

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



Številka: 014-4/2011-11
Datum: 17. 11. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**NASLOV: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt
»Oskrbovana stanovanja - Šiška«**

**POROČEVALCA: Jožka Hegler, univ.dipl.ing.arh., direktorica JSS MOL
Boštjan Ferk, direktor Inštituta za javno zasebno partnerstvo,
zavod Turjak, Poslovna enota Ljubljana**

PRISTOJNO DELOVNO

TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja - Šiška«

ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:

- predlog akta z obrazložitvijo
- pravna študija izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitve optimalnega modela za zadovoljitev javnega interesa za projekt »Oskrbovana stanovanja - Šiška«

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) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne 2011 sprejme

AKT O JAVNO- ZASEBNEM PARTNERSTVU
za projekt
»Oskrbovana stanovanja - Šiška«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja - Šiška« 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 »Oskrbovana stanovanja - Šiška«.

Javni partner je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva. Upravljanje z javnimi oskrbovanimi stanovanji prevzame Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen
(javni interes)

Mestna občina Ljubljana skladno z določilom 16. in 42. člena Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št 3/07-UPB2 (23/07 popr., 41/07 popr.), 61/10-ZSVarPre in 62/10-ZUPJS), ob upoštevanju točke č) 8. člena Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10 in 28/11) s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja - Šiška«.

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

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- vzpostavitev in izgradnja dveh objektov namenjenih oskrbovanim stanovanjem (cca. 60 stanovanjskih enot);
- upravljanje in oskrba vzpostavljenih oskrbovanih stanovanj skozi celotno obdobje trajanja partnerstva.

4. člen
(izvedba projekta)

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

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen že v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmeren delež lastninske pravice na delu zemljišča in objektov, ki bo ustrezal zasebnemu delu projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmeren delež zemljišča in objektov, ki bo ustrezal javnemu delu projekta bo ostal v lasti javnega partnerja.

Zasebnemu partnerju bo podeljena pravica, da upravlja in izvaja oskrbo s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj (javnim in zasebnim delom projekta) na način in pod pogoji opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Razdelitev projekta na javni in zasebni del bosta javni in zasebni partner opredelila v postopku izbire zasebnega partnerja.

5. člen

(obveznosti javnega partnerja)

Javni partner bo v projekt vložil zemljišče, in sicer parc. št. 951/196 k.o. Dravlje v skupni površini cca. 4.045 m², ki je namenjena izključno gradnji oskrbovanih stanovanj. Lastnik zemljišča je Mestna občina Ljubljana.

Za potrebe uporabnikov oskrbovanih stanovanj bo javni partner omogočil tudi souporabo parc. št. 951/8, 951/235 k.o. Dravlje na katerih je park, ki ga bodo lahko koristili tudi uporabniki oskrbovanih stanovanj skupaj z oskrbovanci doma starejših Šiška.

6. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje obeh objektov namenjenih oskrbovanim stanovanjem ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja po terminskem planu, ki bo dogovorjen 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 zgrajenih oskrbovanih stanovanj (npr. uporabno dovoljenje).

Zasebni partner bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi izvajanje upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj (javnim in zasebnim delom projekta) na način in pod pogoji, opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

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 delu:

- a) javnega dela projekta po modelu koncesije gradnje DFBTO (*projektiraj-financiraj-zgradi-prenesi v lasti javnemu partnerju-upravljaljaj*);
- b) zasebnega dela projekta po modelu koncesije gradnje DFBOO (*projektiraj-financiraj-zgradi-ohrani v lasti-upravljaljaj*).

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:

- ponujena skupna površina oskrbovanih stanovanj, ki bodo pripadla javnemu delu projekta in bodo ostala v lasti javnega partnerja;
- ponujen delež najemniških stanovanj v zasebnem delu projekta;
- ponujena tržna najemnina oskrbovanih stanovanj v zasebnem delu projekta;
- ponujena prodajna cena oskrbovanih stanovanj v zasebnem delu projekta.

11. člen

(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja se pooblasti Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

Za izdajo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana se pooblasti za prevzem vseh strokovnih nalog in obveznosti iz predmetnega javno-zasebnega partnerstva, ki se nanašajo na javni del projekta, v imenu in za račun Mestne občine Ljubljana.

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 3 leta 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.

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 deli za obdobje 20 let in obsega pravico zasebnega partnerja, da upravlja in izvaja oskrbo s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj (javnim in zasebnim delom projekta) na način in pod pogoji opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, kjer se opredelijo tudi pogoji in način zamenjave upravljalca in izvajalca oskrbe, vsebina in način izvajanja oskrbe, pogoji za predčasno prenehanje koncesijskega razmerja in drugi elementi koncesijskega razmerja.

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. člen (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.

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

15. 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

16. člen (način financiranja)

Vložek javnega partnerja v projekt predstavlja zemljišče, navedeno v prvem odstavku 5. člena tega akta. Finančna sredstva za realizacijo projekta v celoti zagotovi zasebni partner.

Po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil, ki bi izvirale bodisi iz naslova nadomestila za uporabo zemljišč ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj zasebnega partnerja v koncesijskem obdobju.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

17. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Javni partner ima pravico, ko je to 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 vzpostavljene infrastrukture v upravljanje in oskrbo;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

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.

18. člen

(nadzor nad izvajanjem koncesije)

Redni nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izvaja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana 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.

19. 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.

20. člen

(dolžnost poročanja)

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

Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

21. člen
(nadzorni ukrepi)

Če javni partner ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana 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.

22. 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 oskrbo in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

23. člen
(načini prenehanja koncesijskega razmerja)

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

24. člen
(odvzem koncesije)

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu lahko zaradi odvzema koncesije s strani javnega partnerja predčasno preneha:

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

Odvzem koncesije ni dopusten v primeru, če je do okoliščin, ki bi odvzem utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Ob odvzemu koncesije 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.

25. člen
(odkupna pravica)

Zasebni partner se s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zaveže, da bo javnemu partnerju pod pogoji opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu (odkupna pravica javnega partnerja), na njegovo zahtevo prodal določena oskrbovana stanovanja, ki sodijo v zasebni del projekta.

Javni in zasebni partner s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu podrobno opredelita vsebino in pogoje uveljavljanja odkupne pravice, v okviru kot je opredeljen v petem odstavku 38. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02).

Javni partner je upravičen uveljaviti odkupno pravico opredeljeno v prvem in drugem odstavku tega člena v primeru, ko uporabniki oskrbovanih stanovanj niso osebe, ki dejansko izpolnjujejo predpisane pogoje za imetnika pravice bivanja v oskrbovanem stanovanju.

Javni in zasebni partner bosta s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu dogovorila pogoje, pod katerimi bo smel javni partner od vsakokratnega lastnika oskrbovanega stanovanja uveljavljati pravico odkupa. Prav tako se bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredelila odkupna formula oz. metoda izračuna vrednosti stanovanja, po kateri se bo izvedel odkup stanovanja.

Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo.

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
(pričetek veljavnosti odloka)

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

Številka:
Ljubljana, dne.....

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji predlaganega akta 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;
- 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

Glede na trenutne razmere na trgu ponudbe oskrbovanih stanovanj je potrebno ugotoviti, da je povpraševanje po oskrbovanih stanovanjih večje od ponudbe ter da siceršnje mrtvilo na nepremičninskem trgu, ki se odraža v majhnem številu prodanih stanovanj, za segment prodaje oskrbovanih stanovanj ne velja. Pri tem je temeljni cilj javnega partnerja, da se poveča fond javnih najemniških oskrbovanih stanovanj in da se poveča število tržnih oskrbovanih stanovanj, ki bodo uporabnikom ponujena po sprejemljivi tržni ceni.

Predlagan projekt zagotavlja trajno ureditev upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj in dolgoročno ohranitev zgrajenih stanovanj v statusu oskrbovanih stanovanj.

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 v vzpostavitvi kompleksa oskrbovanih stanovanj s cca. 60 stanovanjskimi enotami, pri čemer bo približno eno četrtno kompleksa predstavljal javni del projekta.

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

3. POGLAVITNE REŠITVE

Predlagan model javno-zasebnega partnerstva je podrobneje opredeljen v pravni študiji izvedbe javno-zasebnega partnerstva in opredelitve optimalnega modela za zadovoljitev javnega interesa za projekt »Oskrbovana stanovanja – Šiška«, ki je sestavni del gradiva.

V okviru zgoraj navedene primerjalne analize so bile identificirane naslednje možne oblike izvedbe projekta:

- javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektnega podjetja);
- javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v kombinaciji koncesije gradnje po modelu DBFTO (projektiraj, zgradi, financiraj, prenesi v last, upravljaljaj) - javni del projekta in DBFOO (projektiraj, zgradi, financiraj, upravljaljaj, obdrži v lasti) - zasebni del projekta.
- javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja;
- klasično javno naročilo;
- podelitev stavbne pravice skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Kot optimalna oblika je bil predlagan model javno-zasebnega partnerstva koncesije gradnje v kombinaciji koncesije gradnje po modelu DBFTO (projektiraj, zgradi, financiraj, prenesi v last, upravljaj) - javni del projekta in koncesije gradnje po modelu DBFOO (projektiraj, zgradi, financiraj, upravljaj, obdrži v lasti) - zasebni del projekta. Naveden model omogoča uresničitev ciljev javnega partnerja na način, da večino tveganj iz projekta prevzema zasebni partner.

Po predlaganem modelu DBFTO javni partner ohrani lastninsko pravico na dogovorjenem javnem delu projekta. Kombinacija z modelom DBFOO pa na eni strani omogoča ekonomsko izvedljivost projekta, saj zasebnemu partnerju zagotavlja povrnitev vloženih sredstev in učinkovito trženje projekta, na drugi strani pa javnemu partnerju zagotavlja, da v koncesijsko razmerje vnese javnopravne elemente npr. opredeli prodajno ceno oskrbovanih stanovanj, omeji lastninsko pravico z odkupno pravico, določi maksimalne višine najemnin, etc.

Kljub navedenim omejitvam projekt ohranja komercialno izvedljivost. Naveden model je mogoče učinkovito kombinirati z uporabo stavbne pravice za čas trajanja gradnje, kar zagotavlja uravnoteženo razporeditev tveganj med partnerja in uspešno upravljanje s tveganji, ki izvirajo iz te faze realizacije projekta. Tako oblikovan model javnemu partnerju zagotavlja tudi učinkovit nadzor v vseh fazah projekta.

V kolikor bi se v fazi javnega razpisa izkazalo, da predlagan model z vidika ponudnikov ni izvedljiv oz. ekonomsko upravičen, se bodo ponovno ovrednotile in preučile ostale variante realizacije projekta, pri čemer bi bilo v tem primeru potrebno ponovno odločanje na Mestnem svetu.

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 zemljišče parc. št. 951/196 k.o. Dravlje v skupni površini 4.045 m², ki je ocenjeno na 977.746 eur. Cenitev nepremičnine je opravila družba Sving konzultanti d.o.o.. Preračun rezidualne vrednosti zemljišča je bil izdelan po metodi razvoja zemljišča z analizo najboljše uporabe.

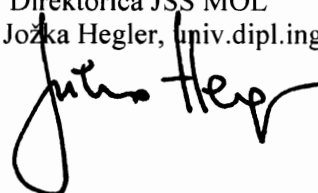
Ekonomska analiza projekta je razvidna iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Oskrbovana stanovanja - Šiška«, ki je sestavni del gradiva.

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

5. ZAKLJUČEK

Zaključimo lahko, da je obravnavan projekt primeren za izvedbo ter da je ekonomsko upravičen. Predlagan projekt je primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva, saj na eni strani omogoča ustrezno zavarovanje javnega interesa ter izpolnitev ciljev javnega partnerja, ki se nanašajo na zagotovitev potrebnih oskrbovanih stanovanj v Mestni občini Ljubljana. Na drugi strani je obravnavan projekt skladen tudi z interesom potencialnih zasebnih partnerjev, saj omogoča, da se v predlaganem obdobju vložena investicijska sredstva v vzpostavljeno infrastrukturo povrnejo.

Direktorica JSS MOL
Jožka Hegler, univ. dipl. ing. arh.



**Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak,
Poslovna enota Ljubljana**

Jurčkova 233,
1000 Ljubljana,
Kontaktna oseba: Boštjan Ferk, direktor
T: 01 60 100 72
F: 01 60 100 71
M: 041 400 910
E: bostjan.ferk@pppforum.si
S: www.pppforum.si

Ljubljana, 02.11.2011

JAVNI PARTNER:

Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

in

STROKOVNI ORGAN JAVNEGA PARTNERJA:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA,**
Zarnikova 3,
1000 Ljubljana

**ZADEVA: PRAVNA ŠTUDIJA IZVEDBE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA in
OPREDELITEV OPTIMALNEGA MODELA ZA ZADOVOLJITEV JAVNEGA INTERESA ZA
PROJEKT »OSKRBOVANA STANOVANJA – ŠIŠKA«**

1. PRAVNA PODLAGA:

Predmetna študija je del investicijskega elaborata skladno z določbo 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.¹ Namen te študije je odgovoriti na vprašanje, ali so izpolnjeni pravni pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva ter opredelitev temeljnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno z argumentacijo za vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in opredelitvijo optimalnega modela javno-zasebnega partnerstva.

¹ Uradni list RS, št. 127/2006 z dne 07.12.2006.

2. CILJI PROJEKTA:

Javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje naslednje cilje:

- povečanje števila javnih najemniških oskrbovanih stanovanj;
- povečanje števila tržnih oskrbovanih stanovanj, ki bodo uporabnikom ponujena po sprejemljivi tržni ceni;
- dolgoročna ohranitev zgrajenih stanovanj v statusu oskrbovanih stanovanj;
- trajna ureditev upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj;
- zagotoviti nova delovna mesta v Mestni občini Ljubljana;
- ureditev ustreznih spremljajočih storitvenih aktivnosti, ki dvigajo raven življenjskega sloga starostnikov;
- kvalitetna zadovoljitev potreb starejših prebivalcev po negi, tuji pomoči, zdravstveni oskrbi, in dnevnem varstvu;
- preprečitev družbene segregacije in krepitev medgeneracijskih vezi, ki jih omogočajo oskrbovana stanovanja;
- zagotovitev ustreznih pogojev za optimalno funkcioniranje novih oskrbovanih stanovanj;
- dvig števila starostnikov, ki jim je omogočeno koriščenje oskrbovanih stanovanj in dostojna starost;
- modernizacija socialne zaščite, ki omogoča starejšim, da zadovoljujejo lastne potrebe samostojno v takšni meri in obsegu, kot ga zmorejo.

3. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA:

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je v opredelitvi javne službe, kakor izhaja iz 16. in 42. člena **Zakona o socialnem varstvu**.²

16. člen

² Uradni list RS, št. 3/2007-UPB2 (23/2007 popr., 41/2007 popr.), 122/2007, 61/2010, 62/2010

Institucionalno varstvo po tem zakonu obsega vse oblike pomoči v zavodu, v drugi družini ali **drugi organizirani obliki**, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti pa bivanje, organizirana prehrana in varstvo ter zdravstveno varstvo.

[...]

42. člen

Javna služba na področju socialnega varstva obsega naslednje storitve:

- [...],
- **institucionalno varstvo**,
- [...].

Merila, po katerih se določa obseg javne službe za posamezne storitve iz prejšnjega odstavka, določa socialno varstveni program.

Stanovanjski zakon (SZ-1)³ v tretjem odstavku 8. člena opredeljuje oskrbovana stanovanja kot stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev⁴ v točki č) 8. člena opredeljuje kot obliko institucionalnega varstva »v drugi organizirani obliki« kot institucionalno varstvo, ki je lahko zagotovljeno v stanovanjski skupini, bivalni enoti, **oskrbovanem stanovanju**, oskrbnem domu in z bivanjem zunaj institucije na podlagi individualnega paketa storitve, in sicer za upravičence iz točk A), C) in D) (Osebe, starejše od 65 let) v poglavju b) 8. člena Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

Storitev institucionalnega varstva je torej lahko zagotovljena tudi v oskrbovanem stanovanju. Ta storitev je praviloma namenjena starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja.

Institucionalno varstvo v oskrbovanih stanovanjih obsega osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno varstvo in zdravstveno nego po predpisih o zdravstvenem varstvu. Storitve se izvajajo v

³ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - Odl. US, 56/11 - Odl. US, 62/10 - ZUPJS in 40/11 - ZUPJS-A.

⁴ Uradni list RS, št. 45/2010, 28/2011.

funkcionalno povezanih in potrebam starejših ljudi prilagojenih stanovanjih, pri čemer:

- osnovna oskrba v oskrbovanem stanovanju obsega:
 - pomoč pri bivanju, kamor sodi: osnovno čiščenje vseh ali posameznih prostorov stanovanja z odnašanjem smeti in postiljanje,
 - organizirano prehrano, kamor sodi: prinašanje pripravljenih obrokov ali priprava hrane v stanovanju in pomivanje uporabljene posode,
 - pomoč pri pranju, sušenju in likanju perila;
- socialna oskrba v oskrbovanem stanovanju pa obsega:
 - pomoč pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih opravil, na primer pomoč pri oblačenju, slačenju itd.
 - varstvo in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov, kamor sodi: vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca.⁵

Upravičencem v oskrbovanih stanovanjih je zagotovljena tudi možnost uporabe celodnevne nujne pomoči preko klicnih centrov za pomoč na daljavo. Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam in željam posameznega upravičenca⁶ in bo podrobneje opredeljena v fazi javnega razpisa in nato v fazi izvajanja oskrbe. V okviru izvajanja oskrbe se skladno z veljavno zakonodajo oskrbovancem zagotavljajo tudi storitve zdravstvenega varstva in zdravstvene nege.

Stanovalci oskrbovanih stanovanj imajo praviloma možnost, da izbirajo posamezne storitve ali pa pakete storitev. Storitve oziroma paketi storitev so odvisni od obsega pomoči, ki jo posameznik potrebuje glede na svoje zdravstveno stanje. Oskrbovana stanovanja so lahko lastniška ali pa najemna, praviloma so v bližini domov za starejše.⁷

Gradnja tovrstnih stanovanj je podrobneje določena v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje,⁸ ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. V omenjenem pravilniku so podane

⁵ Tako Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve:

http://www.mdds.gov.si/si/delovna_podrocja/sociala/izvajalci_na_podrocju_socialnega_varstva/oskrbovana_stanovanja/ (21. 8. 2011).

⁶ Ibidem.

⁷ Ibidem.

⁸ Uradni list RS, št. 110/2004, 81/2009, 17/2011.

minimalne tehnične zahteve za stavbe z oskrbovanimi stanovanji (določbe glede števila parkirnih mest, dostopa do stavb z oskrbovanimi stanovanji, vhoda v stavbo, skupnih prostorov, dvigal) ter minimalne tehnične zahteve za oskrbovana stanovanja, kot npr. prostori v oskrbovanih stanovanjih, ki so namenjeni bivanju in spanju, ne smejo biti ožji od polovice svoje dolžine in ne ožji od 220 cm. Širina prehodov, namenjenih komunikaciji med prostori mora znašati najmanj 100 cm, tudi po namestitvi opreme. Oskrbovana stanovanja pa morajo imeti tudi oskrbnika (pravna ali fizična oseba), ki skrbi za 24-urno dnevno pomoč stanovalcem oskrbovanih stanovanj.

Glede na zgoraj opredeljene predpisi je predlagan projekt v celoti skladen s pojmom oskrbovanega stanovanja in posledično ustreza zakonsko opredeljenemu javnemu interesu.

4. KRATEK POVZETEK VSEBINE PROJEKTA

Mestna občina Ljubljana je lastnica zemljišča parcela št. 951/196 k.o. Dravlje, ki je namenjeno gradnji oskrbovanih stanovanj. Za območje velja Občinski prostorski načrt MOL,⁹ ki je privzel določila PUP za plansko celoto Š4- Dravlje. Na osnovi izvedenega zazidalnega preizkusa je bilo ugotovljeno, da je dopustna gradnja objekta oskrbovanih stanovanj (v dveh nizih) s skupno cca. 60 stanovanji in skupnimi prostori ter eventualnim dodatnim programom (npr. dnevni center za starejše, storitve...) in garažno etažo pod zemljo (cca. 60 parkirnih mest).

Mestna občina Ljubljana je tudi lastnica zemljišča parc. št. 951/8, 951/235 k.o. Dravlje, na katerem je park, ki je namenjen oskrbovancem doma starejših Šiška in bi ga lahko uporabljali tudi stanovalci oskrbovanih stanovanj.

Mestna občina Ljubljana bo v projekt »Oskrbovana stanovanja - Šiška« vložila zemljišče, na katerem je glede na veljavne prostorske dokumente dovoljena in predvidena gradnja oskrbovanih stanovanj. Z javnim razpisom se bo izbralo zasebnega partnerja, ki bo v celoti prevzel obveznost projektiranja, pridobitve vseh potrebnih upravnih dovoljenj (npr. gradbenega dovoljenja) in soglasij ter obveznost gradnje. Po zaključeni gradnji bi se z izbranim zasebnim partnerjem sklenila tudi pogodba o skupnem upravljanju in oskrbovanju celotnega zgrajenega stanovanjskega kompleksa. Zasebni partner bi v celoti prevzel tudi tveganje financiranja in rentabilnosti projekta. V okvir projekta sodi tudi ureditev okolice objekta. Po zaključenem projektu se bo projekt razdelil

⁹ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/2010, 10/2011-DPN in 22/2011.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/2010, 10/2011-DPN.

na javni del, ki bo predstavljal dogovorjeno št. stanovanjski enot, ki bodo last javnega partnerja ter zasebni del, ki bo predstavljal dogovorjeno št. stanovanjskih enot, ki bodo last zasebnega partnerja. Temelj za razdelitev projekta bo načrt razdelitve etažne lastnine. Bistveni elementi bodočega načrta razdelitve etažne lastnine bodo dogovorjeni v fazi javnega razpisa oz. v fazi izbora zasebnega partnerja na podlagi ocene vložkov obeh partnerjev v projekt in prejetih ponudb v okviru javnega razpisa.

Za čas gradnje bo zasebnemu partnerju podeljena stavbna pravica. Pojem stavbne pravice opredeljuje 256. člen Stvarnopravnega zakonika¹⁰ kot pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Po zaključeni gradnji bo lastninska pravica na zemljišču in zgrajenem objektu razdeljena med javnega in zasebnega partnerja skladno z načrtom razdelitve etažne lastnine, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen v okviru postopka oblikovanja javno-zasebnega partnerstva.

Glede na postavljene cilje javnega partnerja, da se zagotovijo oskrbovana stanovanja po sprejemljivih cenah za občane, bo postopek javnega razpisa oblikovan na način, da bo del merila za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva tudi ponujena maksimalna prodajna cena stanovanj oz. maksimalna najemnina za zasebni del projekta.

5. PREDPOSTAVKE ZA REALIZACIJO POSTAVLJENIH CILJEV PROJEKTA:

Glede na trenutne razmere na trgu ponudbe oskrbovanih stanovanj je potrebno ugotoviti, da je povpraševanje po oskrbovanih stanovanjih večje od ponudbe ter da siceršnje mrtvilo na nepremičninskem trgu, ki se odraža v majhnem številu prodanih stanovanj, za segment prodaje oskrbovanih stanovanj ne velja. Pri tem je temeljni cilj javnega partnerja, da se poveča fond javnih najemniških oskrbovanih stanovanj.

Za potrebe realizacije projekta bodo namenjene parcele št.:

- za gradnjo: parcela št. 951/196 k.o. Dravlje;
- za souporabo parka: parc. št. 951/8, 951/235 k.o. Dravlje.

Javni partner ne razpolaga s finančnimi sredstvi, s katerimi bi samostojno financiral izvedbo projekta. Zasebni partner bo tako prevzel obveznost projektiranja, gradnje, upravljanja in financiranja celotnega projekta. Za čas gradnje bo zasebnemu partnerju podeljena stavbna pravica.

¹⁰ Uradni list RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt razdeljen skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del.

Javni partner bo v okviru javnega razpisa tudi natančno opredelil oz. omejil možnost razpolaganja stanovalcev s kupljenimi oskrbovanimi stanovanji v zasebnem delu projekta. V okviru javnega razpisa bo omejena tudi zgornja cena prodaje oz. najema oskrbovanih stanovanj v zasebnem delu projekta.

Javni partner si bo prizadeval za racionalno in gospodarno razporeditev poslovnih tveganj med partnerja, z namenom vzpostavitve ekonomsko upravičenega uresničevanja javnega interesa.

Javni partner se zavezuje:

- urediti vsa vprašanja glede lastništva zemljišč namenjenih za projekt »Oskrbovana stanovanja - Šiška«;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi projektiranja skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi gradnje skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem;
- sodelovati z izbranim partnerjem v fazi odsvajanja oskrbovanih stanovanj skladno z dogovorom z zasebnim partnerjem;
- izvajati »super« nadzor skozi celotno obdobje trajanja partnerstva;
- prevzeti javni del projekta v last;
- skleniti z izbranim zasebnim partnerjem pogodbo o upravljanju in oskrbovanju stanovanj, ki bo delno opredeljena že s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

6. ALI JE PREDLAGAN PROJEKT PRIMEREN ZA REALIZACIJO V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

V nadaljevanju predstavljena dejstva opredeljujejo projekt kot primeren za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- a) obstaja javni interes za realizacijo projekta: vsebina javnega interesa je opredeljena pod tretjo točko te študije;
- b) obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- c) projekt je ekonomsko zanimiv za zasebni sektor;
- d) javni partner ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi zadostovala za realizacijo celotnega projekta brez vključitve zasebnega sektorja;
- e) predlagan projekt omogoča dolgoročno in uravnoteženo ureditev razmerij med partnerjema.

7. MATRICA PREDVIDENE RAZDELITVE TVEGANJ:

Matrica predlagane razdelitve tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišč	✓		Vložek javnega partnerja v projekt so zemljišča. Javni partner prevzema tveganje, da so vložena zemljišča primerna za realizacijo predmetnega projekta, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji za gradnjo oskrbovanih stanovanj na predvideni lokaciji.
tveganje izpolnjevanja urbanističnih zahtev	✓		Javni partner bo kot izhodišče projekta in javnega razpisa pripravil projektno nalogo. Javni partner prevzema odgovornost, da bo pripravljena projektna naloga skladna z veljavnimi prostorskimi dokumenti in urbanističnimi zahtevami.
tveganje projektiranja		✓	Stroške projektiranja v celoti prevzema zasebni partner, razen v tistem delu, ki bi bil posledica posebnih, dodatnih zahtev javnega partnerja, po podpisu pogodbe. Javni partner ima sicer možnost pri oblikovanju projektne naloge vplivati na kvaliteto gradnje, izgled in funkcionalnosti objekta. V kolikor bo javni partner v fazi projektiranja postavil posebne (nadstandardne zahteve), ki bodo bistveno vplivale (zvišale) stroške projektiranja, bo moral te dodatne stroške tudi prevzeti. Zasebni partner bo s pogodbo o

			javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema zasebni partner. Javni partner bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitreje pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner, razen v tistem delu, ki bi bil posledica posebnih dodatnih zahtev javnega partnerja, po podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje dodatnih del oz. več del		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja		✓	Zasebni partner v celoti nosi tveganje financiranja stroškov, ki bodo nastali v fazi realizacije projekta. Povrnitev vloženi sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta (prodaja in/ali najem oskrbovanih stanovanj), pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu .
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture	✓	✓	Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del; vsak partner v svojem delu prevzame tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture. Pri tem je pomembno poudariti, da bo v primeru, ko lastniki stanovanj ne bodo tudi njihovi uporabniki, da se stroške rednega vzdrževanja prevali na uporabnika, medtem ko strošek investicijskega vzdrževanja

			prevzema lastnik. V javnem delu projekta bo to javni partner, v zasebnem delu projekta pa je navedeno odvisno od strategije upravljanja zasebnega dela projekta (prodajna, najemna ali mešana strategija).
tveganje upravljanja in izvajanja oskrbe	✓	✓	Tveganje upravljanja in izvajanja oskrbe se skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del razdeli med partnerja tako, da ga vsak partner prevzame v svojem delu. Navedeno tveganje se prenese na bodoče uporabnike oskrbovanih stanovanj.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner v celoti prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev v celoten projekt na podlagi ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta..
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa.
tveganje dostopnosti zgrajena objekta	✓	✓	Tveganje dostopnosti zgrajenega objekta bo opredeljeno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, načeloma pa bo vsak izmed partnerjev prevzel tveganje dostopnosti za svoj del projekta.

Ključna vprašanja za uspešno realizacijo postavljenih ciljev so:

- a) kako omejiti možnost, da se izbere zasebnega partnerja, ki projekta ne bi dokončal v dogovorjenem času: prvi ukrep je gotovo izvedba javnega razpisa na način, da se izbere finančno sposobnega zasebnega partnerja, ki ima ustrezno znanje in izkušnje,

ter finančne, kadrovske in druge potrebne resurse. Naslednji ukrep je uporaba instituta stavbne pravice, ki se zasebnemu partnerju podeli za predvideno obdobje gradnje kompleksa oskrbovanih stanovanj. S tem javni partner učinkovito zavaruje svoj vložek zemljišča v projekt, saj še zmeraj ostaja lastnik zemljišča. Po zaključeni gradnji in prevzemu objekta stavbna pravica preneha in se projekt razdeli na javni in zasebni del, kjer oba partnerja postaneta etažna lastnika vsak svojega dela projekta.

- b) kako dolgoročno zagotoviti, da celoten vzpostavljen kompleks oskrbovanih stanovanj, torej javni in zasebni del projekta, ostane v sistemu oskrbovanih stanovanj: v primeru, da posamezna stanovanja izstopijo iz sistema oskrbovanih stanovanj, se praviloma podraži izvajanje oskrbe za stanovanja, ki v sistemu ostajajo. Prav tako je izstop v nasprotju s ciljem projekta, da se dolgoročno poveča število oskrbovanih stanovanj v MOL in v nasprotju z veljavnimi prostorskimi in urbanističnimi zahtevami, ki na navedeni lokacijo opredeljujejo izključno gradnjo oskrbovanih stanovanj. Navedeno vprašanje se nanaša predvsem na stanovanja, ki se prodajo zasebnikom in so potem lahko predmet nadaljnje prodaje ali dedovanja, pri čemer lahko imajo novi lastniki drugačne interese in želijo izstopiti iz sistema oskrbovanih stanovanj (npr. da zmanjšajo stroške). Rešitev vprašanja je mogoče iskati, bodisi v uporabi instituta stavbne pravice, pri čemer navedeno pomembno vpliva na ekonomsko izvedljivost projekta, saj je ravno pri ciljni - starejši populaciji koncept stavbne pravice v primerjavi s konceptom klasične lastninske pravice, manj ekonomsko zanimiv, kar negativno vpliva na rentabilnost projekta. Trajnejšo in stabilnejšo rešitev je mogoče iskati v okviru uporabe instituta odkupne pravice, kot je opredeljena v 38. členu Stvarnopravnega zakonika, kjer se lastnik stanovanja s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal stanovanje (odkupna pravica). Pri tem je pomembno, da odkupna pravica učinkuje proti tretjim osebam, če je vpisana v zemljiško knjigo, da jo upravičenec lahko uporabi enostransko brez posebne ponovne privolitve prodajalca in da so cena in pogoji odkupa praviloma določeni vnaprej (odkupna formula oz. način določitve odkupne cene). Pogoji odkupa so lahko oblikovani na način, da dajejo javnemu partnerju pravico, da uveljavlja odkupno pravico samo v primerih, ko obstaja nevarnost, da se posamezno stanovanje izloči iz sistema

oskrbovanih stanovanj. S tako oblikovano pravico se sledi tudi dolgoročni strategiji javnega partnerja, da pridobi čim večji delež oskrbovanih stanovanj v svojo last, ki jih nato lahko daje v najem upravičenim uporabnikom. Za doseg navedenega cilja se v postopku oblikovanja javno-zasebnega partnerstva oblikujejo pogoji pod katerimi je MOL upravičena uporabiti odkupno pravico in odkupna formula oz. metoda na podlagi katere se določi kupnina za posamezno stanovanje. Navedena rešitev se podrobneje opredeli v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

- c) vprašanje kvalitetnega in kontinuiranega izvajanja oskrbe stanovanj: smotrno je, da imajo vsa zgrajena stanovanja status oskrbovanih stanovanj in skupnega upravnika, ki izvaja tudi naloge oskrbnika. Vsebina nalog in standard izvajanja prevzetih nalog, morata biti natančno določena s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in potem na ustrezen način povzeta tudi v dokumentih, ki bodo temu sledili, predvsem v pogodbi o upravljanju in oskrbi. Glede na dejstvo, da predlagan model predmetno tveganje nalaga zasebnemu partnerju, mu na drugi strani daje tudi pravico, da prevzete naloge opravlja in jih obračuna. Pri tem je potrebno vnaprej oblikovati način financiranja, ki bo sledil kvaliteti in kvantiteti dejansko izvedenih nalog. Pri tem je smiselno način financiranja urediti na način, da se plačila vršijo neposredno s strani uporabnikov. Pomembno pri tem je, da se opredeli vsebina standardnega paketa oskrbe, ki je obvezen za vsa stanovanja in dodatne (nadstandardne) storitve, ki se izvajajo na zahtevo posameznega uporabnika. Pri tem je potrebno urediti vprašanje izbora upravnika oz. oskrbnika stanovanj in vprašanje njegove zamenjave v primeru, ko uporabniki z njegovimi storitvami niso zadovoljni, saj gre delno tudi za poseg v pravico zasebnega partnerja pridobljeno s podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Navedeno vprašanje je potrebno podrobno opredeliti v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in po prevzemu stanovanj s pogodbo o upravljanju in oskrbi.

8. PREDSTAVITEV RAZLIČNIH NAČINOV (MODELOV) ZA REALIZACIJO POSTAVLJENEGA CILJA:

Glede na navedeno je najprimernejši način za realizacijo postavljenih ciljev uporaba instituta javno-zasebnega partnerstva, ki edini omogoča ustrezno zavarovanje javnega interesa ter optimizacijo projekta na način, da se maksimizira njegova ekonomska izvedljivost. Glede na

trenutno javnofinančno situacijo je javno-zasebno partnerstvo tudi edini realen in izvedljiv koncept.

Identificirane in analizirane so bile sledeče možne oblike izvedbe projekta:

- A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektnega podjetja);
- B) javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje v kombinaciji koncesije gradnje po modelu DBFTO (projektiraj, zgradi, financiraj, prenesi v last, upravljaljaj) - javni del projekta in DBFOO (projektiraj, zgradi, financiraj, upravljaljaj, obdrži v lasti) - zasebni del projekta.
- C) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja;
- D) klasično javno naročilo;
- E) podelitev stavbne pravice skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Za varianto A) in varianto B) je bila narejena SWOT analiza s katero se bile primerjane prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti obeh primerjanih variant.

Varianta C) javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja predvideno razporeditev tveganj, po kateri naj bi zasebni partner prevzel tako tveganje projektiranja, kot gradnje in financiranja oskrbovanih stanovanj. V tem primeru ni izpolnjen temeljni opredelilni element javnonaročniške oblike javno-zasebnega partnerstva, ki zahteva da javni partner prevzema večino poslovnega tveganja, ki izhaja iz predmetnega projekta. Na tej podlagi menimo, da za uporabo navedene oblike javno-zasebnega partnerstva ni izpolnjen zakonski pogoji.

Varianta D) – klasično javno naročilo ni primerna oblika realizacije projekta iz razloga, ker javni partner ne razpolaga z javnimi sredstvi potrebnimi za realizacijo projekta. Skladno z zakonodajo, ki ureja postopke oddaje javnih naročil mora namreč naročnik razpolagati s sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila oz. v trenutku objave javnega razpisa. Glede na to, da naveden pogoj ni izpolnjen, niso izpolnjeni pogoji za realizacijo predmetnega projekta v obliki klasičnega javnega naročila.

Variante E) - podelitev stavbne pravice skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin prav tako ni primerna oblika za realizacije predmetnega projekta, saj ne omogoča ustreznega zavarovanja javnega interesa. V zvezi s tem se odpirata tudi dva sklopa vprašanj, ki bi ju v okviru tega instituta, relativno težko zadovoljivo rešili:

- 1) vprašanje vključitve nadomestila za uporabo stavbne pravice, kot vložka javnega partnerja v projekt;
- 2) vprašanje plačila nadomestila za zvišanje vrednosti nepremičnine zaradi zgrajenega objekta po poteku stavbne pravice.

Navedeni vprašanji sta pomembni predvsem z vidika ekonomske izvedljivosti projekta. Ob tem je potrebno poudariti, da naveden zakon tudi ne omogoča vključitve instrumentov, ki so sicer namenjeni zavarovanju javnega interesa, zato je tudi iz tega vidika neprimeren. Iz tega razloga te variante nismo vključili v SWOT analizo predlaganih variant primernih za realizacijo predmetnega projekta.

9. SWOT ANALIZA MODELOV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

Model A) javno-zasebno statusno partnerstvo - z ustanovitvijo pravne osebe (projektne podjetja):

Prednosti:	Slabosti:
<ul style="list-style-type: none"> - jasna razdelitev in opredelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem (po ustanovitvenih vložkih) - vložek javnega partnerja predstavlja stvarni vložek zemljišča - prenos odgovornosti za izvedbo projekta na ustanovljeno pravno osebo - ustanovljena gospodarska družba postane investitor in prevzame pripravo projektne dokumentacije in postopka pridobitve gradbenega dovoljenja ter nato tudi sam postopek projektiranja in gradnje - omogoča neposredno vključitev bodočih uporabnikov (lastnikov stanovanj) v projekt že v fazi realizacije projekta, posredno preko udeležbe v projektne družbi 	<ul style="list-style-type: none"> - lastnik zemljišča in nato zgrajene infrastrukture postane ustanovljena pravna oseba, kar je lahko problematično predvsem v delu, ki se nanaša na javni del projekta - dolgotrajnost vzpostavitve razmerja (najprej izbira partnerja preko javnega razpisa, nato ustanovitev pravne osebe, čas potreben za dejanski začetek njenega delovanja, etc.) - relativno visoki stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe (prostori, plače, oprema, ...) - vpliv javnega partnerja na projekt postane posreden preko svojega lastniškega (upravljalškega) deleža v novoustanovljeni pravni osebi (podaljšanje procesov odločanja) - javni partner je v konfliktu interesov, ko na eni strani kot družbenik teži k maksimizaciji dobička, na drugi strani pa kot javni partner

	<p>teži k optimalni ceni za končne uporabnike</p> <ul style="list-style-type: none"> - tako vzpostavljena stanovanja ne sodijo neposredno v fond javnih oskrbovanih stanovanj
<p>Priložnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - možnost večje vloge zasebnega partnerja in posledično boljša izpeljava načela »value for money« - fleksibilnost izvedbe projekta tudi v sami fazi izvajanja (projektiranja, gradnje, upravljanja) - da se upravljanje dolgoročno prenese na novoustanovljeno pravno osebo - manjši stroški financiranja projekta, če se v projektno družbo zgodaj vključi uporabnike (bodoče lastnike stanovanj) 	<p>Nevarnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaradi bolj ohlapnega (posrednega) pritiska večja možnost podaljšanja rokov - javni partner prenese kot svoj stvarni vložek, lastninsko pravico na zemljišču na ustanovljeno pravno osebo (riziko stečaja, izgube ...) - vprašanje upravljanja in nadzora nad družbo (če ima nadzor javni partner potem je pravna oseba naročnik po ZJN-2, če ima nadzor zasebni sektor je riziko slabše zaščite javnega interesa) - javni partner posredno (preko skupne pravne osebe) nosi tudi tveganje uspešnosti komercialnega dela projekta (potencialna izguba) - problematika uveljavljanja upravljaljskih pravic javnega partnerja, ki je vezana na lastniški delež v pravni osebi - v primeru, ko se v projektno podjetje vključi uporabnike (bodoče lastnike stanovanj), je zaradi njihovega relativno velikega števila in usklajevanja različnih interesov nevarnost podaljšanja procesov sprejemanja odločitev

Model B) javno-zasebno partnerstvo - kombinaciji koncesije gradnje po modelu DBFTO (projektiraj, zgradi, financiraj, prenese v last, upravlja) - javni del projekta in DBFOO (projektiraj, zgradi, financiraj, upravlja, obdrži v lasti) - zasebni del projekta

Prednosti:	Slabosti:
-------------------	------------------

<ul style="list-style-type: none"> - večino tveganja nosi zasebni partner (obvezen pogoj) – kar pomeni, da je potrebno večino tveganj, ki izhajajo iz projekta prenesti na zasebnega partnerja - koncesionar prevzeme tako tveganje projektiranja, gradnje, financiranja, kot tudi trženja zasebnega dela projekta in nato tudi tveganje njegovega upravljanja in vzdrževanja - po končani gradnji postane javni partner lastnik javnega dela projekta - po končani gradnji postane koncesionar lastnik zasebnega dela projekta, ki mu omogoča trženje in s tem povrnitev investicije - z institutom stavbne pravice se lahko uspešno zavaruje tveganje javnega partnerja glede realizacije projekta (npr. kvaliteta gradnje, pravočasnost, finančna sposobnost, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - prevzeto tveganje se lahko odrazi v komercialnih pogojih izvedbe projekta (ponujena cena prodaje oskrbovanih stanovanj, višina najema, etc.) - zapleti v primeru zamenjave upravljalca in oskrbnika stanovanj, kjer je potrebno doseči soglasje med bodočimi etažnimi lastniki - verjetno bo večina oskrbovanih stanovanj iz zasebnega dela projekta prodana uporabnikom (fizičnim osebam) in bo zato manj najemniških stanovanj, navedeno je potrebno regulirati na način, da se njihova lastninska pravica omeji tako, da se zagotovi, da bodo stanovanja ostala v sistemu oskrbovanih stanovanj (npr. uporaba instituta odkupne pravice)
<p>Priložnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja celotnega objekta v okviru ene koncesijske pogodbe - zaradi aktivne vloge javnega partnerja je projekt tudi komercialno bolj izvedljiv (stanovalci, financerji, etc.) 	<p>Nevarnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zahtevno vprašanje oblikovanja razmerij med bodočimi etažnimi lastniki - potrebno bo urediti kompleksno vprašanje omejitev pri bodočih prenosih lastninske pravice na parkirnih mestih in odkupno pravico javnega partnerja - potrebno je vnaprej predvideti način upravljanja in vzdrževanja - v postopku oblikovanja koncesijskega razmerja bo potrebno omejiti možnost pretirane komercializacije projekta

Naveden model omogoča pregledno razdelitev projekta na javni in zasebni del, ob tem pa javnemu partnerju omogoča, da ohrani določen nadzor tudi nad zasebnim delom projekta, tako da lahko uresniči zastavljene cilje projekta in zgoraj opredeljen javni interes.

Po predlaganem modelu DBFTO javni partner ohrani lastninsko pravico na dogovorjenem javnem delu projekta. Kombinacija z modelom DBFOO pa na eni strani omogoča ekonomsko izvedljivost projekta, saj zasebnemu partnerju zagotavlja povrnitev vloženi sredstev in učinkovito trženje projekta, na drugi strani pa javnemu partnerju zagotavlja, da v koncesijsko razmerje vnese javnopravne elemente npr. opredeli prodajno ceno oskrbovanih stanovanj, omeji lastninsko pravico z odkupno pravico, določi maksimalne višine najemnin, etc.

Kljub navedenim omejitvam projekt ohranja komercialno izvedljivost. Naveden model je mogoče učinkovito kombinirati z uporabo stavbne pravice za čas trajanja gradnje, kar zagotavlja uravnoteženo razporeditev tveganj med partnerja in uspešno upravljanje s tveganji, ki izvirajo iz te faze realizacije projekta. Tako oblikovan model javnemu partnerju zagotavlja tudi učinkovit nadzor v vseh fazah projekta.

10. POSTOPEK OBLIKOVANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora slediti naslednjim načelom:

- **načelo gospodarnosti** (zasledovanje načela »value for money«);
- **načelo transparentnosti** (preglednost vseh postopkov);
- **načelo javnosti** (javna objava javnih razpisov);
- **načelo konkurence** (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril),
- **načelo enakosti** (vodenje postopka na način, da se enake informacije posreduje vsem kandidatom ter na način, da se nobenega izmed njih ne preferira oz. diskriminira).

Ker bo javni partner tekom postopka zasebnim partnerjem ponudil priložnost, da predstavijo svoje predloge (tehnološke rešitve, model financiranja, razdelitve tveganj, ipd.) je pomembno, da postopek izbire izvajalca omogoča usklajevanje predlogov in oblikovanje optimalnega modela. Zato predlagamo, da se postopek izbire izvajalca – zasebnega partnerja izvedbe po postopku konkurenčnega dialoga, skozi tri faze:

- a. prva faza: priznanje sposobnosti (tehnični, finančni, referenčni, kadrovski in drugi pogoji za priznanje sposobnosti);
- b. druga faza: dialog (kandidati, ki jim je bila priznana sposobnost, predstavijo ponujen način realizacije projekta, tako s tehničnega vidika, kot s finančnega vidika);
- c. tretja faza: oddaja končnih pisnih ponudb.

Postopek konkurenčnega dialoga javnemu partnerju omogoča, da skozi interakcijo s potencialnimi zasebnimi partnerji, ki jim je v prvi fazi postopka priznana sposobnost, oblikuje in izbere optimalno rešitev, ki je tudi javnofinančno sprejemljiva ter da se na ta način v najvišji možni meri dosežejo postavljeni cilji projekta.

11. POUKARKI V POSTOPKU VZPOSTAVITVE PARTNERSTVA:

- a) izbira finančno stabilnega (likvidnega) partnerja, ki lahko zagotovi ustrezna investicijska sredstva;
- b) načelo gospodarnosti – »value for money«;
- c) skupno obvladovanje tveganj;
- d) vzpostavitev konkurence v fazi izbire partnerja;
- e) omejitve obveznosti zasebnega partnerja na nujne;
- f) oblikovanje uravnoteženega partnerstva;
- g) zagotovitev kvalitetne izvedbe projekta.

12. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA:

Z vidika razporeditve tveganj med partnerja projekta in iz vidika zavarovanja javnega interesa kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva predlagamo kombinaciji koncesije gradnje po modelu DBFTO (projektiraj, zgradi, financiraj, prenesi v last, upravljalj) - javni del projekta in DBFOO (projektiraj, zgradi, financiraj, upravljalj, obdrži v lasti) - zasebni del projekta.

V okviru navedenega modela zasebni partner prevzame tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja in potrebnih soglasij za njegovo pridobitev, tveganje gradnje, tveganje financiranja in tveganje ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Tveganje in strošek upravljanja in vzdrževanja bosta partnerja delno prenesla na končne uporabnike (najemnike oz. lastnike).

Navedena oblika je na eni strani komercialno zanimiva, saj zasebnemu partnerju omogoča, da ekonomsko izkorišča zasebni del zgrajenega objekta, bodisi na način, da proda oskrbovana stanovanja občanom ali da jih daje v najem. Pri čemer je interes javnega partnerja, da je delež najemniških stanovanj čim višji, zato bi bilo smotrno, da se v fazi javnega razpisa oblikujejo merila za

izbor zasebnega partnerja na način, da se nagradi ponudnike, ki bodo ponudili višji delež najemniških stanovanj. Z vidika rentabilnosti projekta, predvsem glede na strošek financiranja, je sicer potrebno ugotoviti, da večji delež najemniških stanovanj znižuje rentabilnost projekta, tako da je smiselno, da se navedeno vprašanje podrobneje opredeli v fazi izvedbe javnega razpisa.

Predlagana oblika omogoča javnemu partnerju, da učinkovito zavaruje javni interes in cilje projekta, predvsem v delu, ki se nanaša na opredelitev maksimalnih prodajnih cen, kot tudi glede zagotovitve dolgoročne enovitosti kompleksa, kot celotnega kompleksa oskrbovanih stanovanj z enotnim upravljanjem in oskrbo. Zavarovanje javnega interesa je v okviru koncesijske oblike mogoče tudi z dodatnimi elementi, kot je npr. opredelitev odkupne pravice MOL, kjer se lahko opredelijo tako pogoji odkupa, kot tudi formula oz. metoda po kateri se določi odkupna cena. Navedeno vprašanje je potrebno podrobno opredeliti v fazi javnega razpisa. Ob tem bo v fazi javnega razpisa potrebno dovolj natančno definirati vsebino bodočega sporazuma o razdelitvi etažne lastnine in bodoče zaveze glede načina upravljanja, vzdrževanja in oskrbe.

Postopkovno gledano predlagamo, da se kot postopek izbora koncesionarja uporabi postopke konkurenčnega dialoga, ki omogoča, da se po fazi priznanja sposobnosti, na podlagi medsebojnega dialoga uskladita javni in zasebni interes.

Boštjan Ferk, direktor IJZP

