PRAETOR d.o.o., Aljaževa ulica 7, 1000 Ljubljana

<http://www.praetor.si>

Matična številka: 1580663
ID številka za DDV: SI27429016
TRR: SI56 0201 0008 9911 885

Registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani
Številka vložka: 1/36516/00
Osnovni kapital: 2.100.000 SIT

-
- zagotavlja učinkovito uresničitev postavljenega cilja.

Boštjan Ferk in mag.Uroš Škufca
PRAETOR d.o.o.

Ljubljana, 03.09.2007
