

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan



Številka: 3520-1/2008-29

Datum:

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

PRIPRAVIL: Služba za lokalno samoupravo
Služba za pravne zadeve

NASLOV: Predlog Sklepov o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo
projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«

POROČEVALEC: Vojko Grünfeld, vodja Službe za lokalno samoupravo
Jasna Plazl, vodja Službe za pravne zadeve

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva in da Mestna občina Ljubljana v projekt vloži zemljišča na parcelah parcelne številke 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in 324/1-del, vse k.o. Kašelj.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim potrjuje kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva za realizacijo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva.
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 SPAR SLOVENIJA d.o.o., kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«.
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.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloge:

1. Poročilo strokovne komisije javnega partnerja o opravljanem pregledu prispele vloge promotorja

Na podlagi prvega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) ter 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10 in 40/2012-ZUJF) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejme naslednje

SKLEPE

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva in da Mestna občina Ljubljana v projekt vloži zemljišča na parcelah parcelne številke 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in 324/1-del, vse k.o. Kašelj.**
- 2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim potrjuje kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva za realizacijo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«, pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva.**
- 3. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim potrjuje, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanji brez predhodne objave. Pogajanja naj se izvedejo s promotorjem SPAR SLOVENIJA d.o.o., kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«.**
- 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.**

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj za sprejem SKLEPOV

Pravni temelj za sprejem predlaganih sklepov je prvi odstavek 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006, v nadaljnjem besedilu 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 samoupravne 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. Prav tako je potrebno ugotoviti, da ni predlagana koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da ni potreben sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu ali koncesijskega akta ter da zadostuje, da Mestni svet sprejme predlagane 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 ugotovitev javnega interesa za izvedbo predlaganega projekta 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 financiranja 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.

Ob tem se s predlaganimi sklepi ugotavlja, da je promotor SPAR SLOVENIJA d.o.o. edini sposoben ponudnik za realizacijo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«, saj je lastnik sosednjih zemljišč, ki so neobhodno potrebna za realizacijo predlaganega projekta in je tako objektivno edini ponudnik, ki je sposoben izvesti predmetni projekt. Iz navedenega razloga je predlagan sklep, da se izvajalca javno-zasebnega partnerstva izbere po postopku s pogajanjem brez predhodne objave. Za izbiro navedenega postopka so izpolnjeni z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, 128/2006, 16/2008, 19/2010, 18/2011) predpisani pogoji in sicer se uporabi določba druge točke 1. odstavka 29. člena. Obrazložitev možnosti uporabe predlaganega postopka pogajanj brez predhodne objave je podrobneje opredeljena v poročilu komisije.

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

Mestna občina Ljubljana razpolaga z zemljišči in objekti na parcelah s parcelnimi številkami 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in 324/1-del, vse k.o. Kašelj. Na navedenih parcelah se nahaja star in nefunkcionalen objekt, ki je neprimeren za izvajanje javnih dejavnosti. V proračunu MOL niso predvidena oz. zagotovljena sredstva s katerimi bi bilo mogoče zagotoviti obnovo obstoječega objekta ali izgradnjo novih prostorov, ki bi bili primerni za normalno izvajanje javnih dejavnosti. Prav tako je treba ugotoviti, da tako iz vidika statike obstoječega objekta, kot z vidika energetske sanacije in dotrajanosti materialov, obnova obstoječega objekta, v primerjavi z gradnjo novega objekta, ni gospodarna.

Promotor je lastnik sosednjih zemljišč na parcelah s parcelnimi številkami 352/4 in 352/8, obe k.o. Kašelj ter ima poslovni interes, da na mestu sedanjega starega objekta zgradi nov objekt in v njem zagotovi prostore tudi za izvajanje dejavnosti v javnem interesu.

Promotor predlaga, glede na predloženo idejno zasnovo, izgradnjo novega objekta v skupni površini 5.963 m² in zagotovitev 112 parkirnih mest (od tega 87 parkirnih mest v kleti objekta). MOL bi v projekt vložila zgoraj navedena zemljišča v skupni površini 2.785 m², promotor pa bi v projekt vložil zemljišča v skupni površini 1.316 m² in potrebna finančna sredstva za realizacijo projekta.

Glede na predlog promotorja bi se po dokončanju projekt razdelil na način, da bi MOL pripadlo skupaj 2.848 m² površin novo zgrajenega objekta, od tega 1.999 m² v prvi etaži, najmanj 26 parkirnih mest v kleti (764 m²) in 85 m² avle v pritličju. Zasebnemu partnerju pa bi skupaj pripadlo 3.114 m² površin novo zgrajenega objekta, od tega 1.334 m² v pritličju in medetaži ter največ 62 parkirnih mest v kleti (1.780 m²).

Glede na ocenjeno vrednost investicije in zgoraj opredeljeno predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, bi 47,77% projekta odpadlo na MOL in 52,23% na zasebnega partnerja. Navedena delitev predstavlja izhodišče projekta in bo dokončno usklajena v fazi pogajanj med javnim in zasebnim partnerjem, predvsem z vidika opredelitve kvalitete in obsega finalizacije prostorov, ki bodo odpadli na javni del projekta, kot tudi z vidika financiranja projekta.

4. Poglavitna rešitev in morebitne variantne rešitve:

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

Primerjane so naslednje variantne rešitve:

- izvedba projekta v okviru Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
- izvedba projekta v okviru Zakona o javno-zasebnem partnerstvu:
 - javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva,
 - koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva,
 - institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi analize prednosti in slabosti primerjanih modelov je podan predlog za izbiro modela javno-zasebnega partnerstva v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja.

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

Ocenjena vrednost celotnega projekta je 8.456.686 EUR. Vložek MOL v projekt predstavljajo zemljišča z obstoječim objektom na parcelnih št. 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in 324/1-del, vse k.o. Kašelj. Skupna površina navedenih zemljišč znaša 2.785 m².

Ob navedenih zemljiščih bo morala MOL ob razdelitvi objekta na javni in zasebni del, ter prevzemu lastništva nad javnim delom objekta, zagotoviti finančna sredstva za plačilo DDV v višini vlaganj zasebnega partnerja v javni del objekta, ki glede na oceno znašajo cca. 450.000 EUR. Predvidoma bo navedena sredstva potrebno zagotoviti v proračunu MOL za leto 2013.

Javni in zasebni partner bosta plačala tudi vsak svoj del komunalnega prispevka, ki bo odmerjen za objekt kot celoto in sicer glede na predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, kar glede na informativni izračun znese za javni del objekta cca. 165.000 EUR, ki jih bo morala zagotoviti MOL pred začetkom gradnje objekta. Predvidoma bo navedena sredstva treba zagotoviti v proračunu MOL za leto 2013.

Javni partner bo prav tako moral v proračunu MOL za leto 2013 zagotoviti finančna sredstva za izvedbo super nadzora v ocenjeni višini 75.000 EUR.

V vlogi promotor predvideva tudi sofinanciranje projekta v višini 307.063,55 eur s strani MOL. Vprašanje morebitnega sofinanciranja projekta s strani MOL bo dokončno usklajeno v fazi pogajanj med javnim in zasebnim partnerjem.

Posredno pa se bodo finančni učinki pokazali tudi, ko bo MOL pričela z upravljanjem javnega dela novozgrajenih prostorov, pri čemer upravljanje z zgrajenim javnim delom objektom ni predmet tega javno-zasebnega partnerstva. Prav tako bo MOL morala pred začetkom uporabe javnega dela objekta zagotoviti finančna sredstva za opremo prostorov. Predvidoma bo navedena sredstva treba zagotoviti v proračunu MOL za leto 2014.

6. Predlogi sklepov

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

Vojko Grünfeld,
vodja Službe za lokalno samoupravo



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka	3520-1/2008-28
Datum	5.6.2012

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA O OPRAVLJENEM PREGLEDU PRISPELE VLOGE PROMOTORJA ZA PROJEKT »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«

1. PODATKI O VLOGI

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	SPAR SLOVENIJA d.o.o., Letališka 26, 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«
Pravna podlaga	34. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) omogoča, da se postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva prične na predlog osebe, zainteresirane za izvedbo predlaganega projekta javno-zasebnega partnerstva.

2. PREGLED FORMALNIH POGOJEV ZA SPREJEM VLOGE

Strokovna komisija javnega partnerja je najprej preverila, ali vloga promotorja za vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« (v nadaljevanju vloga promotorja), ki jo je dne 21.05.2012 predložil promotor SPAR SLOVENIJA d.o.o., Letališka 26, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju promotor), izpolnjuje formalne pogoje za sprejem in obravnavo vloge promotorja in sicer:

- ali je predlagani 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,



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

- 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 predlagani 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 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:	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.



3. VSEBINSKA PRESOJA VLOGE

3.1 POVZETEK PREDLOGOV PROMOTORJA

Promotor predlaga izvedbo projekta na način, da javni partner v projekt vloži zemljišče s parc. št. 352/2, 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in del zemljišča 324/1, vse k.o. Kašelj v skupni površini 2.785 m², na katerem bo zgrajen Poslovno upravni center Zalog, ki se bo raztezal tudi na delu (sosednjih) zemljišč v lasti zasebnega partnerja. V korist zasebnega partnerja bi se za čas gradnje ustanovila tudi stavbna pravica.

Promotor predlaga, da sam v projekt vloži zemljišči s parc. št. 352/4 in 352/8, vse k.o. Kašelj, v skupni površini 1.316 m². Prav tako bi zasebni partner (promotor) prevzel obveznost financiranja projekta, ki vključuje stroške projektiranja, pridobitve potrebnih upravnih dovoljenj (npr. gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja), stroške gradnje. Vsebinsko projektne naloge bi partnerja uskladila v fazi pogajanj. Kot izhodišče bi se uporabila idejna zasnova, ki jo je predložil promotor. 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 gradbeni »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 izgradnjo poslovnega objekta v skupni površini 5.963 m², kakor je razvidno iz idejne zasnove predložene v vlogi promotorja. Po pridobljenem uporabnem dovoljenju bi partnerja na novogradnji vzpostavila etažno lastnino, ki bi bila razdeljena med oba partnerja na način, da bi MOL pripadalo 47,77% celotne površine novo zgrajenega objekta oziroma 2.848 m² in zasebnemu partnerju 52,23 % oziroma 3.114 m². Kot je razvidno iz vloge promotorja bi MOL pripadala celotna 1. etaža v velikosti 1.999 m², poleg tega pa mu bo v kletni etaži pripadalo najmanj 26 parkirnih mest v skupni površini 764 m², v pritličju pa 85 m² avle. Preostala površina bi pripadla zasebnemu partnerju, kar pomeni, da bi slednji bil upravičen do 1.334 m² površin v pritličju ter 1.780 m² površin v kleti. Promotor predlaga, da bi po začetku obratovanja objekta javni in zasebni partner v sorazmernem deležu in v skladu z načrtom razdelitve etažne lastnine razdelila objekt in prevzela vsak svoje stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Z izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo, bi se obstoječ star in nefunkcionalen objekt, ki je v lasti MOL in je potreben obnove, nadomestil z novim, sodobnejšim in bolj funkcionalnim. Na ta način se bo zagotovil višji standard prostorov, ki bodo namenjeni za razne javne dejavnosti. Predvidoma bodo v javnih prostorih prostori četrtne skupnosti, večnamenska dvorana, dvorana za rekreacijo, knjižnica, glasbena šola, ter četrtni mladinski center.

Promotor v vlogi opredeljuje kot zasebni interes v projektu pridobitev poslovnih prostorov in parkirnišč primernih za izvajanje poslovne dejavnosti promotorja na predmetni lokaciji in poslovne prostore namenjene trženju.

Promotor je v vlogi opredelil tudi ekonomska izhodišča projekta. Iz vloge promotorja izhaja, da je promotor pripravljen prevzeti obveznosti financiranja realizacije projekta ter da bi za realizacijo projekta



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Služba za lokalno
samoupravo**

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

MOL vložila zgoraj navedena zemljišča. Ob tem promotor poudarja, da lahko investicija v javni del (MOL) maksimalno predstavlja 2.200.000 EUR, pri čemer pa investicijo v delež, ki odpade na MOL ocenjuje na 2.507.063,55 EUR. Promotor na podlagi navedenega predlaga, da MOL zagotovi dodaten finančni vložek v višini 307.063,55 EUR. Promotor tudi poudarja, da v primeru, ko bo javni partner v fazi gradnje postavil dodatne zahteve, ki bodo presegle načrtovano vrednost investicije v javni del objekta, bo moral za te zahteve zagotoviti dodatna finančna sredstva.

Promotor v vlogi predlaga pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva. Pri tem promotor ugotavlja, da je lastnik parcel št. 352/4 in 352/8, vse k.o. Kašelj in kot tak objektivno edini ponudnik, ki je sposoben realizirati predlagan projekt. Pri tem se promotor sklicuje na pravno podlago druge točke 1. odstavka 29. člena Zakona o javnem naročanju, ki v takšnih primerih dopušča uporabo postopka pogajanj brez predhodne objave za izbor zasebnega partnerja oz. ponudnika.

Vsebina vloge promotorja vključuje tudi:

- idejno rešitev za doseg razpisanih ciljev in tehnične specifikacije;
- analizo razvojnih možnosti in sposobnosti investitorja;
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katerega bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela, skupaj z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja;
- ekonomsko oceno projekta;
- časovni načrt izvedbe.

3.2. IZHODIŠČNE UGOTOVITVE STROKOVNE KOMISIJE

Na podlagi formalnega pregleda prispele vloge je strokovna komisija javnega partnerja ugotovila, da je predložena vloga promotorja formalno popolna in se jo prevzame v vsebinsko obravnavo. Pri tem je komisija ocenila, da za pripravo lastne ocene potrebuje ekonomsko analizo projekta, zato je naročila izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, kjer se ovrednotijo in primerjajo predlagana varienta promotorja z varianto po oceni MOL. Naveden dokument je komisija uporabila tako za ekonomsko oceno izvedljivosti in gospodarnosti projekta z vidika javnega partnerja, kot ga bo lahko uporabila tudi za pogajalsko izhodišče v postopku izbora zasebnega partnerja.

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 je na predmetnih zemljiščih št. 352/2, 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in del zemljišča 324/1, vse k.o. Kašelj, star nefunkcionalen in dotrajan objekt, ki ni več primeren za izvajanje javnih nalog, ki bi se ga nadomestilo z novim objektom s primerljivimi oz. večjimi površinami primernimi za javni program. Pri tem je pomembno, da se predlagan projekt realizira na način, da bo vzpostavljen objekt v javnem delu ostal v javni lasti.

Strokovna komisija je ugotovila, da so zemljišča s parcelnimi št. 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, vse k.o. Kašelj, po zadnjih ZK podatkih v lasti MOL in bremen prosta, na zemljiščih s parcelnimi št. 352/2, 324/57 in na delu zemljišča 324/1, vse k.o. Kašelj, ki so v lasti MOL, pa je zaznamba služnosti. Komisija je tudi ugotovila, da so zemljišča glede na veljavne prostorske in urbanistične dokumente primerna in



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

predvidena za gradnjo poslovno upravnega centra Zalog, v obsegu in predvideni vsebini dejavnosti, kot izhaja iz vloge promotorja.

Pri tem je strokovna komisija preverila tudi zemljišča promotorja in sicer parc. št. 352/4 in 352/8, vse k.o. Kašelj in ugotovila, kar sicer izhaja že iz vloge promotorja, da sta obe zemljišči obremenjeni s hipotekama. Komisija zato opozarja, da mora zasebni partner v projekt vložiti bremen prosta zemljišča in da mora navedeno stanje vzpostaviti najkasneje pred podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, saj bi v nasprotnem primeru to predstavljalo nesorazmerno tveganje za uspešno realizacijo projekta s strani MOL. Komisija zato predlaga, da se v fazi pogajanj navedeno oblikuje kot pogoj za podpis oz. veljavnost pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Komisija je kot primerno potrdila delitev projekta na javni in zasebni del, kot izhaja iz spodnjih dveh tabel, ki sta povzeti po DIIP-u.

Povzetek predlagane razdelitev PUC Zalog med oba partnerja po etažah

Etaža	Površina v m ²	Površina, ki pripada MOL, v m ²	Delež MOL v %	Površina, ki pripada ZP, v m ²	Delež ZP v %	Skupaj deleži v %
1. etaža	1.999,25	1.999,25	100,00%	0,00	0,00%	100,00%
Pritličje	1.419,76	85,26	6,01%	1.334,50	93,99%	100,00%
Klet	2.544,14	763,82	30,02%	1.780,32	69,98%	100,00%
SKUPAJ	5.963,15	2.848,33	47,77%	3.114,82	52,23%	100,00%

Povzetek predlagane razdelitev parkirnih mest in površine v kletni etaži med oba partnerja

	št. parkirnih mest	površina PM v m ²
MOL	26	764
Zasebni partner	61	1.780
SKUPAJ	87	2.544

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi o zainteresiranosti kot optimalno možno predlagal pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva. Tako oblikovan model javno-zasebnega partnerstva kot vložek MOL predvideva vložek zemljišča in sofinanciranje projekta v višini 307.063,55 EUR s strani MOL, pri čemer projektiranje, gradnjo in financiranje preostale vrednosti projekta v celoti prevzame zasebni partner. Strokovna komisija predlaga, da naj se javni partner o stroških izvedbe projekta v javni del objekta, v nadaljnjih fazah postopka še pogaja z zasebnim partnerjem s ciljem, da stroški javnega partnerja ne bi presegli 2.195.202 EUR.

Komisija je pri oceni stroškov izhajala iz arhitekturnega načrta družbe Elea IC d.o.o., odgovorni projektant načrta Jurij Kolenc u.d.i.a., februar 2012, projektantske ocene investicije PUC Zalog, ATW-Architektur Technik Wirtschaft GmbH, april 2012 in Dokumenta identifikacije investicijskega projekta za projekt Poslovno upravni center Zalog, Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, maj 2012.



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Komisija je stroške investicije v EUR brez DDV, stalne cene maj 2012 ter tekoče cene, za s strani promotorja predlagano varianto realizacije projekta, povzela v spodnji tabeli:

Vložki partnerjev v projekt	Strošek investicije po cenah 2012 v EUR brez DDV	Strošek investicije po cenah 2013 v EUR brez DDV	Delež vložka v %
Vložek MOL – zemljišče	2.406.300	2.454.426	26,54%
Vložek MOL - komunalni prispevek	165.996	165.996	1,80%
Vložek zasebnega partnerja – zemljišče	1.155.000	1.178.100	12,74%
Vložek zasebnega partnerja - komunalni prispevek	134.034	134.034	1,45%
Vložek zasebnega partnerja – gradnja	5.209.867	5.314.064	57,47%
SKUPNA VREDNOST INVESTICIJE V EUR BREZ DDV	9.071.197	9.246.620	100,00%

Glede na predlagano vsebino projekta in glede na predlagan model financiranja ter glede na iz tega izhajajočo razdelitev poslovnih tveganj med partnerja, je potrebno kot najprimernejša obliko javno-zasebnega partnerstva potrditi pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva.

Strokovna komisija je na podlagi vsebine vloge promotorja in vsebine projekta identificirala naslednja tveganja projekta:

- tveganje projektiranja;
- tveganje zagotovitve zemljišč;
- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- tveganje priprave zemljišča (rušitve obstoječega objekta);
- tveganje gradnje;
- tveganje financiranja;
- tveganje upravljanja in vzdrževanja zgrajenega objekta;
- tveganje rentabilnosti projekta;
- tveganje dostopnosti zgrajenega objekta.

Glede na zgoraj opredeljena tveganja je potrebno ugotoviti, da zasebni partner v celoti prevzema tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, tveganje priprave zemljišča, tveganje gradnje ter iz tega izhajajoča tveganja (kvaliteta, zamuda, dodatnih in presežnih del, ipd.), tveganje financiranja. Komisija ocenjuje, da mora biti cilj MOL v postopku izbora zasebnega partnerja, da zasebni partner v celoti prevzame obveznost financiranja projekta in da sofinanciranje MOL ne bo potrebno.



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Služba za lokalno
samoupravo**

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljan.si
www.ljubljana.si

Glede tveganja projektiranja komisija ugotavlja, da je to v pretežnem delu preneseno na zasebnega partnerja, da pa bo MOL morala obdržati pravico potrjevanja projektov, še posebej v delu, ki se nanaša na javni del projekta, zato bi v tem delu lahko ugotovili, da je tveganje projektiranja v tem delu deljeno med partnerja.

Glede tveganja upravljanja in vzdrževanja, tveganja rentabilnosti projekta in tveganja uporabnosti oz. dostopnosti zgrajenega objekta, prevzemata partnerja navedena tveganja glede na delitev projekta na javni in zasebni del vsak v svojem delu projekta. Predvsem glede tveganja dostopnosti bosta morala partnerja dogovoriti tak režim dostopa do parkirnih mest, ki bo omogočal normalno delovanje objekta kot celote in bo tudi zadostil normativnim standardom glede na predviden obseg in program.

Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa ter bo opredeljena s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Strokovna komisija ob pregledu razdelitve poslovnih tveganj ugotavlja, da je predlagana razdelitev ustrezna in služi kot osnova za potrditev pogodbene javnonaročniške oblike javno-zasebnega partnerstva, kot tiste oblike, ki je najprimernejša za realizacijo predlaganega projekta. Strokovna komisija ocenjuje, da je razdelitev poslovnih tveganj primerna. Komisija zato ocenjuje predlagano javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva kot optimalno.

V zvezi z izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo, kakor je bila opisana v prejšnjih odstavkih, komisija posebej izpostavlja:

1. Pred izvedbo projekta bo MOL podelila zasebnemu partnerju stavbno pravico za čas gradnje.
2. V fazi pogajanj bo treba uskladiti vrednost oz. oceno vložkov partnerjev in stroškov vzpostavitve javnega ter zasebnega dela projekta, na način, da bo predstavljal vložek zasebnega partnerja v javni del, ki ga bo slednji zagotovil zaradi povratnega izkoriščanja poslovnih priložnosti, ki mu jih bo zagotovilo javno-zasebno partnerstvo in kot nadomestilo za vložek javnega partnerja, ki omogoča izvedbo tudi zasebnega dela projekta. Z izvedbo investicije bo namreč zasebni partner prišel do novih in bistveno večjih prostorov in primernejših prostorov za opravljanje svoje dejavnosti.
3. Javni partner bo moral plačati DDV v višini vlaganj zasebnega partnerja v javni del objekta.
4. Javni in zasebni partner bosta plačala vsak svoj del komunalnega prispevka, ki bo odmerjen za objekt kot celoto in sicer glede na predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, kar glede na informativni izračun znesi za javni del projekta 165.006 EUR ter za zasebni del projekta 134.034 EUR, ki temelji na informativnem izračunu komunalnega prispevka, ki ga je pridobila MOL.
5. Javni partner mora zagotoviti finančne vire za pokritje zgoraj opredeljenih finančnih obveznosti MOL najkasneje pred podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Komisija predlaga razdelitev bodočih obveznosti partnerjev na naslednji način:

Javni partner se zavezuje:	Zasebni partner se zavezuje:
- urediti vsa vprašanja glede lastništva in bremen prostih zemljišč namenjenih za izvedbo projekta,	- urediti vsa vprašanja glede lastništva in bremen prostih zemljišč namenjenih za izvedbo projekta



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- ustanoviti stavbno pravico za čas gradnje v korist zasebnega partnerja,- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi izbora in potrditve končne projektantske variante,- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem,- prevzeti javni del projekta v last in upravljanje po pridobitvi uporabnega dovoljenja skladno z načrtom delitve etažne lastnine,- zagotoviti potrebne vire financiranja za obveznosti, ki jih prevzema MOL. | <ul style="list-style-type: none">- zagotoviti finančna sredstva za izvedbo celotnega investicijskega projekta,- sodelovati z javnim partnerjem v fazi izbora in potrditve končne projektantske variante,- sodelovati z javnim partnerjem v fazi gradnje objekta,- upoštevati vse pravne, strokovne in kakovostne standarde pri izvedbi investicijskega projekta;- pridobiti uporabno dovoljenje;- predati javnemu partnerju javni del projekta v last in upravljanje skladno z načrtom delitve etažne lastnine. |
|---|---|

Pri tem je potrebno izpostaviti dva cilja javnega partnerja, ki jih je smotrno na ustrezen način opredeliti in vnaprej predvideti v fazi javnega razpisa:

- a) vprašanje opredelitve vložka javnega partnerja (zemljišča, stavbna pravica) na način, da se na eni strani zavaruje javni interes in zagotovi realizacija projekta v obsegu in roku, kot bo dogovorjeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer pa bo vložek javnega partnerja na drugi strani predstavljal tudi ustrezno udeležbo javnega partnerja v projektu, ki bo sorazmerna glede na vložek zasebnega partnerja. S tega stališča je ključno, da se vloga javnega partnerja opredeli na način, ki omogoča aktivno zavarovanje javnega interesa;
- b) vprašanje pravic in obveznosti partnerjev projekta v trenutku prenehanja partnerstva. S tega stališča je potrebno na eni strani jasno opredeliti ali po prenehanju partnerstva obstaja kakršnakoli obveznost javnega partnerja do zasebnega partnerja (npr. vprašanje morebitnega doplačila za gradnjo javnega dela projekta) in na kakšen način se bo navedeno vprašanje reševalo oz. da se jasno opredeli, da takšna obveznost ne obstaja, saj se kompenzira z javnim vložkom v projekt in pravico zasebnega partnerja, da realizira zasebni del projekta.

V fazi javnega razpisa bo potrebno posebno pozornost nameniti vprašanju financiranja izvedbe projekta in zagotavljanju potrebnih finančnih sredstev s strani zasebnega partnerja.

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

Izpolnjeni so pogoji za opredelitev projekta, kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev novih poslovnih prostorov namenjenih izvajanju javnih dejavnosti (gradnja objekta v javnem interesu);



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljan.si
www.ljubljana.si

- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen stvarni in finančni vložek;
- obstaja potencialni zasebni partner, ki je pripravljen projekt izvesti v obliki partnerstva.

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

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	✓		- ugotovljena, opredeljena in razdeljena so ključna poslovna tveganja; - opredeljena sta vložka partnerjev projekta in njune obveznosti; - opredeljen je način financiranja projekta ter način zagotovitve potrebnih virov
Tehnični pogoji	✓		- predlagan projekt ne vsebuje posebej zahtevnih tehničnih lastnosti in je izvedljiv;
Okoljevarstveni pogoji	✓		- predlagan projekt nima negativnih in nedovoljenih



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

		okoljskih vplivov;
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 pogodbeno javnonaročniška oblika. 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 javnonaročniškega partnerstva 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 predmetni člen lahko uporabi v primeru, če lahko zaradi razlogov, ki so povezani z varovanjem izključnih pravic naročilo izpolni le določen ponudnik.

Potrebno je potrditi argumente 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. Komisija ob tem poudarja, da se bo v fazi izvedbe pogajanj preverila tudi splošna finančna, kadrovska in tehnična sposobnost promotorja ter se bo takrat ocenilo ali je promotor tudi na podlagi teh pogojev sposoben izvesti predlagan projekt.

S tem je utemeljen tudi predlog, da se kot postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva uporabi postopek s pogajanj brez predhodne objave ter da se v postopek pogajanj vključi promotorja, kot objektivno edinega sposobnega ponudnika.



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

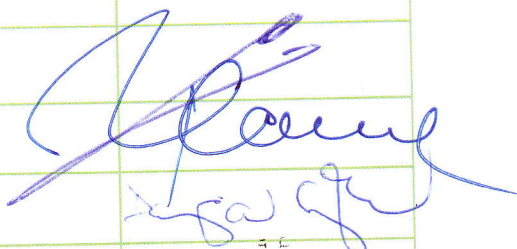
Služba za lokalno
samoupravo

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

PREDLOG SKLEPA

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

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva in da Mestna občina Ljubljana v projekt vloži zemljišča na parcelah s parcelnimi številkami 352/10, 352/11, 352/12, 352/6, 324/57, 352/2 in 324/1-del, vse k.o. Kašelj.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme sklep, s katerim potrjuje, kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva za realizacijo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG« pogodbeno javnonaročniško obliko javno-zasebnega partnerstva.
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 SPAR SLOVENIJA d.o.o., kot edinim sposobnim ponudnikom. V postopku izbire naj se preveri finančna in tehnična sposobnost promotorja za izvedbo projekta »POSLOVNO UPRAVNI CENTER ZALOG«.
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.

Strokovna komisija	
Ime in priimek člana	Podpis
Vojko GRÜNFELD	
Jasna PLAZL	
Darja LESJAK	
Uroš Grilc	
Mirna GREGORIČ	