



Številka: 671-444/2011-2
Datum: 11. 8. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za šport

NASLOV: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt
»Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«

POROČEVALCA: Marko Kolenc, načelnik Oddelka za šport
Tadeja Möderndorfer, direktorica Službe za javna naročila

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za šport

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«.

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:

- predlog akt z obrazložitvijo
- poročilo strokovne komisije javnega partnerja o opravljanem pravnem pregledu prispele vloge promotorja

Na podlagi prvega odstavka 36. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 51/10) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne 2011 sprejel

**AKT O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU
za projekt
»Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje« (v nadaljnjem besedilu: ŠČ Savsko naselje) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu (v nadaljnjem besedilu: ZJZP). Ta akt opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen
(javni interes)

Mestna občina Ljubljana skladno z določilom 2. člena in drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98, 97/01 - ZSDP, 110/02 - ZGO-1 in 15/03 - ZOPA) s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta ŠČ Savsko naselje.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- izgradnja (obnova) centralnega objekta v ŠČ Savsko naselje;
- posodobitev športne infrastrukture v ŠČ Savsko naselje;
- upravljanje z vzpostavljeno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje.

4. člen
(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja za čas gradnje centralnega objekta stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu centralnega objekta bo zasebnemu partnerju podeljena stavbna pravica za zgrajen centralni objekt. Zasebnemu partnerju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim ŠČ Savsko naselje skozi celotno koncesijsko obdobje brez dodatnih obveznosti.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame javni partner upravljanje celotnega ŠČ Savsko naselje vključno s centralnim objektom, brez dodatnih finančnih obveznosti za javnega partnerja.

5. člen

(obveznosti javnega partnerja)

Javni partner bo v projekt vložil zemljišča, in sicer parc. št. 1289/1 del, 1289/4, 1294/38, 1294/26 del, 1319/3 del, 1290/1, 1294/138, 1292/19, 1293/23, 1294/20, 1293/25, vse k.o. Bežigrad v skupni površini cca. 17.500 m².

Po izteku koncesijskega obdobja bo javni partner prevzel v last in upravljanje celoten ŠČ Savsko naselje vključno s centralnim objektom.

6. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje centralnega objekta ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Zasebni partner prevzema tudi obveznost posodobitve športne infrastrukture v ŠČ Savsko naselje v obsegu, kot bo dogovorjeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta (npr. uporabno dovoljenje).

Zasebni partner bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje ŠČ Savsko naselje.

Zasebni partner je dolžan vsem uporabnikom pod enakimi pogoji omogočiti dostop in uporabo športne infrastrukture, ki je predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Večino poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni partner, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki koncesijskega razmerja, in sicer v po modelu koncesije gradnje DFB(R)OT (*projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravljay prenesi v last javnemu partnerju*).

IV. POSTOPKE IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

8. člen

(postopek izbire)

Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa v postopku konkurenčnega dialoga. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU, lahko pa tudi v dnevem časopisju.

V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

9. člen

(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti, ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

10. člen
(merila za izbor zasebnega partnerja)

Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, pri čemer mora javni partner vključiti naslednja podmerila:

- vsebina in obseg izvedbe projekta;
- program upravljanja s športno infrastrukturo;
- obseg kapacitet, namenjenih izvajanju letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana;
- rok izvedbe projekta.

11. člen
(pooblastilo)

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

12. člen
(strokovna komisija)

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

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj univerzitetno izobrazbo in najmanj 5 let delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

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

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

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

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan. Poročilo se posreduje v vednost tudi mestnemu svetu.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen
(trajanje koncesije)

Koncesijsko obdobje začne teči z dnem sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo opredeljen v pogodbi.

Koncesija se podeli za obdobje 30 let. Trajanje koncesijskega razmerja je opredeljeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Koncesijsko razmerje preneha iz razlogov navedenih v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Trajanje koncesijskega razmerja se lahko podaljša največ za polovico koncesijskega obdobja, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki so posledica zahtev javnega partnerja ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

14.

(vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti.

15. člen

(prenehanje)

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

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

16. člen

(pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva in tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja ter gradnje in iz njega izhajajoča tveganja.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

17. člen

(način financiranja)

Vložek javnega partnerja v projekt predstavljajo zemljišča navedena v 5. členu tega akta. Finančna sredstva za realizacijo projekta v celoti zagotovi zasebni partner.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora opredeljevati, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati koncedentu v zameno za uporabo predanih zemljišč iz prvega odstavka tega člena, kompenzira z višino preostanka povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju, ki bi jo ob prenehanju koncesijskega razmerja moral plačati koncedent. Po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil, ki bi izvirale bodisi iz naslova koncesnine za uporabo zemljišč ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

18. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Javni partner ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno razmerje javno-zasebnega partnerstva in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko javni partner uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- izdajo obveznih navodil zasebnemu partnerju;
- začasni prevzem vzpostavljenе infrastrukture v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljenе infrastrukture;
- enostransko odpoved pogodbe.

Ukrep javnega partnerja mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati zasebnega partnerja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

19. člen

(nadzor nad izvajanjem koncesije)

Redni nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izvaja javni partner. Javni partner lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo mestne uprave ali zunanjega izvajalca.

Javni partner lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izreden nadzor. Za izvedbo izrednega nadzora župan imenuje posebno nadzorno komisijo. O izvedenem izrednem nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik zasebnega partnerja in predsednik nadzorne komisije.

20. člen

(projektno podjetje)

Za lažje izvajanje nadzora nad izvajanjem projekta lahko javni partner v javnem razpisu postavi zahtevo, da mora izbrani zasebni partner ustanoviti posebno projektno podjetje, namenjeno izključno izvajanju predmetnega projekta.

21. člen

(dolžnost poročanja)

Zasebni partner mora najmanj enkrat letno izdelati skupno poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti.

Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

22. člen

(nadzorni ukrepi)

Če javni partner ugotovi, da zasebni partner ne izpolnjuje obveznosti iz tega akta ali sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu pravilno, mu lahko naloži izpolnitev teh obveznosti z izdajo obveznih navodil.

23. člen

(prevzem infrastrukture in ukrepi za zavarovanje njene vrednosti)

Javni partner ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da začasno prevzeme vzpostavljeno infrastrukturo v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

24. člen

(načini prenehanja koncesijskega razmerja)

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu praviloma preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

25. člen

(enostranska odpoved pogodbe)

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu lahko z (enostransko) odpovedjo javnega partnerja predčasno preneha:

- a) če je proti zasebnemu partnerju uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijski postopek,
- b) če zasebni partner pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu krši tako, da nastaja večja škoda javnemu partnerju ali uporabnikom vzpostavljene športne infrastrukture;
- c) če obstaja utemeljen dvom, da zasebni partner v bistvenem delu ne bo izpolnil svoje obveznosti,
- d) če zasebni partner kljub pisnemu opozorilu javnega partnerja ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Enostransko razdrtje pogodbe ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanja utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Ob odpovedi pogodbe je javni partner dolžan zasebnemu partnerju v enem letu zagotoviti povrnitev morebitnih revaloriziranih neamortiziranih vlaganj, ki jih ni mogoče ali ni upravičeno brez posledic vrniti zasebnemu partnerju v naravi.

26. člen

(evalvacija)

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

27. člen

(arbitražna klavzula)

S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se lahko dogovori, da je za odločanje o sporih med javnim in zasebnim partnerjem pristojna arbitraža.

28. člen

(pričetek veljavnosti odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji predlaganega sklepa so:

- prvi odstavek 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljnjem besedilu: ZJZP), ki določa, da se z aktom o javno-zasebnem partnerstvu opredeli predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- 40. člen ZJZP, ki določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu;
- 40. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 51/10), ki določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL);

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN

Stanje športne infrastrukture v ŠČ Savsko naselje terja njeno posodobitev. V slabem stanju je predvsem spremljajoč objekte in infrastruktura potrebna za normalno uporabo športnih objektov (tuši, slačilnice, sanitarije, etc.). Obstoječa športna infrastruktura tudi ni primerna za letošnjo vadbo, zato bi jo bilo potrebno v tem delu posodobiti. Urediti bi bilo potrebno tudi okolico objektov in zelenice. Ob tem je potrebno opozoriti, da je promotor tudi trenutni najemnik ŠČ Savsko naselje in da mu najemno razmerje poteče šele 14.04.2015. Vzpostavljeno najemno razmerje ni najbolj primerna oblika za urejanje vprašanj povezanih z posodobitvijo in vlaganji, saj ne rešuje vprašanja povrnitve vloženih sredstev, investiranja v tujo lastnino, vprašanje povečane vrednosti nepremičnine, ipd.

Ob tem je potrebno ugotoviti, da bo v bodoče potrebno vzpostavila celovit programski in upravljalški model, ki bo zajel, kar najširšo populacijo in pritegnil nove uporabnike in obiskovalce.

Ponudbo v ŠČ Savsko naselje bo zato potrebno prenoviti tako, da bo:

- vzpodbujala športno vzgojo, torej dejavnost otrok in mladine, ki se prostovoljno ukvarjajo s športom zunaj obveznega vzgojno-izobraževalnega programa, ne glede na njegovo pojavno obliko;
- vzpodbujala športno rekreacijo, torej športne dejavnost odraslih vseh starosti in družin.

Temeljni cilj predlaganega akta je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno uresničil.

Javni interes v predmetnem primeru je posodobitev javne športne infrastrukture v ŠČ Savsko naselje.

Predlagani akt opredeljuje predmet javno-zasebnega partnerstva in izbrano obliko ter postopek izbire zasebnega partnerja.

3. POGLAVITNE REŠITVE

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

Predlagan projekt je mogoče realizirati:

- na klasičen način (kot javno naročilo);

- v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Za realizacijo projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj, da so v trenutku začetka postopka oddaje javnega naročila zagotovljena javna proračunska sredstva za realizacijo projekta. Na tej podlagi je mogoče ugotoviti, da je predlagan projekt mogoče realizirati izključno v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Za opredelitev oblike javno-zasebnega partnerstva je pomemben 27. člen ZJZP, ki določa, da v primerih, ko nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, za namene Zakona o javno-zasebnem partnerstvu ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.

V predmetnem primeru je potrebno ugotoviti, da večino poslovnih tveganj prevzema bodoči zasebni partner oz. koncesionar, zato se predmetno razmerje opredeli kot koncesijsko javno-zasebno partnerstvo.

V okviru predlaganega projekta se predvideva, da bo koncesionar prevzel tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, tveganje priprave zemljišča (rušenje objekta), tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja (kvaliteta, zamuda, dodatna in presežna dela, ipd.), tveganje financiranja, tveganje upravljanja in vzdrževanja novega objekta, tveganje upravljanja v smislu izvajanja in organizacije vadbe v športne delu projekta, tveganje rentabilnosti projekta in tveganje dostopnosti zgrajena objekta. Javni partner prevzema predvsem tveganje izbora finančno sposobnega izvajalca. Tveganje projektiranja si partnerja vsaj deloma delita, saj je smiselno, da si javni partner obdrži pravico vplivanja na vsebino končne projektne dokumentacije. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa.

Drugi odstavek 36. člena ZJSP določa, da je akt o javno-zasebnem partnerstvu obvezen v primeru, če izvajalec javno-zasebnega partnerstva pridobi posebno ali izključno pravico izvajati dejavnost v javnem interesu.

Vsebina predlaganega javno-zasebnega partnerstva predvideva, da bi se izvajalcu javno-zasebnega partnerstva podelila posebna ali izključna pravica:

- vzpostavitve novega centralnega objekta v ŠČ Savsko naselje;
- upravljanja s celotnim ŠČ Savsko naselje za obdobje trajanja koncesije.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je smiseln in potreben sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu v okviru katerega se bo podrobneje definirala vsebina razmerja javno-zasebnega partnerstva.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREJEMA AKTA

Vložek MOL v projekt predstavlja torej parcela št. 1289/1 del, 1289/4, 1294/38, 1294/26 del, 1319/3 del, 1290/1, 1294/138, 1292/19, 1293/23, 1294/20, 1293/25, vse k.o. Bežigrad. Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče) bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 17.500 m².

Predlog akta ne predvideva dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta v fazi realizacije projekta.

NAČELNIK
Marko KOLENC



Številka	671-444/11-3
Datum	31. 8. 2011

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA O OPRAVLJENEM PREGLEDU PRISPELE

VLOGE PROMOTORJA ZA PROJEKT

»REVITALIZACIJA ŠPORTNEGA CENTRA SAVSKO NASELJE«

1. PODATKI O VLOGI

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	PASAP d.o.o. Ruska ulica 9 2000 Maribor
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«
Pravna podlaga	34. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) omogoča, da se postopek izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva prične na predlog osebe zainteresirane, da izvede predlagan projekt javno-zasebnega partnerstva.

2. PREGLED FORMALNIH POGOJEV ZA SPREJEM VLOGE

Strokovna komisija javnega partnerja je najprej preverila ali vloga promotorja za vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje« (v nadaljevanju vloga promotorja), ki jo je dne 06.05.2011 predložil promotor PASAP d.o.o. , Ruska ulica 9,



2000 Maribor (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:	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

Projekt »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje« temelji na predpostavki promotorja, da je potrebna celovita posodobitev oz. dograditev infrastrukture v Športnem centru Savsko naselje tako v delu, ki se nanaša na spremljajoče objekte in infrastrukturo potrebno za normalno uporabo športnih objektov (tuši, slačilnice, sanitarije, etc.), kot tudi same športne infrastrukture.

OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI (izvleček iz predloženega investicijskega dokumenta)

Investitor – javni partner	Mestna občina Ljubljana
Investitor – zasebni partner	PASAP, družba za trgovino, gostinstvo in storitve, d.o.o., Maribor
Predmet investicije	Revitalizacija Športnega centra Savsko naselje
Predvideni ukrepi	<ul style="list-style-type: none">➤ rušenje obstoječega centralnega objekta v celoti ter izgradnja novega objekta v navezavi na obstoječi objekt brunarice,➤ obnovitev gostinskega objekta,➤ nadstrešek za skate park,➤ obnova košarkaških igrišč,➤ obnova tenis igrišč,➤ otroško igrišče,➤ obnova malega nogometnega igrišča,➤ ureditev drsališča,➤ nova steza za tek okoli celotnega parka,➤ ograja okrog celotnega parka,➤ ureditev koticov za sprostitev,➤ ureditev razsvetljave parka,➤ ureditev poti v parku, zatravitvev.
Lokacija	Športni center Savsko naselje
Bruto površina športnega parka	17.500 m ² (brez travnatih površin, dostopne pešpoti ter zunanje terase)
Neto površina novega centralnega objekta	490,72 m ²
Površina gostinskega objekta	234,65 m ²
Dodatne zaposlitve	vsaj 1
Ocenjena vrednost investicije iz DIIP (v tekočih cenah)	1.156.417,78 EUR
Predvideni viri financiranja	iz lastnih sredstev zasebnega partnerja, delno pa iz kreditov
Upravičenost investicije	Finančna analiza je pokazala, da je obravnavana investicija upravičena (NPV=204.924,95 IRR=9,64%).



Rekreacijski center Savsko naselje obsega centralni objekt in zunanja športna igrišča za košarko, rokomet in mali nogomet, osem teniških igrišč in balinišče. Skupna površina zunanjih športnih igrišč brez teniških igrišč znaša 2.905 m². Namenjena so športni rekreaciji v košarki, rokometu in malem nogometu. Teniška igrišča merijo 4.104 m². Letno jih uporablja 6.000 rekreativnih teniških igralcev. Rekreacijski center Savsko naselje vsako leto obišče do 60.000 uporabnikov (rekreativnih športnikov) in obiskovalcev. V letu 2009 se je obstoječim objektom pridružil nov skate park, ki obsega cca. 1000 m²

Kot temeljne cilje projekta promotor navaja:

- omogočiti uporabo Športnega centra Savsko naselje skozi celotno koledarsko leto (365 dni) s posodobitvijo infrastrukture in ponudbe;
- združiti športni park in dejavnosti v celoto;
- omogočiti otrokom, da v športnem parku varno in pod nadzorom preživijo cel dan;
- organizirati športne vadbe za otroke in odrasle (tenis, košarka, nogomet, rolanje, vožnja s kolesom) pod strokovnim vodstvom;
- spodbuditi in olajšati dnevno rekreacijo vsakemu prebivalcu Ljubljane;
- organizirati športne šole, ki s pristopnimi cenami občanov ne bodo izključevale, ampak jih združevale;
- organizirati športne in družabne dogodke (teniški turnirji, turnirji v malem nogometu, turnirji v košarki, pikadu);
- organizirati promocije športnih dogodkov (ekshibicijski nastopi najboljših slovenskih in tujih športnikov);
- ustvariti klubsko atmosfero v športnem parku, kjer se bodo ljudje radi srečevali in zadrževali;
- ustvariti sinergijo s prebivalci stanovanjskih naselij okrog športnega centra kot povod k bolj raznolikem in razgibanem preživljanju prostega časa.

Promotor predlaga, da bi v celoti prevzel obveznost financiranja projekta, ki vključuje stroške projektiranja, pridobitve potrebnih upravnih dovoljenj (npr. gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja) in stroške gradnje. Promotor predvideva, da bi vsebino projektne naloge partnerja uskladila v fazi pogajanj.

Promotor predvideva, da bi po preteku razmerja javno-zasebnega partnerstva (po preteku ekonomske dobe projekta) MOL-u pripadel celoten športni center Savsko naselje vključno z novim centralnim objektom.

Promotor predlaga, da po vzpostavitvi objekta prevzeme izbrani zasebni partner obratovanja (upravljanje) celotnega športnega centra Savsko naselje vključno z novozgrajenim objektom do zaključka ekonomske dobe projekta (predvidoma 30 let).

Promotor opredeljuje, kot predviden vložek javnega partnerja v projekt zemljišča in obstoječo športno infrastrukturo v športnem centru Savsko naselje, ki je glede na podatke zemljiške knjige na dan oddaje vloge v lasti MOL in sicer parcelne številke: št. 1289/1 del, 1289/4, 1294/38, 1294/26 del, 1319/3 del, 1290/1, 1294/138, 1292/19, 1293/23, 1294/20, 1293/25, vse k.o. Bežigrad. Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče, obstoječa športna infrastruktura in zemljišče primerno za gradnjo centralnega objekta) bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 17.500 m².



Promotor v vlogi opredeljuje, kot zasebni interes v projektu pridobitev in ekonomsko koriščenje obnovljenega centralnega objekta v katerem bo tudi gostinski objekt in pravico upravljanja s celotnim športnim centrom Savsko naselje.

Promotor je v vlogi opredelil tudi ekonomska izhodišča projekta. Iz vloge promotorja izhaja, da je promotor pripravljen v celoti prevzeti obveznosti financiranja realizacije projekta ter da bi za realizacijo projekta MOL vložila za obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva izključno zgoraj navedena zemljišča in obstoječo športno infrastrukturo, brez dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta.

Promotor je predlagal razdelitev bodočih obveznosti partnerjev na naslednji način:

Javni partner se zavezuje:	Zasebni partner se zavezuje:
<ul style="list-style-type: none">- urediti vsa vprašanja lastništva oz. drugih stvarnopravnih pravic glede zemljišča namenjenega za izvedbo investicijskega projekta,- 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.	<ul style="list-style-type: none">- zagotoviti finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta,- sodelovati z javnim partnerjem v fazi izbora končne projektantske variante,- sodelovati z javnim partnerjem v fazi gradnje objekta,- upoštevati vse pravne, strokovne in kakovostne standarde pri izvedbi investicijskega projekta;- omogočiti prednostno izvajanje športnih vsebin, ki so v javnem interesu in so del strategije MOL na področju športa in predmet vsakoletnega letnega programa športa v MOL.

Promotor v vlogi predlaga koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva in sicer model:

1. DBOT (*projektiraj- zgradi-upravljaj- prenesi v last javnemu partnerju*) za celoten športni center Savsko naselje, pri čemer zasebni partner izvaja upravljanje celotnega kompleksa za čas ekonomske dobe projekta (30 let).

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 katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela 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 bi bilo za dokončno oceno potrebno predloženo vlogo promotorja v delu, ki se nanaša na predložen investicijski dokument dopolniti z:

- ovrednoti naj se vložek javnega partnerja (vrednost zemljišča in obstoječe infrastrukture) in ovrednoten vložek naj se upošteva pri oceni projekta;
- v novelaciji naj se vključi tudi ugotovitve glede razporeditve poslovnih tveganj med obema partnerjema;
- iz opisov v DIIP ni razvidno, kaj zajemajo predvideni prihodki in stroški obravnavanega projekta, ki so podlaga za projekcijo neto denarnega toka;
- izračuni donosnosti so narejeni samo za zasebni del investicije, potrebno bi jih bilo dopolniti tudi z vključitvijo vložka javnega partnerja;
- v tabeli neto denarnega toka bi morali pri postavki »Investicija« upoštevati vrednost brez DDV, saj si bo zasebni partner DDV poračunal;
- v skladu z veljavno metodologijo bi morali pri postavki »Investicija« v tabeli denarnega toka upoštevati vrednost v stalnih cenah in ne vrednosti v tekočih cenah;
- izračune bi bilo potrebno narediti tudi za celoto (zasebni in javni del skupaj);
- manjka ekonomska analiza, ki se jo izdelava v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture, čeprav je po uredbi obvezna;
- potrebno je na kratko obdelati tudi varianto, da se obravnavana investicija izpelje kot klasično javno naročilo oziroma ugotoviti, da ta varianta ni sprejemljiva, ker MOL nima zagotovljenih oziroma načrtovanih potrebnih sredstev za izvedbo obravnavane investicije.

Na tej podlagi je strokovna komisija dne 06.07.2011 promotorja povabila na sestanek in mu vročila poziv za dopolnitev vloge promotorja v katerem je promotorja skladno z ugotovitvami iz prejšnjega odstavka pozvala, da vlogo dopolni v roku 15 dni. Promotor je vlogo v roku dopolnil.

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 javni interes po posodobitvi javne športne infrastrukture namenjene predvsem rekreaciji občanov Ljubljane. Glede na dejstvo, da sodobnih in primernih športno rekreacijskih površin v MOL primanjkuje je potrebno zaključiti, da posodobitev športnega centra Savsko naselje predstavlja potrebo po osnovni športni infrastrukturi v Mestni občini Ljubljana in tako sodi v okvir, drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98), ki določa, da lokalna skupnost uresničuje javni interes v športu tako, da:

- zagotavlja sredstva za realizacijo dela nacionalnega programa, ki se nanaša na lokalne skupnosti in z zagotavljanjem sredstev za izvedbo lokalnega programa športa,
- spodbuja in zagotavlja pogoje za opravljanje in razvoj športnih dejavnosti,
- načrtuje, gradi in vzdržuje lokalno pomembne javne športne objekte.



Predlagan projekt je skladen tudi z 2. členom Zakona o športu, ki javni interes opredeljuje glede na naslednje cilje:

- vzpodbujanje športne vzgoje, torej dejavnost otrok in mladine, ki se prostovoljno ukvarjajo s športom zunaj obveznega vzgojno-izobraževalnega programa, ne glede na njegovo pojavno obliko;
- vzpodbujanje športne rekreacije, torej športne dejavnost odraslih vseh starosti in družin.

Pri tem je pomembno, da se predlagan projekt realizira na način, da bo vzpostavljena športna infrastruktura imela status javne športne infrastrukture.

Strokovna komisija je ugotovila, da so predlagana zemljišča v športnem centru Savsko naselje, torej parcele št. 1289/1 del, 1289/4, 1294/38, 1294/26 del, 1319/3 del, 1290/1, 1294/138, 1292/19, 1293/23, 1294/20, 1293/25, vse k.o. Bežigrad, po zadnjih ZK podatkih last MOL in bremen prosta ter da so glede na veljavne prostorske in urbanistične dokumente primerna in predvidena za gradnjo centralnega objekta v obsegu in vsebini, kot je predlagana z vlogo promotorja oz. da je delno športna infrastruktura že vzpostavljena in bi jo bilo smotrno posodobiti.

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi o zainteresiranosti kot optimalno možno predlagal koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva in sicer v obliki modela DBOT (projektiraj - zgradi-upravljaj- prenesi v last javnemu partnerju) za celoten športni center Savsko naselje, pri čemer zasebni partner izvaja upravljanje celotnega kompleksa za čas ekonomske dobe projekta (30 let). Iz vsebine vloge promotorja in glede na opisano razdelitev tveganj med partnerja bi bilo bolj pravilno, da se izbere koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva in sicer v obliki modela DFB(R)OT (*projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju*) za čas ekonomske dobe projekta (30 let). Po tem modelu so zajeta vsa ključna tveganja projekta, torej tudi tveganje financiranja, zato je ta oblika bolj natančna. Predlagana oblika predvideva tudi prenos vzpostavljene športne infrastrukture nazaj na javnega partnerja ob prenehanju razmerja. Strokovna komisija predlaga, da se navedeno vprašanje uredi s pomočjo instituta stavbne pravice.

Tako oblikovan model kot vložek MOL predvideva zgolj vložek zemljišča in obstoječe športne infrastrukture, pri čemer projektiranje in financiranje projekta v celoti prevzame zasebni partner.

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 oblika javno-zasebnega partnerstva izbrati koncesijo gradnje po modelu DFB(R)OT.

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

- tveganje projektiranja;
- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- tveganje priprave zemljišča;
- tveganje gradnje oz. posodobitve;



- tveganje financiranja;
- tveganje upravljanja in vzdrževanja celotnega športnega centra Savsko naselje;
- tveganje upravljanja v smislu izvajanja in organizacije vadbe v športne delu projekta;
- tveganje rentabilnosti projekta;
- tveganje finančne sposobnosti izvajalca;
- tveganje dostopnosti zgrajena 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 in posodobitve ter iz tega izhajajoča tveganja (kvaliteta, zamuda, dodatnih in presežnih del, ipd.), tveganje financiranja, tveganje upravljanja in vzdrževanja celotnega športnega centra Savsko naselje, tveganje upravljanja v smislu izvajanja in organizacije vadbe v športne delu projekta, tveganje rentabilnosti projekta in tveganje dostopnosti zgrajena objekta. Glede tveganja dostopnosti zgrajenega objekta je smiselno, da se izbranega izvajalca zaveže, da se uporaba objekta zagotovi najširšemu krogu uporabnikov pod enakimi pogoji.

Javni partner prevzema predvsem tveganje izbora finančno sposobnega izvajalca: Navedeno tveganje je mogoče omejiti na eni strani z uporabo instituta stavbne pravice, ki se podeli za čas gradnje do predaja objekta v uporabo in na drugi strani s kvalitetnim oblikovanjem pogojev za preverjanje finančne sposobnosti potencialnih ponudnikov že v fazi javnega razpisa.

Tveganje projektiranja si partnerja vsaj deloma delita, saj je smiselno, da si javni partner obdrži pravico vplivanja na vsebino končne projektne dokumentacije. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa.

Strokovna komisija ob pregledu razdelitve poslovnih tveganj ugotavlja, da je le-ta ustrezna in služi kot osnova za potrditev koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva, kot tiste oblike, ki je najprimernejša za realizacijo predlaganega projekta, pod pogojem, da se v okviru javnega razpisa doreče tak način financiranja projekta, ki bo upošteval zgoraj navedeno razporeditev poslovnih tveganj. Strokovna komisija ocenjuje, da je razdelitev poslovnih tveganj primerna. Komisija zato ocenjuje predlagano DFB(R)OT koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva kot optimalno.

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 in da se omeji pretirana komercializacija projekta;
- 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 preostanka



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Služba za
javna naročila**

Dalmatinova 1
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 44 40
faks: 01 306 44 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

povečane vrednosti nepremičnine) 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 po ekonomskem izkoriščanju projekta skozi celotno koncesijsko obdobje.

V zvezi s tem komisija predlaga, da se razmerje koncesije gradnje oblikuje na način, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati koncedentu v zameno za uporabo predane infrastrukture oz. zemljišča, kompenzira z višino preostanka povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja ob prenehanju koncesijskega razmerja, ki bi jo moral plačati koncesionar ter da se na tej podlagi pogodbeno razmerje uravnoteži na način, da se iz zgoraj navedenih naslovov ne vzpostavijo denarni tokovi med partnerjema in da se ugotovi, da po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil.

Potrebno bo tudi opredeliti možnost in pogoje morebitnega podaljšanja koncesijskega razmerja.

V fazi javnega razpisa bo potrebno posebno pozornost nameniti vprašanju financiranja izvedbe projekta in zagotavljanju potrebnih finančnih sredstev s strani zasebnega partnerja. Naslednji poudarek bo moral biti namenjen vprašanju upravljanja projekta skozi celotno koncesijsko obdobje, predvsem z vidika izvajanja in organizacije vadbe v športnem delu projekta ter z vidika vpliva in pravic javnega partnerja, kot nosilca javnega interesa.

Z vidika razmerja javno-zasebnega partnerstva, kot dolgoročnega razmerja, kjer je za doseg postavljenih ciljev nujno potrebna komunikacija med partnerjema in usklajevanje njunih interesov, je iz vidika javnega partnerja ključno, da se vzpostavijo ustrezni mehanizmi nadzora nad izvajanjem projekta. Pri tem ni pomemben samo nadzor v fazi gradnje in realizacije objekta, ampak tudi nadzor v fazi uporabe oz. upravljanja vzpostavljenih infrastrukture. S tega stališča komisija ocenjuje, da je veliko lažje ustrezen nadzor izvajati v primeru, ko se oblikuje posebno »projektno podjetje«, kot organizacijsko in statusno obliko namenjeno izvajanju izključno predmetnega projekta. Z vidika nadzora je takšen način realizacije razmerja javno-zasebnega partnerstva učinkovit in transparenten. Komisija zato predlaga, da se v fazi javnega razpisa oblikuje zahteva, da izbrani izvajalec oblikuje posebno »projektno podjetje«, ki bo namenjeno izključno vodenju in realizaciji predmetnega projekta.

Komisija ugotavlja, da je glede na uveljavljene standarde predlagana ekonomska doba projekta 30 let primerna in da je posledično primerno tudi koncesijsko obdobje v trajanju 30 let. S tem se javni partner izgone morebitnim očitkom oz. zahtevkom po plačilu preostanka vrednosti nepremičnine ob prenehanju koncesijskega razmerja. Navedeno koncesijsko obdobje je tudi skladno z načelom uravnoteženosti pravic in obveznosti ter vložkov partnerjev v projekt.

Ekonomska doba za tovrstne objekte je običajno 30 let, zato strokovna komisija predlaga, da se tudi v tem primeru uporabi ekonomska doba 30 let, ki naj bo enaka koncesijskemu obdobju prav tako 30 let.

S tem se javni partner izgone morebitnim očitkom oz. zahtevkom po plačilu preostanka vrednosti nepremičnine ob prenehanju koncesijskega razmerja. Naveden predlog je tudi skladen z načelom uravnoteženosti pravic in obveznosti ter vložkov partnerjev v projekt.



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			
Ali vloga izpolnjuje postavljene pogoje?	DA	NE	Obrazložitev:
Pravni pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- 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	✓		<ul style="list-style-type: none">- 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	✓		<ul style="list-style-type: none">- predlagan projekt ne vsebuje posebej zahtevnih tehničnih lastnosti in je izvedljiv;
Okoljevarstveni pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- predlagan projekt nima negativnih in nedovoljenih okoljskih vplivov;
Drugi pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- 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 koncesijska 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

Komisija ugotavlja, da ne obstajajo posebni razlogi, ki bi omogočali neposredno sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu s promotorjem. Navedeno je skladno tudi z določbo 35. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, ki promotorju ne zagotavljanje nobene posebne pravice v postopku izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva s čemer je promotor izenačen z vsemi ostalimi potencialnimi ponudniki v postopku javnega razpisa.

Ob tem je potrebno opozoriti, da je promotor tudi trenutni najemnik športnega centra Savsko naselje in da mu najemno razmerje poteče šele 14.04.2015. Iz tega naslova je smotno, da se promotorja opozori, da bo v primeru izvedbe javnega razpisa in izbora ponudnika, ki ne bo promotor, potrebno predhodno urediti tudi vprašanje predčasnega prenehanja najemnega razmerja. Glede na vsebino vloge je sicer razvidno, da se najemnik navedenega vprašanj zaveda, vendar bi ga bilo smiselno urediti skupaj z vprašanjem povrnitve vlaganj najemnika v infrastrukturo v športnem centru Savsko naselje. Iz vloge promotorja namreč izhaja, da je promotor, kot najemnik v okviru vzpostavljenega najemnega razmerja že vložil cca. 17.500 eur v posodobitev malo nogometnega igrišč in cca. 15.000 eur v nujno sanacijo spremljajočega objekta in v posodobitev teniških igrišč. Navedeno vprašanje je potrebno urediti pred začetkom izvedbe javnega razpisa. Kljub obstoječemu najemnemu razmerju komisija ocenjuje, da niso izpolnjeni pogoji za neposredno sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, saj je razmerje javno-zasebnega partnerstva dolgoročno (predvidoma 30 let), medtem ko so do izteka najemnega razmerja še 4 leta.

Komisija predlaga, da se na podlagi 35 člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu s promotorjem, pred izvedbo postopka javnega razpisa za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva, izvedejo pogajanja s promotorjem za sklenitev pogodbe, s katero se odkupi vsebina vloge promotorja z namenom, da se njeni deli uporabijo pri pripravi razpisne dokumentacije za izvedbo javnega razpisa. Komisija predlaga, da se v okviru te pogodbe urediti tudi vprašanje predčasnega prenehanja najemnega razmerja in povrnitve vlaganj, kot je opredeljeno v predhodnem odstavku.

Komisija predlaga, da se postopek izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva izvede v obliki javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga. Navedena rešitev je primerna, saj javnemu partnerju omogoča, da v fazi dialoga podrobneje opredeli vsebino pravic in obveznosti partnerjev projekta ter da podrobneje opredeli druga vprašanja povezana z realizacijo projekta. Postopek konkurenčnega dialoga MOL omogoča, da v prvi fazi preveri usposobljenost ponudnikov, ki jih nato vključi v postopek dialoga, ki bo namenjen podrobnejši opredelitvi projektne naloge in načinu financiranja projekta. Na podlagi dialoga bo MOL oblikovala izhodišča za oddajo končnih pisnih ponudb. Sorazmerno z zahtevnostjo projekta bo morala MOL v prvi fazi javnega razpisa oblikovati takšne pogoje, ki bodo na eni strani zagotavljali konkurenčnost, vendar bodo na drugi strani zagotovili tudi izbor sposobnega ponudnika. Za doseg navedenega cilja bo potrebno oblikovati takšne pogoje za priznanje sposobnosti, ki bodo omogočali, da se preveri kadrovska, tehnična, finančna in splošna sposobnost potencialnih ponudnikov. Posebno pozornost bo potrebno nameniti tudi njihovem strokovnemu poznavanju vsebine projekta in izkušnjam oz. referencam na tem področju.



4. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi pregleda prispele vloge promotorja in na podlagi lastnih ugotovitev strokovna komisija predlaga sprejem naslednjega sklepa:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«.

Priloga:

- predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Revitalizacija športnega centra Savsko naselje«.

Strokovna komisija	
Ime in priimek člana	Podpis
Marko Kolenc	
Tanja Dornik	
Urška Otoničar	
Tadeja Möderndorfer	
Roman Jakič	