

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



Številka: 351-31/2009-73
Datum: 23. 4. 2015

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Služba za razvojne projekte in investicije

NASLOV: Predlog Sklepa v zvezi z razdrtjem Pogodbe o vzpostavitvi javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II

POROČEVALKI: Jožka Hegler, direktorica MU MOL
Meta Gabron, sekretarka – vodja Službe za razvojne projekte in investicije

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa v zvezi z razdrtjem Pogodbe o vzpostavitvi javno zasebnega-partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković
Po pooblastilu podžupanja MOL:
Jelka Žekar

Priloga:
- predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi tretjega odstavka 11. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS št. 127/06) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji ... seji dne sprejel naslednji

S K L E P

I.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana ugotavlja, da zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti na strani zasebnega partnerja, družbe ZIL Inženiring d.d., ne obstaja več javni interes za nadaljevanje projekta javno zasebnega partnerstva za izgradnjo parkirno garažne hiše PGH Kozolec II z zasebnim partnerjem ZIL inženiring d.d., ustanovljenega na podlagi Pogodbe o vzpostavitvi javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II, št. 09/324039/1-0 z dne 16. 12. 2009 in na podlagi k tej pogodbi sklenjenih Aneksa št. 1 št. 430-1581/2009-36 z dne 26.1.2012 in Aneksa št. 2 št. 430-1581/2009-62 z dne 31.5.2013 (v nadaljnjem besedilu: Pogodba o JZP).

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sklene, da Mestna občina Ljubljana na podlagi drugega odstavka 16. člena Pogodbe o JZP enostransko razdre Pogodbo o JZP.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča župana Mestne občine Ljubljana, da opravi vsa potrebna dejanja za enostranski razdor Pogodbe o JZP ter ukrene vse potrebno za zavarovanje interesov in pravic Mestne občine Ljubljana.

II.

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa v zvezi z razdrtjem Pogodbe o vzpostavitvi javno zasebnega-partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II

Pravni temelj

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa v zvezi z razdrtjem Pogodbe o vzpostavitvi javno zasebnega-partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- 11. člen Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljnjem besedilu: ZJZP), ki v prvem odstavku 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 ter določba tretjega odstavka istega člena, ki določa, da ta isti predstavniški organ izdaja posamične akte, povezane s sklepanjem, izvajanjem in prenehanjem javno-zasebnega partnerstva, in
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki med drugim določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o zadevah, ki jih določa zakon.

Razlogi in cilji, zaradi katerih je sklep potreben, ter ocena stanja

Na podlagi promotorske vloge družbe ZIL Inženiring d.d. za skupno izvedbo projekta PGH Kozolec II v obliki javno-zasebnega partnerstva, je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji 30. seji dne 6. 7. 2009 sprejel Sklep št. 351-31/2009-15 o ugotovitvi javnega interesa za izvedbo projekta PGH Kozolec II v obliki javno zasebnega partnerstva z družbo ZIL Inženiring d.d. Na podlagi tega sklepa je bila nato z družbo ZIL Inženiring d.d. dne 16. 12. 2009 sklenjena Pogodba o vzpostavitvi javno zasebnega-partnerstva za izvedbo projekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II, št. 09/324039/1-0 in kasneje še Aneks št. 1 št. 430-1581/2009-36 z dne 26.1.2012 in Aneks št. 2 št. 430-1581/2009-62 z dne 31.5.2013 (v nadaljnjem besedilu: Pogodba o JZP).

S Pogodbo o JZP sta se partnerja dogovorila, da se bo investicija gradnje PGH Kozolec II izvedla v obliki javno-zasebnega partnerstva, pri čemer bo Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) kot javni partner v projekt vložila v glavnem vložek v naravi v obliki zemljišč, katerih vrednost je bila ocenjena v višini 1.511.250,00 EUR ter delno v obliki proračunskih virov v višini 100.000,00 EUR, kar skupaj predstavlja 30% delež celotne investicije, zasebni partner ZIL Inženiring d.d. pa bo v projekt vložil potrebna finančna sredstva za izvedbo investicije v višini 3.831.505,00 EUR, kar predstavlja 70% delež investicije. Glede na predvideno delitev finančnih obveznosti med partnerjema projekta, bi po zaključku investicije MOL postala lastnica 95 parkirnih mest v novi garažni hiši in lastnica urejene javne ploščadi nad garažo, ZIL Inženiring d.d. pa bi postal lastnik 154 parkirnih mest v novem objektu garaže ter lastnik novo zgrajenega nadzemnega poslovnega paviljona. Predviden rok za izvedbo investicije je bil ob sklenitvi Pogodbe o JZP določen na 30. 3. 2011.

Z izvajanjem investicije se je pričelo v letu 2010, takoj po podpisu pogodbe o vzpostavitvi javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta PGH Kozolec II, ko je bila izdelana projektna dokumentacija. Gradbeno dovoljenje za podzemni del objekta in ureditev javne ploščadi nad garažo je bilo pridobljeno v marcu 2013, za nadzemni paviljon pa v mesecu novembru istega leta. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja sta partnerja sporazumno podaljšala rok izvedbe investicije in predaje objekta v uporabo do avgusta 2014.

V juniju 2013 je bila z izbranim izvajalcem gradnje sklenjena gradbena pogodba, izvajalec je bil uveden v delo takoj po podpisu gradbene pogodbe in je pričel z deli na gradbišču. V gradbeni pogodbi je bil povzet dogovor partnerjev iz Pogodbe o JZP, da bo zasebni partner ZIL Inženiring d.d. gradbenemu izvajalcu plačal vse obveznosti po gradbeni pogodbi, v primeru zamude s plačilom pa izvajalcu tudi poravnal pogodbeno dogovorjene natekle zamudne obresti.

Od uvedbe izvajalca gradbenih del v delo, so bila na gradbišču izvedena vsa zemeljska dela, prestavljena in prevezana je bila obstoječa infrastruktura na območju gradnje (vročevod), v celoti je bila izvedena začasna varovalna konstrukcija gradbene jame, izvedeno je bilo temeljenje objekta (piloti, pasovni temelji), zabetonirano je bilo 2/3 prve plošče III. kleti, v tem obsegu so bili zabetonirani stranski zidovi III. kleti in nastavljeni podporni stebri, pričela se je izvedba II. plošče. Opisana dela, ki jih je izvedel izvajalec gradbenih del, okvirno predstavljajo 30% celotnega obsega del po gradbeni pogodbi.

Izvajalec del je skladno z dogovorom iz gradbene pogodbe, zasebnemu partnerju ZIL Inženiring d.d. za zgoraj navedena izvedena dela na gradbišču, izstavil 6 začasnih mesečnih situacij, od katerih je bilo 5 situacij potrjenih s strani nadzornega organa. Zaradi finančnih težav, v katere je po sklenitvi Pogodbe o JZP zašel zasebni partner, zasebni partner gradbenemu izvajalcu ni poravnal vseh obveznosti po izstavljenih in potrjenih situacijah. Gradbeni izvajalec je zato z dnem 31. 1. 2014 začasno zaustavil vsa dela na gradbišču, dne 1. 4. 2014 pa zaradi neporavnanih obveznosti, in s tem posledično kršitve gradbene pogodbe, nepreklicno odstopil od gradbene pogodbe.

Zasebni partner ZIL Inženiring d.d. od dne zaustavitve del na gradbišču ni uspel zagotoviti potrebnih finančnih sredstev za financiranje nadaljevanja gradnje parkirno garažne hiše do zaključka projekta PGH Kozolec II, zato sta si partnerja v obdobju po ustavitvi del in razdoru gradbene pogodbe prizadevala iskati možnosti za nadaljevanje projekta, ki bi bile skladne s predpisi in sklenjeno Pogodbo o JZP ter hkrati sprejemljive za obe pogodbeni strani, vendar neuspešno. Zaradi nezmožnosti zagotavljanja finančnih sredstev na strani zasebnega partnerja ZIL Inženiring d.d., je postalo jasno, da nadaljevanje in dokončanje gradnje, s tem pa tudi nadaljevanje in dokončanje projekta gradnje PGH Kozolec II z družbo ZIL Inženiring d.d. v obliki javno-zasebnega partnerstva, nikakor ne bo več mogoče. Partnerja sta se v izogib nepotrebnim stroškom in zamudam, ki bi jih prinesli postopki v zvezi z enostranskim razdorom Pogodbe o JZP in kljub obstoju razlogov na strani zasebnega partnerja za razdor Pogodbe o JZP, skušala dogovoriti tudi glede možnosti sporazumne razveze Pogodbe o JZP, vendar zaradi prevelikih razhajanj, ki jih partnerja nista mogla uskladiti, pogojev za sporazumno razvezo Pogodbe o JZP ni.

Od prekinitve del, to je od dne 31.1.2014, na gradbišču PGH Kozolec II ni bilo izvedenih nobenih novih gradbenih del. V izogib tveganju nastanka morebitnih poškodb, oziroma nastanka večje škode, je MOL kot lastnik zemljišč, na katerih stoji gradbišče, od zaustavitve gradnje pa do današnjega dne pokrival stroške za izvedbo nujnih ukrepov za zavarovanje gradbišča in spremljanje stanja že izvedenih del na gradbišču. Izbrana tehnologija varovanja gradbene jame je začasne narave in bo v kratkem nujno potrebno nadaljevati bodisi z gradnjo objekta, bodisi izvesti nekatere dodatne ukrepe, s katerimi se bo zaščitilo izvedena dela.

Zasebni partner ZIL Inženiring d.d. do današnjega dne tudi ni plačal zapadlih obveznosti po potrjenih situacijah za izvedena gradbena dela ne gradbenemu izvajalcu ne njegovim podizvajalcem. Zaradi nezmožnosti zasebnega partnerja, da bi poravnal zapadle in neporavnane obveznosti iz naslova izvedbe projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II, so bili na MOL kot na javnega partnerja pri tem projektu že naslovljeni razni zahtevki izvajalca in podizvajalcev gradbenih del v višini 457.796,88 EUR iz naslova zatrjevanje solidarnosti dolga med javnim in zasebnim partnerjem. MOL zatrjevani solidarnosti dolga ugovarja (tudi sodno - trenutno sta pri Okrožnem sodišču v Ljubljani v teku dve pravdi). MOL v primeru neuspeha grozi nastanek potencialne škode, najmanj v višini 30% sodno priznanih zneskov iz naslova zahtevkov gradbenega izvajalca (po Pogodbi o JZP se v primeru prenehanja pogodbe nastali stroški projekta delijo v razmerju 30% javni partner in 70% zasebni partner) ter iz naslova potencialne izgube jamstva v obliki bančne garancije za že izvedena

dela (unovčitvi bančne garancije se gradbeni izvajalec sodno upira). Pri tem je potrebno opozoriti, da bodo MOL nastali še sodni in odvetniški stroški, ki pa bodo znani šele po zaključku sodnih postopkov. Ravno tako v znesku zahtevka gradbenega izvajalca niso upoštevane zakonske zamudne obresti, ki jih uveljavljajo izvajalec in podizvajalci gradbenih del, saj bo njihova končna višina znana šele po pravnomočnem zaključku pravnih.

Najverjetneje največja neposredna škoda, ki bo zaradi prekinitve del na projektu izgradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II nastala MOL, pa je povezana z dejstvom, da od ustavitve gradnje dne 31. 1. 2014 gradbena dela stojijo, zaradi česar bo za ponoven zagon gradbišča in predvsem za dokončanje projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II potrebno vložiti veliko več finančnih sredstev, kot bi bilo to potrebno, če bi se projekt izvedel skladno s Pogodbo o JZP (in bi gradnjo dokončal prvotno izbrani izvajalec gradbenih del). Dejstvo, da bo potrebno v dokončanje projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II vložiti več finančnih sredstev, gre pripisati izključni krivdi zasebnega partnerja, ki je bil po Pogodbi o JZP dolžan zagotoviti potrebna finančna sredstva za izvedbo projekta, pa te svoje obveznosti ni izpolnil. Glede na to, da javni interes za izgradnjo objekta parkirno garažne hiše PGH Kozolec II še vedno obstaja, bo moral dodatna sredstva za dokončanje gradnje najverjetneje zagotoviti MOL iz proračunskih sredstev.

Tako bo moral MOL poleg stroškov iz naslova prekinitve gradbenih del, ki jih trenutno že pokriva (plačilo zavarovalne premije za sklenitev razširjenega gradbenega zavarovanja ter plačilo zavarovalne premije za zavarovanje v času zaustavitve gradbišča, plačilo najema gradbiščne ograje, spremljanje stanja izvedenih del na gradbišču, vse našteto do sedaj v skupni višini 77.297,67 EUR), zagotoviti tudi sredstva za pokritje stroškov, povezanih z izbiro novega gradbenega izvajalca, ki bo dokončal začeta gradbena dela in za pokritje stroškov, povezanih s ponovnim zagonom gradbišča. MOL bo nastala škoda tudi v obliki izgube neposredno unovčljivih finančnih zavarovanj (bančne garancije ali kavcijskega zavarovanja pri zavarovalnici) za zavarovanje dobre izvedbe del in odprave napak v garancijski dobi za vsa tista dela, ki jih je izvedel prvotni gradbeni izvajalec do prekinitve del. Novemu izvajalcu teh del ne bo potrebno izvesti, zato novi izvajalec MOL ne bo dolžan predložiti neposredno unovčljivih finančnih zavarovanj za odpravo napak na teh delih. Poleg finančnih sredstev za naštete stroške bo moral MOL v proračunu seveda zagotoviti tudi finančna sredstva za dokončanje gradnje. Ob tem je potrebno ponovno poudariti, da v primeru izpolnitve Pogodbe o JZP do vseh teh izdatkov na strani MOL ne bi prišlo, saj bi MOL pripadajoči delež na zgrajenem objektu parkirno garažne hiše PGH Kozolec II (predvidoma 95 parkirnih mest in pripadajoče skupne dele) pridobil na podlagi vloška, ki ga je vložil v javno zasebno partnerstvo.

Glede na opisano, ni več mogoče pričakovati, da bi se projekt gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II lahko nadaljeval in dokončal v obliki javno zasebnega partnerstva z zasebnim partnerjem ZIL inženiring d.d., saj od zasebnega partnerja ni več mogoče pričakovati, da bo lahko na način in pod pogoji, določenimi s Pogodbo o JZP, izpolnil svoje finančne obveznosti po Pogodbi o JZP in zagotovil potrebna sredstva za celovito izvedbo projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II. MOL, ki je kot samoupravna lokalna skupnost dolžan zagotavljati uresničevanje javnega interesa tudi prek izgradnje javne infrastrukture, bo moral za nadaljevanje in zaključek projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II poskrbeti sam in brez udeležbe ZIL inženiring d.d. kot zasebnega partnerja. Glede na to, da z zasebnim partnerjem sporazumne razveze Pogodbe o JZP ni bilo mogoče doseči, bo moral torej MOL, preden bo lahko nadaljeval z izvedbo projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II, enostransko razdreti Pogodbo o JZP.

Skladno z drugim odstavkom 16. člena Pogodbe o JZP sme posamezen partner to pogodbo enostransko razdreti, če nasprotna stranka krši pogodbo tako, da drugemu partnerju povzroči večjo škodo. Zasebni partner ZIL inženiring d.d. s tem, da ni zmožen več zagotavljati finančnih sredstev za realizacijo projekta gradnje PGH Kozolec II, s čimer ne izvršuje svoje pglavitne obveznosti iz naslova izvedbe projekta, nedvomno krši Pogodbo o JZP na način, da MOL kot svojemu sopogodbenu in javnemu partnerju že povzroča in bo še povzročil večjo škodo – do sedaj v obliki stroškov v (s strani MOL že plačanim in zato nespornem) znesku 77.297,67 EUR iz naslova poplačila zapadlih obveznosti pri zavarovalni premiji za sklenitev razširjenega gradbenega zavarovanja ter

plačila zavarovalne premije za zavarovanje v času zaustavitve gradbišča, najema gradbiščne ograje za razširjeno gradbeno zavarovanje ter spremljanja stanja na gradbišču. Ker z gradnjo objekta ni več mogoče odlašati, saj bo v nasprotnem primeru kmalu potrebno izvesti dodatne ukrepe za zaščito izvedenih del, se Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana predlaga, da na podlagi vseh zgoraj navedenih dejstev ugotovi, da zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti na strani zasebnega partnerja, družbe ZIL inženiring d.d., javni interes za nadaljevanje projekta izgradnje PGH Kozolec II z zasebnim partnerjem ZIL inženiring d.d. v obliki javno zasebnega partnerstva ne obstaja več, nato pa, da sklene, da sme Mestna občina Ljubljana na podlagi drugega odstavka 16. člena Pogodbe o JZP enostransko razdreiti Pogodbo o JZP ter, da se v ta namen za vsa dejanja v zvezi z razdrtjem Pogodbe o JZP in za zavarovanje interesa Mestne občine Ljubljana pooblasti župana Mestne občine Ljubljana.

Poglavitne rešitve

Poglavitne rešitve predloga sklepa so, da:

- Mestni svet Mestne občine Ljubljana zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti na strani zasebnega partnerja, družbe ZIL Inženiring d.d., ugotovi, da javni interes za nadaljevanje projekta PGH Kozolec II z zasebnim partnerjem v obliki javno zasebnega partnerstva na podlagi Pogodbe o JZP, ne obstaja več,
- Mestni svet Mestne občine Ljubljana sklene, da MOL na podlagi drugega odstavka 16. člena Pogodbe o JZP enostransko razdre Pogodbo JZP, in
- Mestni svet Mestne občine Ljubljana pooblašča župana Mestne občine Ljubljana, da opravi vsa potrebna dejanja za enostranski razdor Pogodbe ter ukrene vse potrebno za zavarovanje interesov in pravic Mestne občine Ljubljana.

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem sklepa

Sprejem predloga sklepa bo v nadaljevanju zahteval porabo proračunskih sredstev, za kar so sredstva že zagotovljena v sprejetem proračunu Mestne občine Ljubljana za obdobje 2015 in 2016. Višino stroškov glede na dosedANJI potek dogodkov in oceno stanja projekta ocenjujemo na:

1. višina investicije MOL za prevzem gradbišča in dokončanje gradnje: 2.600.000,00 EUR
2. plačilo zapadlih obveznosti za zavarovalno premijo pri sklenitvi razširjenega gradbenega zavarovanja: 30.359,77 EUR
3. zavarovanje pred škodo na sosednjih objektih za čas mirovanja gradbišča: 42.834,82 EUR
4. zavarovanje gradbišča - najem gradbiščne ograje za čas do izbora novega izvajalca: 658,51 EUR
5. zahtevek neplačanih obveznosti do prejšnjega gradbenega izvajalca; v višini sodno priznanih zneskov¹
6. stroški zaradi morebitne izgube jamstva na račun bančne garancije za dobro izvedbo del, ki jo je MOL izročil prejšnji gradbeni izvajalec: 70.415,28 EUR in sodni ter odvetniški stroški (gradbeni izvajalec se unovčitvi bančne garancije sodno upira)
7. vračilo zasebnemu partnerju njegovih upravičenih dosedanjih vlaganj v projekt: 30% skladno s Pogodbo o JZP
8. morebitni stroški enostranskega razdrtja pogodbe (strošek arbitraže – takse, stroški izbranih arbitrov, stroški odvetniških storitev): odvisen od vrednosti postavljenega zahtevka v arbitraži.

¹ Po pogodbi o JZP se vsi nastali stroški projekta do razveze pogodbe delijo v generalnem razmerju 30% za javnega partnerja in 70% za zasebnega partnerja. Glede na navedeno je MOL v razmerju do projekta in zasebnega partnerja dejansko dolžan nositi le 30% sodno priznane glavnice. Preostalih 70% sodno priznane glavnice, kot tudi ostale sodno priznane stroške, ki so nastali po krivdi zasebnega partnerja (natekle zakonske zamudne obresti, sodni stroški,...), pa bo MOL uveljavljal v razmerju do zasebnega partnerja.

Ob tem je potrebno opozoriti, da gre zgolj za grobo oceno finančnih posledic, saj bo najmanj o višini dosedanjih vlaganj zasebnega partnerja v projekt izgradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II in o upravičenosti zasebnega partnerja do njihovega povračila, po vsej verjetnosti odločala arbitražna (odločanje v postopku arbitraže je skladno s Pogodbo o JZP predvideno v primeru reševanja sporov, ki izvirajo iz Pogodbe o JZP). Upoštevati pa je potrebno tudi, da bo višina investicije MOL za prevzem gradbišča in dokončanje gradnje znana, ko bo MOL izbral najustreznejšo, to je najbolj učinkovito in gospodarno, obliko za dokončanje projekta gradnje parkirno garažne hiše PGH Kozolec II (oddaja javnega naročila, novo javno zasebno partnerstvo z drugim zasebnim partnerjem). O izbrani obliki za nadaljevanje projekta in višini stroškov bo Mestni svet obveščen.

Meta Gabron
Sekretarka-Vodja službe

