

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 351-22/2009-18
Datum: 7.6.2010

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

PRIPRAVILA: Služba za lokalno samoupravo

**NASLOV: Predlog Sklepov o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo
projekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora«**

**POROČEVALCA: Vojko Grünfeld, direktor Službe za lokalno samoupravo
Tadeja Möderndorfer, direktorica Službe za javna naročila**

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotavlja obstoj javnega interesa, da se projekt »Center četrtna skupnosti Šmarna gora« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep s katerim potrjuje, kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva za realizacijo projekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora« koncesijo gradnje na podlagi kombinacije modelov DBTO in DBOT.
3. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep s katerim potrjuje, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanjem brez predhodne objave. Pogajanja naj se izvedejo s promotorjem MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o. kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »Center četrtna skupnosti Šmarna gora«.
4. Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča Župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića 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.**



ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:

- predlog sklepov z obrazložitvijo,
- Poročilo strokovne komisije o opravljanem pregledu prispele vloge promotorja

PREDLOG

Na podlagi prvega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana naseji dnesprejel naslednje

SKLEPE

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotavlja obstoj javnega interesa, da se projekt »Center četrtna skupnosti Šmarna gora« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep s katerim potrjuje, kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva za realizacijo projekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora« koncesijo gradnje na podlagi kombinacije modelov DBTO in DBOT.
3. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep s katerim potrjuje, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanjem brez predhodne objave. Pogajanja naj se izvedejo s promotorjem MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o. kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »Center četrtna skupnosti Šmarna gora«.
4. Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča Župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića 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.

Številka: 351-22/2009-

Datum:

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj za sprejem SKLEPOV

Pravni temelj za sprejem sklepov je prvi odstavek 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št.127 z dne 07.12.2006, v nadaljevanju ZJZP), ki je začel veljati 7. marca 2007. Navedeni člen določa, da odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, sprejme predstavniški organ samoupravnne lokalne skupnosti.

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 pravica izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo podobno dejavnost v javnem interesu.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da ni potreben sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu ter da zadostuje, da Mestni svet sprejme sklepe s katerimi ugotovi obstoj javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta v predlagani obliki javno-zasebnega partnerstva.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih so sklepi potrebni

Temeljni cilj predlaganih sklepov je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva, s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil. Javni interes predstavlja potreba po izgradnji javne infrastrukture. Predlagani sklepi opredeljujejo predmet javno-zasebnega partnerstva in izbrano obliko ter postopek izbire zasebnega partnerja. Iz predlagane oblike javno-zasebnega partnerstva je razviden tudi način financiranje javno-zasebnega partnerstva. Predlagani sklepi vsebujejo tudi pooblastilo županu 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.

3. Ocena stanja na področju, ki ga zadevajo predlagani sklepi:

Mestna občina Ljubljana razpolaga z zemljiščem na parceli s parcelno številko 24/1 k.o. Šmartno pod Šmarno goro. Navedena parcela je zazidljiva in primerna za gradnjo objekta, kot je predlagan s tem projektom. V proračunu MOL niso predvidena oz. zagotovljena sredstva s katerimi bi bilo mogoče zagotoviti izgradnjo novih prostorov, ki bi bili primerni za izvajanje javnih dejavnosti (prostor četrtna skupnosti, mladinski center, knjižnica, vrtec). Promotor ima poslovni interes, da zgradi nov objekt in v njem zagotovi prostore tudi za izvajanje dejavnosti v javnem interesu. Vložek javnega partnerja v projekt predstavlja zemljišče, ki je potrebno za realizacijo projekta. Javni partner po končani gradnji v dogovorjenem obsegu (po načrtu delitve etažne lastnine) postane lastnik objekta, medtem ko za preostali del javnega dela objekta sklene dolgoročno najemno pogodbo. S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu bodo določeni pogoji pod katerimi bo javni partner lahko odkupil del objekta, ki ga bo imel v najemu. V zameno zasebni partner postane lastnik (po načrtu etažne lastnine) zasebnega dela novozgrajenega objekta. Javno-zasebno partnerstvo omogoča učinkovito sinergijsko zadovoljitev javnega in poslovnega interesa promotorja.

4. Poglavitna rešitev in morebitne variantne rešitve:

Predlagan model javno-zasebnega partnerstva je opredeljen v poročilu strokovne komisije javnega partnerja o opravljenem pravnem pregledu prispele vloge promotorja ter v vlogi promotorja.

Primerjane so naslednje variantne rešitve:

- izvedba projekta v okviru Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin
- izvedba projekta v okviru Zakona o javno-zasebnem partnerstvu:
 - Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBOT,
 - Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBOO,
 - Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBTO,
 - Podelitev koncesije gradnje po kombinaciji modela DBTO in DBOT.

Na podlagi analize prednosti in slabosti primerjanih modelov je podan predlog za izbiro modela javno-zasebnega partnerstva po kombinaciji modela DBTO in DBOT.

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

Ocenjuje se, da predlagani sklepi v fazi gradnje ne bodo zahtevali dodatnih finančnih sredstev proračuna MOL, saj se bo izgradnja objekta »Center četrtne skupnosti Šmarna gora« financirala iz sredstev zasebnega partnerja. Po opravljenem prevzemu objekta pa bodo nastale finančne posledice v višini najemnine za prostore, kjer se bo izvajal javni program in ne bodo v lasti MOL ter v višini stroškov upravljanja in vzdrževanja prostorov, ki bodo v lasti MOL.

Morebiten odkup najetih prostorov bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredeljen le kot opcija in pravica MOL in ne bo imel neposrednih finančnih učinkov.

6. Predlogi sklepov

Glede na zgoraj navedeno se Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana predlaga v obravnavo in sprejem predlagane sklepe.

direktor Službe za lokalno samoupravo
Vojko Grünfeld



**Strokovna komisija za izbiro zasebnega partnerja
Za izvedbo projekta JZP »Center ČS Šmarna gora«**

Številka	024-46/2010-5
Datum	26.05. 2010

**POROČILO STROKOVNE KOMISIJE O OPRAVLJENEM
PREGLEDU PRISPELE
VLOGE PROMOTORJA**

1. PODATKI O VLOGI

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o., Dunajska cesta 198A, 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo Projekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora«
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 predlagani projekt javno-zasebnega partnerstva.

2. PREGLED FORMALNIH POGOJEV ZA SPREJEM VLOGE

Strokovna komisija javnega partnerja je najprej preverila ali vloga promotorja za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva za projekt »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora« (v nadaljevanju vloga promotorja), ki jo je dne 21.5.2010 predložil promotor MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o., Dunajska cesta 198A, 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 predmetni projekt lahko izpelje v obliki javno-zasebnega partnerstva (vrednost projekta, javni partner, predmet javno-zasebnega partnerstva),
- 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	Predlagani 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 predmetni 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. Predmetni 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	Predlagani 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.

3. VSEBINSKA PRESOJA VLOGE

3.1 POVZETEK PREDLOGOV PROMOTORJA

Promotor v vlogi predlaga izvedbo projekta – izgradnja objekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora«. V okviru vloge je promotor predložil idejni projekt, ki predvideva izgradnjo objekta v katerem se prepletata javni in zasebni program. Javni del projekta bi bil tako namenjen zagotovitvi prostorov namenjenih Četrtni skupnosti Šmarna gora, večnamenski dvorani, mladinskemu centru, knjižnici, vrtcu ter bi vključeval tudi potrebna parkirna mesta za javni program. Zasebni del

projekta pa bi bil namenjen trgovskim in poslovnim prostorom ter vsebinam, ki bi bile kompatibilne s predvidenim javnim programom. Skupna površina javnega dela projekta naj bi zajemala 2.759 m² in 64 parkirnih mest, medtem ko je predvidena površina zasebnega dela projekta 2.920 m² in 102 parkirni mesti. Promotor predlaga delitev projekta v razmerju 44,02% Mestna občina Ljubljana in 55,98% promotor. Delitev ustreza razdelitvi projekta na javni in zasebni del. Glede na predvidene vložke bi zasebni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 2.140 m², medtem ko bi javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 2.139 m² ter se zavezal po izgradnji dolgoročno najeti v pogodbi dogovorjen del prostorov, namenjen javnim dejavnostim. Zasebni partner bi v celoti prevzel obveznost financiranja projekta, ki vključuje stroške projektiranja, pridobitve potrebnih upravnih dovoljenj (npr. gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja) in stroške gradnje. Promotor je v vlogi identificiral tipična tveganja značilna za infrastrukturne projekte ter predlagal njihovo razporeditev med bodoča partnerja.

Glede organizacije vodenja projekta v fazi projektiranja in gradnje promotor predlaga, da vlogo investitorja prevzame zasebni partner ter da MOL v ta namen zasebnemu partnerju podeli stavbno pravico. MOL-u pa se omogoči aktivna vključitev v projekt v vseh fazah njegove izvedbe in gradben »super« nadzor. Promotor predlaga, da se po zaključeni gradnji izvede skupen prevzem objekta ter da se na podlagi načrta razdelitve etažne lastnine izvede razdelitev lastninske pravice na novozgrajenem objektu.

Promotor predlaga, da bi javni partner po razdelitvi etažne lastnine na prostorih večnamenska dvorana in spremljajočih prostorih predvidoma pridobil lastninsko pravico, za prostore mladinski center, knjižnica, vrtec, otroško igrišče in prostoru namenjenem četrti skupnosti pa bi z zasebnim partnerjem sklenil dolgoročno najemno pogodbo za obdobje najmanj 15 let.

Promotor je javni interes opredelil s tem, da bo javni partner pridobil nove prostore namenjene izvajanju javnih dejavnosti.

Promotor je v vlogi opredelil tudi ekonomska izhodišča projekta in sicer promotor ocenjuje, da bo gradnja celotnega objekta v skupni površini 10.429 m² stala 7.104.250 eur, torej cca. 680 eur/m², medtem ko naj bi bila celotna vrednost investicije vključno z zemljišči, stroški financiranja, projektiranjem, stroški inženiringa in nadzora ter drugimi stroški projekta 9.730.350 eur oz. 933 eur/m².

Promotor v vlogi primerja več možnih variant za realizacijo projekta, tako po Zakonu o javnem naročanju, kot po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter več oblik javno-zasebnih partnerstev.

Promotor je podrobneje primerjal naslednje oblike javno-zasebnih partnerstev:

- Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBOT (projektiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last),
- Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBOO (projektiraj-zgradi-upravljaj-ohrani v lasti),

- Podelitev koncesije gradnje po sistemu DBTO (projektiraj-zgradi-prenesi v last-upravljaj)
- Podelitev koncesije gradnje po kombinaciji modela DBTO in DBOT.

Promotor predlaga, da javno-zasebno partnerstvo oblikuje kot kombinacija modela DBTO in DBOT. Promotor predlaga, da se po končani gradnji, del, ki predstavlja vložek javnega partnerja, prenese v last javnemu partnerju, hkrati pa javni partner na delu prostorov, ki jih upravlja zasebni partner, z zasebnim partnerjem sklene dolgoročno najemno pogodbo, za katero javni partner plačuje najemnino. Projekt je torej v javnem delu razdeljen na del, ki postane last javnega partnerja ob prevzemu objekta, kot nadomestilo za vložek zemljišča in na del, ki ga javni partner vzame v dolgoročni najem. V tem delu (»najemnem«) projekta se lahko v okviru najemne pogodbe partnerja dogovorita, da bodisi javni partner po dogovorjenem času odkupi tudi ta del projekta ali pa da po poteku najemnega obdobja lastninska pravica na najetih prostorih preide na javnega partnerja, pri čemer se opredeli ali je javni partner ob prenosu zavezan plačati kakšno nadomestilo in kakšna je višina tega nadomestila.

V zaključku vloge 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.

Promotor je mnenja, da je predstavljen projekt 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 sklepe za začetek postopka ter izvede postopek izbire zasebnega partnerja.

3.2. IZHODIŠČNE UGOTOVITVE STROKOVNE KOMISIJE

Strokovna komisija je najprej preverila obstoj javnega interesa za izvedbo predlaganega projekta v vsebini in obliki, kot je predlagana v vlogi promotorja. Potrebno je ugotoviti, da javni interes za izvedbo projekta obstaja, saj obstaja interes, da se na predvidenem območju zagotovijo prostori namenjeni izvajanju javnih dejavnosti vrtca, knjižnice in mladinskega centra. Prav tako obstaja potreba po večnamenski dvorani in prostorih namenjenih delovanju četrtne skupnosti. V tem delu je torej potrebno potrditi obstoj javnega interesa, da se predlagan projekt realizira. Tudi IPN MOL obravnavano območje opredeljuje kot četrtnoskupniško središče, ki občanom zagotavlja vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje ter primarno zdravniško in socialno oskrbo.

Glede predlagane oblike realizacije projekta je potrebno ugotoviti, da projekta kot je predlagan v okviru Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ali v okviru Zakona o javnem naročanju ni mogoče realizirati. Za izvedbo projekta v okviru Zakona o javnem naročanju ni izpolnjen pogoj, da bi imela mestna občina Ljubljana v proračunu predvidena (zagotovljena) sredstva za financiranje projekta, kar je pogoj za sprejem sklepa o začetku oddaje javnega naročila. Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin pa ne vsebuje določb, v okviru

katerih bi bilo mogoče realizirati tako kompleksen projekt, saj je namenjen predvsem razpolaganju s premoženjem (prodaji, nakupom, menjavam ipd.), zato ni ustrezna podlaga za realizacijo infrastrukturnih projektov.

Glede na predlagano vsebino projekta in glede na predlagano razdelitev poslovnih tveganj med partnerja je potrebno potrditi ugotovitev promotorja, da je najprimerneje, da se projekt realizira v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva. Pri tem je strokovna komisija posebno pozornost namenila predlogu razdelitve poslovnih tveganj, ki je osnova za izbor optimalne oblike javno-zasebnega partnerstva, kot tiste oblike, ki je najprimernejša za realizacijo predlaganega projekta.

V okviru projektnega cikla značilnega za realizacijo infrastrukturnega projekta je tako strokovna komisija identificirala naslednja tveganja:

- tveganje projektiranja;
- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih soglasij in dovoljenj;
- tveganje gradnje;
- tveganje dodatnih del oz. več del;
- tveganje zamude;
- tveganje kvalitete gradnje;
- tveganje financiranja;
- tveganje upravljanja;
- tveganje vzdrževanja;
- tveganje zasedenosti prostorov.

Strokovna komisija predlaga, da se predmetno partnerstvo oblikuje na način, da bo zasebni partner prevzel tveganje projektiranja, tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih soglasij in dovoljenj, tveganje gradnje, tveganje dodatnih del oz. več del, tveganje zamude, tveganje kvalitete gradnje in tveganje financiranja. Partnerja pa si bosta delila tveganje upravljanja, tveganje vzdrževanja in tveganje zasedenosti prostorov glede na končno razdelitev projekta na javni in zasebni del. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu .

Strokovna komisija ocenjuje, da je takšna razdelitev poslovnih tveganj primerna in uravnotežena ter v javnem interesu. Na podlagi takšne razdelitve poslovnih tveganj in glede na določbe ZJZP je potrebno ugotoviti, da so izpolnjeni pogoji, da se takšno razmerje opredeli kot koncesija gradnje. Glede na v vlogi promotorja primerjane oblike koncesij gradenj javni partner ocenjuje, da je predlagana varianta kombinacije modela DBTO in DBOT možna in smotrna, s tem da se razdelitev projekta podrobneje opredeli v fazi pogajanj z zasebnim partnerjem, kjer se bo zasledovalo javni interes, da se čim večji del javnega dela projekta izveden po modelu DBTO ter da je preostali del po DBOT oblikovan na način, ki v najmanjši možni meri omejuje javnega partnerja ter mu daje dovolj manevrskega prostora, da bo v bodoče, glede na svoje proračunske zmožnosti lahko uveljavljal tudi možnost predčasnega odkupa tega dela projekta.

3.3. 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 »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora«			
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;
Ekonomske pogoje	✓		- ugotovljena, opredeljena in razdeljena so ključna poslovna tveganja; - opredeljena sta vložka partnerjev projekta in njune obveznosti; - opredeljen je način financiranja investicije, ki ga prevzema zasebni partner - pred izdajo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva je potrebno pripraviti potrditev ekonomske upravičenosti projekta z vidika javnega partnerja (dokument

			identifikacije investicijskega projekta, 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 skladna s prostorskimi in urbanističnimi pogoji;
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 koncesija gradnje. Komisija hkrati ugotavlja, da so izpolnjeni vsi zakonski pogoji za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja v postopku javno-zasebnega partnerstva.

3.4 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 koncesij gradnje za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabljajo določbe Zakona o javnem naročanju. Promotor predlaga, da se glede na drugo točko 1. odstavka 29. člena ZJN-2 kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopke s pogajanj brez predhodne objave. Kot razlog promotor navaja, da se predmetne člen lahko uporabi v primeru, če lahko zaradi razlogov, ki so povezani z varovanjem izključnih pravic naročilo izpolni le določen ponudnik. Potrebno je potrditi predlog promotorja o obstoju razlogov za uporabo postopka s pogajanj brez predhodne objave iz razloga, ker je promotor edini sposoben ponudnik za realizacijo predlaganega projekta. Promotor je namreč lastnik zemljišč, ki so neobhodno potrebna za realizacijo predlaganega projekta, kar kaže, da poseduje ekskluzivne pravice, ki ga kvalificirajo kot edinega sposobnega ponudnika. Predlaganega projekta namreč ni mogoče realizirati brez vključitve zemljišč promotorja. Javni partner je ob tem upošteval tudi splošno finančno, kadrovsko, tehnično in referenčno sposobnost promotorja in ocenjuje, da je promotor tudi na podlagi teh pogojev sposoben izvesti predlagan projekt, bo pa javni partner sposobnost promotorja še posebej

preveril v postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva na podlagi javno dostopnih podatkov, ter po potrebi tudi s pridobitvijo dodatnih informacij in podatkov s strani promotorja. Osnovna sposobnost promotorja je sicer razvidna tudi iz analize razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja, kot so opredeljene z vlogo. 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.

4. PREDLOG SKLEPOV

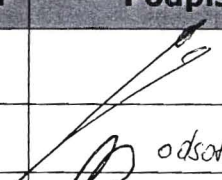
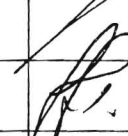
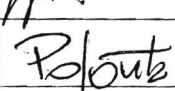
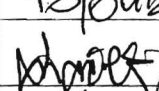
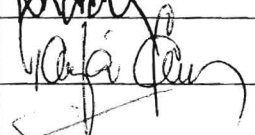
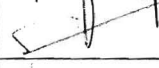
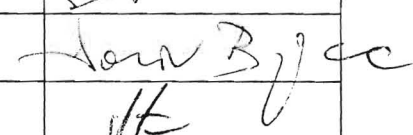
Na podlagi pregleda prispele vloge promotorja in na podlagi lastnih ugotovitev strokovna komisija predlaga sprejem naslednjih sklepov:

1. Ugotovi se obstoj javnega interesa, da se projekt »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva.
2. Vlogo promotorja MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o. za projekt Javno-zasebno partnerstvo za realizacijo projekta »Center Četrtna skupnosti Šmarna gora« se oceni kot popolna in primerna za nadaljevanje postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva.
3. Kot optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva se predlaga koncesijo gradnje s kombinacijo modelov DBTO in DBOT.
4. Kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva naj se uporabi postopek s pogajanjem brez predhodne objave. Pogajanja naj se izvedejo s promotorjem MADEJA nepremičnine, gradbeništvo in inženiring d.o.o. kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »Center četrtna skupnosti Šmarna gora«.
5. 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 pooblašča Župana Mestne občine Ljubljana Zorana Jankovića.

Do začetka postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva mora javni partner pripraviti ustrezno investicijsko dokumentacijo, ki bo izkazovala ekonomsko upravičenost predlaganega projekta z vidika javnega partnerja in bo služila, kot pogajalsko izhodišče javnega partnerja za ekonomski del pogajanj.

Strokovna komisija	
Ime in priimek člana	Podpis
Vojko Grünfeld	
Mirna Gregorič	

V Ljubljani, 26.05. 2010

Strokovna komisija	
Ime in priimek člana	Podpis
Vojko Grünfeld	
Mirna Gregorič	 odsotna
Irena Stopar	
Vojko Poljanšek	
Zdravko Maček	
Tatjana Čampelj	
Maja Samide	
Davor Buinjac	
Miran Vratanar	
Nataša Lipovec	opr. odsotna