



Številka: 671-674/2009-12
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
»Nacionalni gimnastični center«

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 »Nacionalni gimnastični center«.

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:

- predlog akta 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
»Nacionalni gimnastični center«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Nacionalni gimnastični center« (v nadaljnjem besedilu: gimnastični center) 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 gimnastičnega centra.

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 gimnastični center.

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

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- vzpostavitev in izgradnja športne dvorane primerne za vadbo gimnastičnih športnih panog;
- upravljanje z vzpostavljenimi športno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje.

4. člen
(izvedba projekta)

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

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objekta bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenem objektu, 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 objekta, ki bo ustrezal zasebnemu delu projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmeren delež zemljišča in objekta, ki bo ustrezal javnemu delu projekta bo ostal v lasti javnega partnerja. Zasebnemu partnerju bo podeljena

pravica, da ekonomsko koristi in upravlja z javnim delom projekta skozi celotno koncesijsko obdobje, brez dodatnih obveznosti za javnega partnerja.

Razdelitev projekta na javni in zasebni del ter vsebino dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame javni partner v upravljanje javni del projekta brez dodatnih obveznosti.

5. člen

(obveznosti javnega partnerja)

Javni partner bo v projekt vložil zemljišča, in sicer celotno parcelo št. 426/1, 423/1, 422, 420/2, 418/1, 416/1 in 415/5, vse k.o. Trnovsko predmestje v skupni površini 13.655 m².

Po izteku koncesijskega obdobja bo javni partner prevzel v upravljanje javni del projekta.

6. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje celotnega projekta (javnega in zasebnega dela projekta) 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 zgrajenega objekta (npr. uporabno dovoljenje).

Zasebni partner bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje javnega dela projekta.

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 delu:

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

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 časopisu.

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 gimnastični center.

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 in izvedbo postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva se pooblasti mestno upravo. 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.

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.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen

(trajanje koncesije)

Koncesijsko obdobje začne teči z dnevom 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. 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.

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 ter tveganje upravljanja.

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 prejšnjega odstavka, 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 vzpostavljene 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 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, dne

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;
- 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 nadaljnjem besedilu: MOL);

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

Gimnastika na območju MOL ima bogato tradicijo in zgodovino, pri čemer športniki. dosegajo na mednarodnih tekmovanjih odlične rezultate in sodijo v sam svetovni vrh. Na podlagi pregleda osvojenih medalj na evropskih in svetovnih prvenstvih so dosegli 4. (svetovna prvenstva) oz. 6. (evropska prvenstva) mesto v konkurenci 127 držav z vsega sveta oz. 47 evropskih držav in 4. mesto med 32 nacionalnimi panožnimi zvezami olimpijskih športov v Sloveniji (vir: predlog Strategije Gimnastične zveze Slovenije za obdobje 2010 - 2020). Navedeno kaže na izredno kakovostno raven tekmovalnih rezultatov v moški športni gimnastiki, ki bo v naslednjih obdobjih izredno težko dosegljiva. Doseženi rezultati še zdaleč ne odražajo stanja na področju pogojev (infrastrukturnih, oprema, kadrovskih, finančnih in drugih) za izvajanje vrhunškega treninga oz. števila aktivnih tekmovalcev, če jih primerjamo s konkurenco, znotraj katere so ti v globalnem oz. evropskem prostoru doseženi. Na podlagi poznavanja razmer za vrhunskih trening v mednarodnem okolju lahko trdimo, da je Slovenija med 20 % držav, ki imajo najslabše pogoje za izvajanje vrhunškega treninga. Ljubljana ne razpolaga s športno dvorano, ki bi bila primerna za sodobno in varno vadbo gimnastičnih športnih panog.

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 vzpostavitev javne športne infrastrukture namenjene gimnastičnim športnim panogam.

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 ZJZP 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 Nacionalnega gimnastičnega centra;
- ekonomsko koriščenje in upravljanje z vzpostavljenim Nacionalnim gimnastičnim centrom 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 dele parcel št. 426/1, 423/1, 422, 420/2, 418/1, 416/1 in 415/5, vse k.o. Trnovsko predmestje. Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče) bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 13.655 m².

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

NAČELNIK
Marko KOLENC



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

Številka	671-674/09-13
Datum	31. 8. 2011

**POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA O OPRAVLJENEM
PREGLEDU PRISPELE
VLOGE PROMOTORJA ZA PROJEKT
»Nacionalni gimnastični center«**

1. PODATKI O VLOGI

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	Gimnastična zveza Slovenije Tržaška cesta 393, 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Nacionalni gimnastični center«
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: »Nacionalni gimnastični center« (v nadaljevanju vloga



promotorja), ki jo je dne 15.2.2011 predložil promotor Gimnastična zveza Slovenije, Tržaška cesta 393, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju promotor), izpolnjuje formalne pogoje za sprejem in obravnavo vloge promotorja in sicer:

- ali je predlagan projekt skladen z ustavo in zakonom,
- ali gre za dejavnosti, ki so tako povezane z varovanjem državne, uradne ali vojaške skrivnosti, da bi z izvedbo postopka bilo onemogočeno varovanje te skrivnosti,
- ali so izpolnjeni pogoji, da se predmetni projekt lahko izpelje v obliki javno-zasebnega partnerstva (vrednost projekta, javni partner, predmet javno-zasebnega partnerstva),
- ali se projekt, ki je predmet predloga (vloge), že izvaja.

Ocena izpolnjevanja formalnih pogojev za sprejem vloge :	
VSEBINA POGOJA	Ocena javnega partnerja
1. Ali je predlagan projekt skladen z ustavo in zakonom:	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 »Nacionalni gimnastični center« predvideva izgradnjo novega športno, rekreacijsko-turističnega, poslovnega in medicinskega objekta v skupni kvadraturi 5.130 m², skupaj z zagotovitvijo 187 parkirnih mest za osebna vozila in tremi parkirnimi mesti za avtobuse, ureditvijo okolice objekta in zagotovitvijo potrebne komunalne infrastrukture.

OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI (izvleček iz investicijskega dokumenta):

Investitor in bodoči upravljavec	Gimnastična zveza Slovenije
Predmet investicije	Izgradnja sodobnega gimnastičnega centra za razvoj vseh športnih panog pod okriljem GZS, ki bo omogočil stalno postavitev opreme in možnost izvajanja športnih in spremljajočih domačih in mednarodnih prireditev
Sestava objekta	<p>1. Osrednji vadbeni del objekta:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Dvorana za ritmično gimnastiko➤ Dvorana za športno gimnastiko➤ Garderobe in sanitarije➤ Pisarne za trenerje➤ Skladiščni prostor <p>2. Rekreacijski in spalno-poslovno-gostinski del objekta:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Recepcija➤ Dve mali telovadnici, od katerih je eno mogoče uporabljati tudi kot dve predavalnici➤ Fitnes➤ Garderobe in sanitarije➤ Poslovni prostori za GZS➤ Center športne medicine➤ Trgovina➤ Gostinski lokal➤ Spalni del (sobe)➤ Tehnični prostori
Lokacija	Športni park Svoboda ob Gerbičevi ulici na Viču
Bruto površina zemljišča	13.655 m ²
Neto površina objekta	5.130,86 m ²
Število etaž	5
Neto uporabne površine	4.436,75 m ²
Neto površine, namenjene komunikacijam	694,11 m ²



in tehničnim prostorom	
Število parkirnih mest	187 + 3 (avtobus)
Dodatne zaposlitve	45-55 novih zaposlitev
Ocenjena vrednost investicije iz investicijskega načrta (v tekočih cenah)	10.188.286,61 EUR
Predvideni viri financiranja	Soinvestitorji: 2.050.000 EUR Sponsorji: 1.000.000 EUR Druga lastna sred: 280.000 EUR MŠŠ-šport: 200.000 EUR Fundacija za šport: 1.230.000 EUR <u>ESRR: 5.000.000 EUR</u> Skupaj: 10.000.000 EUR
Upravičenost investicije	Finančna analiza je pokazala, da je smotrnost gradnje gimnastičnega centra po zahtevanih pogojih donosnosti upravičena samo v primeru, ki predvideva 5.000.000 EUR nepovratnih sredstev iz ESRR (NPV=136.536,35, IRR=7,18%). V vseh drugih primerih (nižja vrednost teh sredstev ali odsotnost teh sredstev) investicijski projekt dosega bistveno slabše finančne kazalnike

Kot temeljne cilje projekta promotor navaja:

- objekt bo omogočal izvajanje kakovostnega in varnega treninga za vse panoge vključene v Gimnastično zvezo Slovenije;
- objekt bo omogočal stalno postavitve kompleta trenažnega orodja za moško in žensko športno gimnastiko ter dveh postavitve za ritmično gimnastiko;
- objekt bo omogočal izvedbo športnih prireditev (organizacijo tekmovanj) na mednarodni ravni (mednarodni turnirji);
- lokacija objekta bo omogočala lahko dostopnost in izvajanje redne dnevne vadbe za vse klube in društva iz Ljubljane;
- spremljevalni sanitarno-komunikacijski prostori bodo dosegali najvišje higienske standarde;
- objekt bo imel ustrezni rekreacijski in spalno-poslovno-gostinski del, ki omogoča kvalitetno ponudbo za izvajanje priprav za vse športne panoge vključene v Gimnastično zvezo Slovenije ter tudi za ostale športne panoge;
- objekt bo dosegal standarde za pridobitev licence »Olimpijskega športnega centra« (OKS-ZŠZ, 2010) in »Regionalnega evropskega gimnastičnega centra«;
- izgradnja in obratovanje objekta bo zadovoljevalo sodobne standarde na področju gradnje športnih objektov, urbanizma in ekologije.

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 celotni trenažno-tekmovalni del objekta s tribunami in spremljajočimi prostori (komunikacije niso vštete) v skupni izmeri 2.647 m², brez specialne gimnastične opreme ter 87 parkirnih mest in eno parkirno mesto za avtobuse, medtem ko bi izbranemu zasebnemu partnerju (oz. konzorciju zasebnih partnerjev) pripadli dve športni (plesni) dvorani s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 470 m², fitnes s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 152 m², center športne medicine s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 140 m², poslovni prostori s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 213 m², spalni del objekta s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 327 m², trgovsko-gostinski del s spremljajočimi prostori v skupni izmeri 214 m² (skupno: 1516 m²) ter 100 parkirnih mest za osebne avtomobile in dve parkirna mesta za avtobuse. V predlog razdelitve prostorov niso vključeni vhodna avla, recepcija ter vse komunikacijske poti, ki bi ostale v skupni lasti bodočih etažnih lastnikov, stroški obratovanja in vzdrževanja pa bi se pokrivali glede na smotrno oceno uporabe. Promotor povzema, da je predlagan koncept delitve opredelil glede na oceno vrednosti vložkov obeh bodočih partnerjev v projekt.

Promotor predlaga, da po vzpostavitvi objekta prevzame izbrani zasebni partner obratovanje (upravljanje) celotnega objekta do zaključka ekonomske dobe projekta (predvidoma 25 let).

Promotor opredeljuje kot predviden vložek javnega partnerja v projekt zemljišča, ki so glede na podatke zemljiške knjige na dan oddaje vloge v lasti MOL in sicer: dele parcel št. 426/1, 423/1, 422, 420/2, 418/1, 416/1 in 415/5, vse k.o. Trnovsko predmestje. Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče) bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini 13.655 m².

Promotor v vlogi opredeljuje zasebni interes v projektu kot pridobitev trenažnega objekta, s katerim bo dolgoročno rešen problem kakovostnega in varnega treninga gimnastičnih športnih panog in pridobitev novih poslovnih prostorov, namenjenih izvajanju lastne dejavnosti promotorja in pridobitvi športno-poslovnih prostorov, ki bodo namenjeni trženju in izvajanju spremljajočih dejavnosti, ki bodo omogočale izvajanje celostnega, sodobnega in varnega športnega treninga.

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 izključno zgoraj navedena zemljišča, 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 glede lastništva zemljišča namenjenega za izvedbo investicijskega projekta,- izvesti pripravo zemljišča, tako da bo pripravljeno za gradnjo,- 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 s kombinacijo modelov:

1. DFBTO (*projektiraj-financiraj-zgradi-prenesi v last javnemu partnerju-upravlja*) za trenažno-tekmovalni del objekta in 87 parkirišč za osebna vozila ter eno parkirišče za avtobus, pri čemer zasebni partner izvaja upravljanje tega dela objekta za čas ekonomske dobe projekta (25 let) in
2. DFBOO (*projektiraj-financiraj-zgradi-ohrani v lasti-upravlja*) za del objekta s spremljajočim programom in 100 parkirišč za osebna vozila ter dva parkirišča za avtobuse.

Vsebina vloge promotorja vključuje tudi:

- idejno rešitev za dosego 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 prispelle 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:

- opredelitvijo investitorja (javnega partnerja), kjer bi bilo potrebno navesti tudi Mestno občino Ljubljana;
- ovrednoti naj se vložek javnega partnerja (vrednost zemljišča) in ovrednoten vložek naj se upošteva pri oceni projekta;
- vključijo naj se tudi ugotovitve glede razporeditve poslovnih tveganj med obema partnerjema;
- izdela naj se SWOT analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti izvedbe obravnavanega projekta;
- opredelijo naj se osnove za oceno stroškov investicijskega projekta;
- uskladiti je potrebno vire financiranja v prikazu 11, ki morajo biti enaki vrednosti investicije v tekočih cenah, sicer se lahko sklepa, da finančna konstrukcija ni zaprta;
- predstavi naj se predlagan model javno-zasebnega partnerstva;
- predviden koncept delitve po preteku ekonomske dobe projekta (ki je opisan) in prostore, parkirna mesta,..., ki bodo pridobljeni ob delitvi, naj se prav tako ovrednotiti;
- ekonomska doba za tovrstne objekte je običajno 30 let, zato naj se tudi v tem primeru uporabi ekonomska doba 30 let (ki bo enaka koncesijskemu obdobju);
- v izračunih finančne donosnosti naj se upoštevajo tudi stroški zamenjave opreme s krajšo življenjsko dobo;
- določeni stroški so nastali že v letih 2009 in 2010, vendar v denarnem toku ta vlaganja niso ustrezno prikazana (celotna investicija je prikazana v letu 2012), kar bi bilo potrebno korigirati;
- izračune bi bilo potrebno narediti tudi za celoto (zasebni in javni del skupaj);
- manjka ekonomska analiza, ki se jo izdela 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 izvedljiva, 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 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 vzpostavitvi javne športne infrastrukture namenjene gimnastičnim športnim panogam. Ljubljana primerne športne infrastrukture, ki bi omogoča sodobno in varno vadbo gimnastičnih športnih panog, nima. Glede na tradicijo in zgodovino gimnastike v Ljubljani je potrebno zaključiti, da vzpostavitev sodobnega gimnastičnega centra 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, 97/01, 27/02, 110/02, 15/03), 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;
- vzpodbujanje vrhunškega športa, torej priprave in tekmovanj športnikov, ki imajo status mednarodnega, svetovnega in perspektivnega razreda.

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 je so predlagana zemljišča, deli parcel št. 426/1, 423/1, 422, 420/2, 418/1, 416/1 in 415/5, vse k.o. Trnovsko predmestje, po zadnjih ZK podatkih last MOL in bremen prosta ter da so glede na veljavne prostorske in urbanistične dokumente primerna in predvidena za gradnjo športnega objekta v obsegu in vsebini, kot je predlagana z vlogo promotorja.

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi o zainteresiranosti kot optimalno možno predlagal koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva in sicer kombinacijo modelov DFBO (*projektiraj-financiraj-zgradi-prenesi v last javnemu partnerju-upravlja*) za trenažno-tekmovalni del objekta in 87 parkirišč za osebna vozila ter eno parkirišče za avtobus, pri čemer bi zasebni partner izvajal upravljanje in ekonomsko koriščenje ta del objekta za čas ekonomske dobe projekta (25 let) in DFBO (*projektiraj-financiraj-zgradi-ohrani v lasti-upravlja*) za del objekta s spremljajočim programom in 100 parkirišč za osebna vozila ter dva parkirišča za avtobuse. Predlagan koncept kot vložek MOL predvideva zgolj vložek obstoječega zemljišča, pri čemer 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 potrditi ugotovitev promotorja, da je najprimernejša koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva. Ob tem je potrebno opozoriti, da predlagan model predvideva, da se prenos lastninske pravice nad javnim delom projekta izvede po zaključeni gradnji objekta, v zameno pa izbrani zasebni partner pridobi obligacijsko pravico ekonomsko izkoriščati oz. upravljati predano športno infrastrukturo skozi celotno dogovorjeno koncesijsko obdobje. S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu je zato potrebno natančno opredeliti pravice in obveznosti obeh partnerjev skozi celotno dogovorjeno koncesijsko obdobje in po preteku koncesijskega obdobja.



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

- tveganje projektiranja;
- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- tveganje priprave zemljišča (rušenje obstoječega objekta);
- tveganje gradnje;
- tveganje financiranja;
- tveganje upravljanja in vzdrževanja novega objekta;
- 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 (rušenje obstoječega 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. Glede tveganja dostopnosti zgrajenega objekta je smiselno, da se izbranega izvajalca zaveže, da se uporaba objekta zagotovi najširšemu krogu uporabnikov pod enakimi pogoji, pri čemer javni partner ne jamči za število uporabnikov, ki bodo objekt uporabljali.

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 predlagano razdelitev poslovnih tveganj kot primerno in predlagano 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 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 do ekonomskega izkoriščanja 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 športne 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 organizacijska in statusna oblika namenjena 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.

V okviru predlagane koncesijske dobe je strokovna komisija zavrnila predlagano koncesijsko obdobje 25 let, saj je ekonomska doba investicijskega projekta neodvisna od amortizacijske dobe investicije. Iz Priročnika za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov izhaja: »Z ekonomsko dobo zajamemo največje možno število let, za katerega razpolagamo z napovedmi, ki obsegajo bodoče trende



projekta, ki morajo biti primerno oblikovani za obdobje, ki ustreza njegovi ekonomsko koristni življenjski dobi in ki je dovolj dolgo, da še zajame srednjeročne oziroma dolgoročne vplive».

Ekonomska doba za tovrstne objekte je praviloma 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	✓		- predlagan projekt nima negativnih in nedovoljenih okoljskih vplivov;
Drugi pogoji	✓		- posebni pogoji ali ovire za realizacijo projekta ne obstajajo.

S tem je utemeljen predlog, da se vlogo promotorja oceni kot popolno in primerno za nadaljevanje postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva ter da se kot optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva predlaga pogodbeno 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.

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 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 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-u 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 dosego 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.



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 »Nacionalni gimnastični center«.

Priloga:

- predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nacionalni gimnastični center«.

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