



Številka: 671-88/ 2012-36
Datum: 19.5.2015

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 »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«

POROČEVALCA: Marko Kolenc, Sekretar, vodja Oddelka za šport

PRISTOJNO DELOVNO

TELO: Odbor za šport

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog akta z obrazložitvijo
- poročilo strokovne komisije javnega partnerja o opravljanem 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, 51/10 in 10/12) in 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) ter prve alineje prvega odstavka 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne 2015 sprejme

**AKT O JAVNO- ZASEBNEM PARTNERSTVU
za projekt
»Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« (v nadaljnjem besedilu: projekt) 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 koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner oz. koncedent je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner oz. koncesionar 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 s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

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

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- izgradnja športne dvorane primerne za igranje dvoranskega nogometa;
- ureditev okolice objekta in pripadajoče infrastrukture;
- upravljanje z vzpostavljeno športno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje;
- zagotavljanje potrebne infrastrukture in terminov za izvajanje letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana.

4. člen
(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja za čas gradnje športne dvorane stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora koncesionarja.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu športne dvorane bo koncesionarju podeljena stavbna pravica za zgrajeno športno dvorano primerno za igranje dvoranskega nogometa in

pripadajočo infrastrukturo. Koncesionarju bo podeljena stavbna pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim kompleksom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame koncedent upravljanje celotnega kompleksa, vključno s športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo, brez dodatnih obveznosti.

5. člen

(obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na parcelah parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas v skupni površini 4.000 m² za obdobje gradnje in za celotno trajanja sklenjene koncesijske pogodbe. Koncedent prevzema tudi stroške predstavitev fekalno komunalnega voda, ki teče čez parceli parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas.

6. člen

(obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča (razen v delu potrebne predstavitev fekalno komunalnega voda) in izgradnje športne dvorane ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in potrebnih soglasij po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta, z izjemo financiranja predstavitev fekalno komunalnega voda katerega financiranje bo prevzel koncedent. Koncesionar bo moral tudi pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta in pripadajoče infrastrukture.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje celotnega kompleksa, tako športne dvorane kot pripadajoče infrastrukture. Skozi celotno koncesijsko obdobje bo koncesionar moral koncedentu omogočiti brezplačno uporabo zgrajene športne infrastrukture za potrebe izvajanja letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana, v obsegu in terminih kot bodo dogovorjeni s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar 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 koncesionar, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki koncesijskega razmerja, in sicer v po modelu koncesije gradnje DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju*).

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

8. člen

(postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku s pogajanji po predhodni objavi, ki se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji, lahko pa tudi v dnevnem časopisu, ob upoštevanju pravil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in ob uporabi Zakona o javnem naročanju.

V postopku izbire mora koncedent zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

9. člen

(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncedent mora v postopku izbire koncesioanrja preveriti, ali je kandidat 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 potrebnih za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

10. člen

(merila za izbor koncesionarja)

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, pri čemer mora koncedent vključiti naslednja podmerila:

- ponujen obseg kapacitet, namenjenih izvajanju letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana;
- ponujeno koncesijsko obdobje krajše od 30 let.

11. člen

(pooblastilo)

Za podpis koncesijske pogodbe 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 visokošolsko 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 koncedenta 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 koncesijske pogodbe. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo opredeljen v pogodbi. Prvo fazo trajanja koncesije predstavlja faza izvedbe, ki traja od podpisa koncesijske pogodbe do pridobitve uporabnega dovoljenja za zgrajeno športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo in traja največ 18 mesecev. Drugo fazo trajanja koncesije predstavlja faza upravljanja in ekonomskega izkoriščanja vzpostavljene infrastrukture, ki traja največ 30 let od pridobitve uporabnega dovoljenja za zgrajeno športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo.

Ne glede na določbo iz prejšnjega odstavka tega člena lahko koncedent v razpisni dokumentaciji za izvedbo javnega razpisa dopusti, da se obdobje izvajanja druge faze koncesije podaljša za največ 5 let v primeru, da se v fazi izvedbe javnega razpisa ugotovi, da je navedeno z vidika rentabilnosti projekta neobhodno potrebno. V takšnem primeru mora pred izdajo povabila k oddaji končne pisne ponudbe in uporabo določbe iz tega odstavka, koncedent izdelati poseben investicijski dokument, ki mora potrditi upravičenost uporabe navedene izjeme ter opredeliti najvišjo dopustno trajanja druge faze izvajanja koncesije.

Trajanje koncesijskega razmerja je opredeljeno s koncesijsko pogodbo. Koncesijsko razmerje preneha iz razlogov navedenih v koncesijski pogodbi.

Trajanje koncesijskega razmerja se v fazi izvajanja koncesijske pogodbe lahko podaljša največ za 15 let, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedena ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni koncesijski pogodbi.

14. člen
(vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz koncesijskega razmerja, nastanejo s trenutkom sklenitve koncesijske pogodbe. Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od njegove dokončnosti.

15. člen
(prenehanje)

Koncesijsko razmerje preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja se določijo s pogodbo.

16. člen
(sprememba koncesijske pogodbe)

Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki vplivajo na spremembo določb koncesijske pogodbe;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno koncesijo;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu koncesijske pogodbe.

Koncedent lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primeru:

- če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe pogodbe pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava koncesije;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka podelitve koncesije, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku podelitve koncesije pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje koncesije spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni koncesiji;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg koncesije;
- bi se zamenjalo koncesionarja, razen v primeru iz 27. člena tega akta.

VI. RAZMERJE MED KONCEDENTOM IN KONCESIONARJEM

17. člen
(pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja se uredijo s koncesijsko pogodbo. 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. Koncesionar mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta z izjemo financiranja prestavitve fekalno komunalnega voda katerega financiranje bo prevzel koncedent. Prav tako mora koncesionar prevzeti tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja in potrebnih soglasij, tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja ter tveganje rentabilnosti projekta in dostopnosti vzpostavljene infrastrukture.

Koncedent mora s koncesijsko pogodbo vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

Sklenjena koncesijska pogodba ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

V primeru neskladja med tem aktom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega akta.

VII. NAČIN FINANCIRANJA

18. člen (način financiranja)

Vložek koncedenta v projekt predstavlja podeljena stavbna pravica za zemljišča, navedena v 5. členu tega akta, ter stroški prestavitve fekalno komunalnega voda za katere koncedent zagotovi potrebna sredstva v proračunu in strošek priprave investicijske dokumentacije in vodenja javnega razpisa. Preostala finančna sredstva za realizacijo projekta v celoti zagotovi koncesionar.

Koncesijska pogodba mora opredeljevati, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati koncedentu v zameno za uporabo predanih zemljišč na katerih mu je podeljena stavbna pravica 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 oz. podeljenih stavbnih pravic ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

19. člen (enostranski ukrepi v javnem interesu)

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

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem vzpostavljene infrastrukture v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture;
- enostransko odpoved pogodbe.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

20. člen
(nadzor nad izvajanjem koncesije)

Redni nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe izvaja koncedent. Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo mestne uprave ali zunanje izvajalca.

Koncedent 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 koncesionarja in predsednik nadzorne komisije.

21. člen
(dolžnost poročanja)

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

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta 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 koncedent ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje obveznosti iz tega akta ali sklenjene pogodbe pravilno, mu lahko naloži izpolnitev teh obveznosti z izdajo obveznih navodil.

23. člen
(prevzem infrastrukture in ukrepi za zavarovanje njene vrednosti)

Koncedent ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, 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)

Koncesijska pogodba redno preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

25. člen
(enostranski odstop od pogodbe)

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) odstopom koncedenta predčasno preneha:

- a) če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijski postopek,
- b) če koncesionar sklenjeno koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja večja škoda koncedentu ali uporabnikom vzpostavljenih športnih infrastruktur;
- c) če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil svoje obveznosti,
- d) če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in koncesijsko pogodbo
- e) če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;
- f) če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe.

Enostranski odstop od pogodbe ni dopustna v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris) ima koncedent na podlagi 81. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu izločitveno pravico, da za objekte in naprave, ki so predmet tega javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela

vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico. Izločitvena pravica se podrobneje opredeli s koncesijsko pogodbo.

Ob odstopu od koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta vzpostavljeno infrastrukturo, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati nadomestilo za predčasno prenehanje koncesijske pogodbe, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedentu, ki je posledica predčasne prenehanja koncesijske pogodbe.

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 koncedenta in koncesionarja, kot izhajajo iz koncesijske pogodbe.

27. člen
(prenos koncesije)

Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

Prenos koncesije je dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe.

28. člen
(uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

29. člen
(pričetek veljavnosti akta)

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 temelj predlaganega sklepa so:

- tretji odstavek 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), ki določa, da se za akt o javno-zasebnem partnerstvu uporablja naziv »koncesijski akt«, če gre pri javno-zasebnem partnerstvu za obliko koncesijskega partnerstva. V primeru dejavnosti gospodarske javne službe oziroma druge dejavnosti v javnem interesu se koncesijski akt sprejme v obliki uredbe vlade, odloka predstavniškega organa samoupravne lokalne skupnosti ali splošnega akta drugega javnega partnerja, izdanega na podlagi javnega pooblastila, določenega s posebnim zakonom;
- 40. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), 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, 51/10 in 10/12)), ki določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine;
- 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), ki opredeljujeta javni interes;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 15/2012), 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

Štepanjsko naselje je eno izmed ljubljanskih blokovskih naselij, ki so gosto naseljena in katerih prebivalci zajemajo vse starostne skupine. Po podatkih Statističnega urada je konec leta 2012 tam živelo skupaj 12.160 prebivalcev, od tega 14,22 % otrok starih do 14 let in 9,67 % mladostnikov med 15. in 24. letom starosti, kar predstavlja relativno visok delež mladih. Na predmetnem območju sicer že obstajajo nekatere športno rekreacijske površine (npr. Igrišče za bejzbol in ragbi ob Pesarski cesti, Bit center, Športno rekreacijskih center Strmec v Bizoviku ter Plezalni center, ki je že v obratovanju), vendar nobena ne omogoča igranja malega nogometa na pokritih površinah. Navedeni šport pa je v zadnjem času vse bolj aktualen in zanimanje tako za rekreativno igranje malega nogometa kot tudi za treniranje tega športa med mladimi strmo narašča. Dokaz tem navedbam je vsekakor visoka udeležba na vsakoletnem nogometnem turnirju Četrtna skupnosti Golovec, ki ga organizira Športno društvo Golovec (npr. v letu 2012 je na turnirju sodelovalo kar 12 ekip). Visok delež mladih, stanujočih na tem območju in aktivnost več športnih društev, narekujejo potrebo po tovrstnih rekreacijskih površinah. Ugodna lokacija, to je obrobje mesta z dobrimi povezavami javnega prevoza in parkirnimi kapacitetami, pa sta le še dodatni razlog, ki utemeljujeta primernost izbrane lokacije za umestitev namenske dvorane. Poleg tega bi izgradnja nove nogometne dvorane, ki vključuje tudi ureditev okolice, pomenila odpravo sedaj neurejenega videza, večjo atraktivnost območja ter višje zadovoljstvo in počutje tamkajšnjih prebivalcev.

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 je v predmetnem primeru vzpostavitev športne infrastrukture namenjene igranju malega nogometa na pokritih namenskih površinah, ki bo javno dostopna ter zagotovitev potrebne infrastrukture in terminov za izvajanje letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana.

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

3. POGLAVITNE REŠITVE

Predlagani model javno-zasebnega partnerstva je opredeljen v poročilu strokovne komisije javnega partnerja o opravljenem pregledu prispele vloge promotorja ter v vlogi promotorja, natančneje v DIIP in njegovi recenziji.

Predlagani projekt je mogoče realizirati:

- skozi klasično javno naročilo ali
- skozi javno-zasebno partnerstvo v skladu z vlogo promotorja.

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. Prav tako je finančna in ekonomska ocena realizacija projekta skozi klasično javno naročilo negativna. 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 Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, 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 sicer kot model koncesije gradnje DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju*).

V okviru predlaganega projekta se predvideva, da bo koncesionar prevzel tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj, tveganje gradnje in ureditve zunanjih površin, tveganje priprave zemljišča (razen v delu predstavitev fekalno komunalnega voda), tveganje dodatnih del oz. več del, tveganje zamude, tveganje kvalitete gradnje, tveganje financiranja, tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljene infrastrukture, tveganje rentabilnosti projekta ter tveganje dostopnosti zgrajenega objekta. Koncedent prevzema poleg tveganja zagotovitve primerne zemljišča tudi tveganje priprave zemljišča (v delu predstavitev fekalno komunalnega voda) in tveganje izbora finančno sposobnega izvajalca. Tveganje projektiranja si partnerja vsaj deloma delita, saj je smiselno, da si koncedent pridrži pravico vpliva na vsebino končne projekta dokumentacije. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa in koncesijske pogodbe.

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

Predlagan model javno-zasebnega partnerstva kot vložek MOL predvideva stavbno pravico na parcelah parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas v skupni površini 4.000 m² za obdobje gradnje. Ob vložku stavbne pravice bi MOL prevzela tudi obveznost predstavitev fekalno komunalnega voda, ki teče čez parceli parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas ocenjeno na 80.000 eur.

Cenitveno poročilo št. 4778-G/15 z dne 12.03.2015 s katerim je sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine dr. Bojan Grum vložek javnega partnerja v obliki stavbne pravice na parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas za obdobje 30 let ocenil na 161.500 eur za parc. št. 287/9 in 228.400 eur za parc. št. 200/171. Prav tako je cenilec ocenil tudi vrednost stavbne pravice za dobo časa gradnje (18 mesecev), ki znaša za parc. št. 287/9 10.200 eur in za parc. št. 200/171 14.900 eur.

PREDLOG

Skupna ocenjena vrednost stavbne pravice, ocenjen strošek prestavitve fekalno komunalnega voda, stroške izdelave recenzije DIIP ter stroški vodenja postopka javnega razpisa za izbiro koncesionarja znašajo 618.250,43 eur in predstavljajo vložek MOL v projekt.

Ocenjen finančni vložek zasebnega partnerja v projekt znaša 1.048.781,64 eur.

Vsaka stranka bo prevzela stroške davkov, ki bodo izhajali iz sklenjene koncesijske pogodbe in podeljene stavbne pravice. Predvideva se tudi prihodek proračuna MOL v ocenjeni viši cca. 160.000,00 eur, kolikšna je predvidena ocena višine komunalnega prispevka za predviden objekt in bo predstavljala obveznost zasebnega partnerja.

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

Marko Kolenc, Sekretar, vodja Oddelka za šport



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	430-1301/2012-34
Datum	

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA O OPRAVLJENEM PREGLEDU PRISPELE

VLOGE PROMOTORJA ZA PROJEKT

»Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«

1. PODATKI O VLOGI

Koncedent	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	Trigemini d.o.o. Glavarjeva ulica 16 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«
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 koncedenta je najprej preverila ali vloga promotorja za vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« (v nadaljevanju vloga promotorja), ki jo je decembra 2012 predložil promotor Trigemini d.o.o., Glavarjeva ulica 16, 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,



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

- 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 oz. koncedent, 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 oz. koncedent, 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.



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

3. VSEBINSKA PRESOJA VLOGE

3.1 POVZETEK PREDLOGOV PROMOTORJA

Promotor v predstavitvi projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« predvideva izgradnjo nove športne dvorane v Štepanjskem naselju namenjene nogometu s spremljajočimi prostori (v skupni površini cca. 1.500 m², od tega večina namenjena nogometni površini cca. 1.200 m², gostinstvu cca. 150 m² in preostalo spremljevalnemu programu) in ureditev zunanjih površin (otroško igrišče 70 m², dovoljna pot s parkirišči 850 m², zelene površine 1.200 m², tlakovane površine 380 m²).

Območje skupaj obsega cca. 4.000 m² zemljišč.

OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI IZ VLOGE PROMOTORJA (izvleček iz investicijskega dokumenta promotorja)

Investitor – javni partner	Mestna občina Ljubljana
Investitor – zasebni partner	promotor Trigemini d.o.o., Glavarjeva ulica 16, 1000 Ljubljana
Predmet investicije	Izgradnja športne dvorane za nogomet s pripadajočo infrastrukturo v Štepanjskem naselju
Predvideni ukrepi	<ul style="list-style-type: none">➤ izgradnja športne dvorane z notranjimi igrišči za nogomet s spremljajočimi prostori,➤ ureditev zunanjih površin
Lokacija	Štepanjsko naselje
Bruto površina športnega parka	4.000 m ²
Neto površina dvorane	cca 1.500 m ²
Ocenjena vrednost investicije iz DIIP (v tekočih cenah)	1.623.809,65 EUR
Predvideni viri financiranja	Lastni viri 675.000 EUR Posojilo banke 535.000 EUR
Upravičenost investicije	Projekt skozi celotno dobo delovanja izkazuje poslovno uspešnost, likvidnost in donosnost.

Kot razloge za izvedbo projekta promotor navaja:

- območje, kjer je predvidena ureditev je trenutno neurejeno in neprimerno za izvajanje kakršnihkoli dejavnosti,
- območje predstavlja neurejen in neizkoriščen prostor na robu urbanega naselja, med obstoječimi športnimi površinami in objekti,
- z izvedbo projekta bi spodbudili in olajšali dnevno rekreacijo v okviru infrastrukture, ki jo nudi urejeno območje vsakemu prebivalcu Ljubljane,
- z izgradnjo dvorane s športno dejavnostjo – mali nogomet, bomo obogatili obstoječo športno ponudbo na tem in širšem območju,
- izgradnja nogometne dvorane in ureditev zunanjih površin v naselju, ki lahko zadovoljujejo navedene potrebe in široke namene druženja in organiziranja lokalnega prebivalstva ter predstavljajo stičišče srečevanja ljudi;



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

- nameravan program – igranje malega nogometa v dvorani na umetni travi, je na trgu dokaj nov. Ponudnikov tovrstnega programa je malo. Igranje nogometa je šport, ki ga uvrščamo v stopnjo zrelosti, vendar pa je mali nogomet - dvoranski šport, mlada aktivnost v rasti in razvoju. Pomanjkanje kapacitet je vidna pri ponudbi prostih terminov na trgu. Preprosto jih ni.

Promotor predlaga, da bi v celoti prevzel obveznost financiranja projekta, ki vključuje stroške projektiranja, priprave zemljišča, pridobitve potrebnih upravnih dovoljenj (npr. gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja) in stroške gradnje.

Promotor predvideva, da bi po preteku razmerja javno-zasebnega partnerstva (po preteku ekonomske dobe projekta) MOL-u pripadel kompleks vključno z zgrajeno dvorano in pripadajočo infrastrukturo.

Promotor predlaga, da po vzpostavitvi objekta prevzame izbrani zasebni partner oz. koncesionar obratovanja (upravljanje) celotnega kompleksa vključno z novozgrajenim objektom do zaključka ekonomske dobe projekta (predvidoma 35 let po zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja).

Promotor opredeljuje, kot predviden vložek javnega partnerja v projekt stavbna pravica na zemljiščih, ki so glede na podatke zemljiške knjige na dan oddaje vloge v lasti MOL in sicer dele parcel parcelne številke 287/2, 287/1 in 200/57, vse k.o. Štepanja vas. Promotor predlaga, da se mu na navedenih zemljiščih podeli stavbna pravica za dogovorjeno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva.

Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče, in zemljišče primerno za gradnjo športne dvorane) bi tako javni partner oz. koncedent v projekt prispeval stavbno pravico na zemljiščih v skupni površini cca. 4.000 m².

Promotor v vlogi opredeljuje kot zasebni interes v projektu njegov ekonomski interes povrnitve vloženih finančnih sredstev z minimalnim donosom.

V vlogi je izpostavljen tudi javni interes vzpostavitve športne infrastrukture namenjene športnim aktivnostim in prireditvam.

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 stavbno pravico na zgoraj navedenih zemljiščih, brez dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta.



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

Promotor je predlagal razdelitev bodočih obveznosti partnerjev na naslednji način:

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

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

1. DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravlja- prenesi v last javnemu partnerju*) za celoten kompleks, pri čemer zasebni partner oz. koncesionar izvaja upravljanje celotnega kompleksa za čas ekonomske dobe projekta (po predlogu promotorja 35 let po zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja).

Promotor je izrecno opredelil, da po prenehanju koncesijskega razmerja preidejo vsi zgoraj zgrajeni objekti v trajno last lastniku zemljišča, torej MOL, pri čemer je prenos glede na tretji odstavek 73. člena ZJZP neodplačen in izključuje uporabo določb Stvarnopravnega zakonika o prenehanju stavbne pravice.

Vsebina vloge promotorja vključuje:

- DOKUMENT 1: Vloga o zainteresiranosti za vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva;
- DOKUMENT 2: Dokument identifikacije investicije projekta (DIIP);
- DOKUMENT 3: Idejna zasnova (IDZ);
- DOKUMENT 4: izjava o finančni sposobnosti promotorja in pojasnilo glede plačila investicije.

3.2. IZHODIŠČNE UGOTOVITVE STROKOVNE KOMISIJE

Na podlagi formalnega pregleda prispele vloge je strokovna komisija koncedenta ugotovila, da bi bilo za dokončno oceno potrebno predloženo vlogo promotorja v delu, ki se nanaša na predložen investicijski dokument dopolniti z:

- vlogo za pridobitev projektnih pogojev;



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

- preučiti možnosti sklepanja Pogodbe o opremljanju;
- pripraviti dodatna pojasnila glede financiranja projekta iz lastnih sredstev, kot so opredeljena z vlogo;
- pripraviti finančno konstrukcijo glede minimuma prostih kapacitet namenjenih za izvajanje letnega programa športa MOL;
- opredeliti vire financiranja za predstavitev fekalno komunalnega voda;
- in upoštevati koncept, da MOL vlaga v projekt le stavbno pravico na zemljiščih.

Na tej podlagi je strokovna komisija dne 07.12.2013 promotorja pozvala k dopolnitvi vloge promotorja in mu določila 15 dnevni rok za pripravo dopolnitev. Promotor je vlogo v roku dopolnil.

Strokovna komisija je nato 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 športne infrastrukture namenjene dvoranskemu nogometu, glede na dejstvo, da Ljubljana športne infrastrukture, ki bi bila namenjena in prilagojena izključno dvoranskemu nogometu nima. Iz tega stališča, je potrebno zaključiti, da vzpostavitev dvorane za nogomet 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 tekmovanje 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 športne infrastrukture, ki bo pod enakimi pogoji dostopna vsem uporabnikom in bo tudi omogočala izvajanje letnega programa športa v MOL.

Strokovna komisija je ugotovila, da so predlagana zemljišča na katerih naj bi se podelila stavbna pravica, torej parcela št. 287/2, 287/1 in 200/57, vse k.o. Štepanja vas, po zadnjih zemljiškoknjižnih podatkih last MOL in da sta parceli št. 287/2 in 287/1 obremenjeni z nepravo stvarno služnostjo v korist družbe Telekom Slovenija d.d., medtem ko je parcela št. 200/57 obremenjena z nepravimi stvarnimi služnostmi v korist družb JP Vodovod-kanalizacija d.o.o., Telekom Slovenije d.d., Elektro Ljubljana d.d., Magosport d.o.o., Plezalni center, oddaja nepremičnin in storitev d.o.o. Komisija je ob tem ugotovila, da je na zemljišču parcela št. 200/57 zaznamovano grajeno javno dobro. Ob tem je komisija ugotovila, da zemljišče zaznamovano kot grajeno javno dobro ne more biti predmet pravnega prometa in vložek



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

javnega partnerja v projekt, zato je sprejela sklep, da se pripravi gradivo za ureditev navedene problematike, kjer se opredelijo možnosti in ugotovi ali so izpolnjeni pogoji, da se za predmetno zemljišče podeli stavbno pravico, kot vložek javnega partnerja v projekt. Na tej podlagi je bil s strani strokovnih služb pripravljen nov predlog parcelacije navedenih zemljišč in z Odločbo GURS, Območne geodetske uprave Ljubljana, št. 02112-1859/2013-4, z dne 22.08.2013 določeni dve parceli, parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas, ki bosta lahko predstavljali vložek MOL v projekt in ne bosta zaznamovani, kot grajeno javno dobro. S tem je bila odpravljena vsebinska ovira za nadaljevanje ocenjevanja primernost podane vloge in opredeljen vložek MOL v projekt.

Strokovna komisija je promotorja obvestila o zgoraj navedenem in mu omogočila, da dopolni podano vlogo promotorja na način, da upošteva novo parcelacijo in dejstvo, da MOL v projekt lahko vloži dve parceli, parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas. Ob tem je strokovna komisija promotorja opozorila na veljavne predpise, ki urejajo vprašanje umestitve predvidenega objekta v prostor (npr. vprašanje minimalnega odmika objekta od meje s sosednjim zemljiščem, vprašanjem organizacije parkiranja, ipd.).

Vloga promotorja je bila glede na ugotovitve in podana opozorila strokovne komisije dopolnjena, tako da je končna vsebina podane vloge promotorja skladna z ugotovitvami komisije zapisanimi s tem poročilom. Končna vsebina vloge promotorja je priloga tega poročila.

Strokovna komisija je za oceno vrednosti vložka javnega partnerja v projekt naročila cenitveno poročilo št. 4778-G/15 z dne 12.03.2015 s katerim je sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine dr. Bojan Grum vložek javnega partnerja v obliki stavbne pravice na parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas za obdobje 30 let ocenil na 161.500 eur za parc. št. 287/9 in 228.400 eur za parc. št. 200/171, pri čemer je ocenil, da je vrednost donosa potrebno zmanjšati zaradi prestavitve fekalnega komunalnega voda, katerega strošek prestavitve znaša 80.000 eur, kar upošteva to zmanjšanje pomeni znesek za parcelo št. 287/9 k.o. Štepanja vas 81.509,82 eur ter za parcelo št. 200/171 k.o. Štepanja vas 148.375,08 eur. Prav tako je cenilec ocenil tudi vrednost stavbne pravice za dobo časa gradnje (18 mesecev), ki znaša za parc. št. 287/9 10.173,05 eur in za parc. št. 200/171 14.884,70 eur.

Strokovna komisija je ob upoštevanju zgornjega cenilnega poročila sprejela odločitev, da je smotrno, da strošek prestavitve fekalno komunalnega voda, ki teče čez parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas prevzame koncedent in se navedeno upošteva kot njegov vložek v projekt. S tem se vrednost vložka javnega partnerja zviša za ocenjen strošek prestavitve fekalno komunalnega voda, koncedent pa vloži v projekt stavbno pravico na zemljišču, ki je primerno za gradnjo predvidenega objekta.

Na podlagi navedene cenitve in odločitve strokovne komisije, da koncedent prevzame strošek prestavitve fekalno komunalnega voda, ki teče čez parc. št. 200/171 in 287/9, obe k.o. Štepanja vas je bila pripravljena recenzija vloge promotorja s katero so se opredelili finančni in ekonomski kazalci projekta glede na stališča komisije in vložke MOL. Vsebinska ugotovitev iz recenzije vloge promotorja je povzeta v spodnji tabeli.



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

OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI IZ RECENZIJ VLOGE PROMOTORJA (izvleček iz investicijskega dokumenta javnega partnerja)

Investitor – koncedent	Mestna občina Ljubljana												
Investitor – koncesionar	bo izbran v postopku javnega razpisa												
Predmet investicije	Izgradnja športne dvorane za nogomet s pripadajočo infrastrukturo v Štepanjskem naselju												
Predvideni ukrepi	<ul style="list-style-type: none">➤ izgradnja športne dvorane primerne za igranje dvoranskega nogometa;➤ ureditev okolice objekta in pripadajoče infrastrukture												
Lokacija	Štepanjsko naselje												
Bruto površina športnega parka	4.000 m ²												
Neto površina dvorane	cca 1.500 m ²												
Ocenjena vrednost investicije iz recenzije DIIP (v tekočih cenah)	1.667.032,07 eur (z vključenim DDV)												
Predvideni viri financiranja	Koncesionar: - lastna sredstva: 512.781,64 eur - kratkoročni premostitveni kredit 136.000,00 eur - dolgoročni kredit 400.000,00 eur Koncedent: - vrednost stavbne pravice, ocenjen strošek prestavitve fekalno komunalnega voda, stroške izdelave recenzije ter stroški vodenja postopka javnega razpisa za izbiro koncesionarja 618.250,43 eur												
Finančni kazalci projekta	<table><thead><tr><th>KAZALEC</th><th>VREDNOST</th></tr></thead><tbody><tr><td>finančna neto sedanja vrednost</td><td>-123.858 eur</td></tr><tr><td>finančna interna stopnja donosnosti</td><td>4,14%</td></tr><tr><td>finančna relativna neto sedanja vrednost</td><td>-0,22</td></tr><tr><td>finančni količnik relativne koristnosti</td><td>1,03</td></tr><tr><td>doba vračanja investicije</td><td>se ne povrne</td></tr></tbody></table>	KAZALEC	VREDNOST	finančna neto sedanja vrednost	-123.858 eur	finančna interna stopnja donosnosti	4,14%	finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,22	finančni količnik relativne koristnosti	1,03	doba vračanja investicije	se ne povrne
KAZALEC	VREDNOST												
finančna neto sedanja vrednost	-123.858 eur												
finančna interna stopnja donosnosti	4,14%												
finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,22												
finančni količnik relativne koristnosti	1,03												
doba vračanja investicije	se ne povrne												
Ekonomski kazalci projekta	<table><thead><tr><th>KAZALEC</th><th>VREDNOST</th></tr></thead><tbody><tr><td>ekonomska neto sedanja vrednost</td><td>230.395 eur</td></tr><tr><td>ekonomska interna stopnja donosnosti</td><td>7,05%</td></tr><tr><td>ekonomska relativna neto sedanja vrednost</td><td>0,40</td></tr><tr><td>ekonomski količnik relativne koristnosti</td><td>1,19</td></tr><tr><td>doba vračanja investicije</td><td>30 let</td></tr></tbody></table>	KAZALEC	VREDNOST	ekonomska neto sedanja vrednost	230.395 eur	ekonomska interna stopnja donosnosti	7,05%	ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,40	ekonomski količnik relativne koristnosti	1,19	doba vračanja investicije	30 let
KAZALEC	VREDNOST												
ekonomska neto sedanja vrednost	230.395 eur												
ekonomska interna stopnja donosnosti	7,05%												
ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,40												
ekonomski količnik relativne koristnosti	1,19												
doba vračanja investicije	30 let												

Ob tem je komisija ugotovila, da so glede na veljavne prostorske in urbanistične dokumente navedena zemljišča primerna in predvidena za gradnjo športnega objekta v obsegu in vsebini, kot je predlagana z dopolnjeno vlogo promotorja. Komisija je ocenila, da je varianta A, ki je bila predložena v dopolnitvi



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

vloge promotorja primerna za realizacijo in skladna z veljavnim OPN. Izbrani investitor bo moral v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljišč zaradi umestitve objekta na parcelo in minimalnega odmika objekta od sosednjih zemljišč, na kar bo koncedent v fazi javnega razpisa posebej opozoril vse potencialne kandidate, da navedeno predstavlja njihovo obveznost in tveganje bodočega investitorja.

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi o zainteresiranosti kot optimalno možno predlagal koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva in sicer v obliki modela DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju*) za celoten kompleks, pri čemer oz. koncesionar partner izvaja upravljanje celotnega kompleksa za čas ekonomske dobe projekta (po predlogu promotorja 35 let po zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja). Iz vsebine vloge promotorja in glede na opisano razdelitev tveganj med partnerja strokovna komisija meni, da je predlagana koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva primerna. Po tem modelu so zajeta vsa ključna tveganja projekta, torej tudi tveganje projektiranja in financiranja, zato je ta oblika skladna s predvideno delitvijo tveganj med partnerjema in glede na predvidene vložke. Predlagana oblika predvideva tudi prenos vzpostavljenе športne infrastrukture na javnega partnerja ob prenehanju koncesijskega razmerja. Strokovna komisija predlaga, da se navedeno vprašanje uredi s pomočjo instituta stavbne pravice, kot tudi predlaga promotor.

Tako oblikovan model javno-zasebnega partnerstva kot vložek MOL predvideva zgolj vložek stavbne pravice na zgoraj opredeljenih zemljiščih in stroške vodenja javnega razpisa, pri čemer projektiranje, izvedbo in financiranje projekta v celoti prevzame zasebni partner oz. koncesionar. Ob vložku stavbne pravice bi MOL prevzela tudi obveznost prestavitve fekalno komunalnega voda, ki teče čez parceli parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas ocenjeno na 80.000 eur. Odločitev glede slednjega je strokovna komisija sprejela na podlagi pripravljenega cenitvenega poročila št. 4778-G/15 z dne 12.03.2015, saj ocenjuje, da je smotrno, da prestavitev fekalno komunalnega voda prevzame koncedent, kot svojo obveznost v okviru tveganja priprave zemljišča ter da se za naveden strošek poveča vložek javnega partnerja v projekt. Strokovna komisija predlaga, da se povečanje vložka MOL upošteva pri izračunu minimalnega števila prostih kapacitet, ki bodo namenjene izvajanju letnega programa športna MOL in bodo merilo za oceno sprejemljivosti podanih ponudb.

Finančna konstrukcija v preostalem delu ostane, glede na promotorjevo vlogo, nespremenjena. Strokovna komisija je v nadaljevanju pri ocenjevanju upravičenosti predlaganega projekta izhajala iz tu predlaganega modela financiranja, ki je bil predstavljen v dopolnitvi recenzije Dokumente identifikacije investicijskega projekta za projekt "Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju, v Ljubljani" (april 2015).

Glede na predlagano vsebino projekta in glede na zgoraj navedeni model financiranja ter glede na iz tega izhajajočo razdelitev poslovnih tveganj med partnerja, je potrebno kot najprimernejša oblika javno-zasebnega partnerstva potrditi koncesijo gradnje po modelu DFBOT po kateri koncedent ob vložku stavbne pravice na predmetnih zemljiščih prevzame tudi strošek prestavitve fekalno komunalnega voda.

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

- tveganje projektiranja;



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

- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- tveganje priprave zemljišča;
- tveganje gradnje;
- tveganje financiranja;
- tveganje upravljanja in vzdrževanja celotnega kompleksa;
- 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 oz. koncesionar v celoti prevzema tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, tveganje priprave zemljišča (razen v delu predavitve fekalno komunalnega voda, ki teče čez zemljišča), tveganje gradnje ter iz tega izhajajoča tveganja (kvalitete, zamude, dodatnih in presežnih del, ipd.), tveganje financiranja, tveganje upravljanja in vzdrževanja celotnega kompleksa, tveganje upravljanja v smislu izvajanja in organizacije vadbe v športne delu projekta, tveganje rentabilnosti projekta in tveganje uporabnosti ter 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. Ob tem strokovna komisija izpostavlja, da bo v okviru javnega razpisa koncedent zahteval, da se določena minimalna kvota prostih kapacitet v športnem objektu brezplačno nameni za potrebe izvajanja letnega programa športa v MOL, pri čemer bo obseg kapacitet, namenjenih izvajanju letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana tudi ključno merilo za izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata.

Koncesionar prevzema poleg tveganja zagotovitve primerne zemljišča na katerem se bo podelila stavbna pravica tudi tveganje priprave zemljišča (v delu predavitve fekalno komunalnega voda) in predvsem tveganje izbora finančno sposobnega izvajalca. Navedeno tveganje je mogoče omejiti na eni strani z uporabo instituta stavbne pravice, ki se najprej podeli za čas gradnje do predaja objekta v uporabo (predvidoma 18 mesecev od podpisa pogodbe) in potem ločeno za celotno tridesetletno koncesijsko obdobje, ko je izbranemu koncesionarju omogočeno upravljanje in ekonomsko izkoriščanje vzpostavljene infrastrukture. Na drugi strani se izbor ekonomsko in finančno sposobnega kandidata zagotovi tudi s kvalitetnim oblikovanjem pogojev za preverjanje finančne sposobnosti potencialnih ponudnikov že v fazi javnega razpisa, predvsem na način, da se od ponudnika zahteva predložitev ustreznih dokazil iz katerih bo razvidno, da ima dostop do virov financiranja in zaprto finančno konstrukcijo projekta. Strokovna komisija sicer ugotavlja, da je glede na javno dostopne podatke v AJPES-u, promotor zgolj projekta družba brez lastnega denarnega toka ali finančne bonitete oz. sposobnosti, ki bi zagotavljala možnost oddaje ponudbe z zaprto finančno konstrukcijo, vendar se je glede na namen predhodnega postopka po ZJZP in dejstvo, da je promotor samo eden izmed potencialnih ponudnikov, ki glede na določila ZJZP ni v ničemer preferiran, odločila, da dejstva finančne sposobnosti promotorja podrobneje ne preverja, ampak da bo navedenemu vprašanju namenila posebno pozornost v fazi izvedbe javnega razpisa, kjer se bodo oblikovali pogoji za priznanje finančne sposobnosti kandidatov za izvedbo javnega razpisa s katerimi se bo preverila njihova dejanska



ekonomska in finančna sposobnost, predvsem z vidika sposobnosti oddaje ponudbe z zaprto finančno konstrukcijo potrebno za realizacijo predmetnega projekta.

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

Preglednica delitve tveganj med partnerjema:

tveganje zagotovitve primerne zemljišča	✓		Vložek stavbne pravice na zemljiščih je obveznost koncedenta, iz tega razloga ta tudi prevzema tveganje primernosti in razpoložljivosti zagotovljenega zemljišča na katerem se bo ustanovila in podelila stavbna pravica. Koncedent vlaga v projekt stavbno pravico na zemljiščih v opisani obliki in obsegu ter z obremenitvami, ki so razvidne iz zemljiške knjige. V okviru navedenega tveganja koncedent prevzema tudi strošek predstavitev fekalno komunalnega voda.
tveganje projektiranja	✓	✓	Obveznost projektiranja prevzema koncesionar, vendar ne v celoti in ne brez omejitev. Koncedent bo s pogodbo obdržal možnost, da pri oblikovanju projektne naloge vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnost objekta v delu, ki se nanaša na izvajanje javnega programa in namena samega razmerja javno-zasebnega partnerstva, kot bo opredeljeno z Aktom o javno-zasebnem partnerstvu. V kolikor bo koncedent v fazi projektiranja postavil posebne (nadstandardne zahteve), ki bodo bistveno vplivale (zvišale) stroške projektiranja, bo moral te dodatne stroške tudi prevzeti. Koncesionar bo s koncesijsko pogodbo zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema koncesionar. Koncedent bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval s koncesionarjem s ciljem čim hitrejše pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.



tveganje priprave zemljišča	✓	✓	Navedeno tveganje je med partnerjema deljeno, saj koncedent prevzame navedeno tveganje v delu predavitve fekalno komunalnega voda, medtem, ko v preostalem delu navedeno tveganje prevzema koncesionar.
tveganje gradnje in ureditve zunanjih površin		✓	Tveganje gradnje objekta v celoti prevzema koncesionar.
tveganje dodatnih del oz. več del		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema koncesionar.
tveganje zamude		✓	Koncesionar prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen s koncesijsko pogodbo.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema koncesionar, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja	✓	✓	Tveganje financiranja v pretežnem delu prevzema koncesionar. Povrnitev vloženih sredstev bo koncesionar obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja športne dvorane v času upravljanja le-te in pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Koncedent prevzema tveganje financiranja zgolj v delu, ki se nanaša na predstavitev fekalno komunalnega voda in stroškov izvedbe javnega razpisa.
tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljene infrastrukture		✓	Koncesionar prevzame tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljene infrastrukture v celoti, vse do poteka koncesijskega razmerja.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Koncesionar prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih finančnih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja objekta - športne dvorane skozi celotno koncesijsko dobo.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti koncesionarja nosi koncedent. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti koncesionarja, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Tveganje finančne sposobnosti koncesionarja izvira predvsem iz tveganja sposobnosti pridobitve bančnega posojila in zaprtja potrebne finančne konstrukcije za realizacijo projekta ter iz tveganja



			morebitne nerentabilnosti projekta in posledic predčanega prenehanja koncesijskega razmerja. Koncedent bo za ta namen na podlagi 81. člena ZJZP opredelil v Aktu o javno-zasebnem partnerstvu izločitveno pravico, da za objekte in naprave, ki so predmet tega javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.
tveganje dostopnosti zgrajenega objekta		✓	Tveganje v celoti prevzame koncesionar. S pogodbo do opredeljena obveznost koncesionarja, da zagotovi dostopnost oz. uporabnost objekta in njegovih zunanjih površin najširšemu krogu uporabnikov pod enakimi pogoji. S koncesijsko pogodbo bodo posebej opredeljeni pogoji, termini in način uporabe objekta za potrebe izvajanja letnega programa športa v MOL.

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

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

- vprišanje opredelitve vložka koncedenta (stavbno pravico na zemljiščih, prestavitev fekalno komunalnega voda) na način, da se na eni strani zavaruje javni interes in zagotovi realizacija projekta v obsegu in rokih, kot bodo dogovorjeno s pogodbo. S tega stališča je ključno, da se vloga koncedenta opredeli na način, ki omogoča aktivno zavarovanje javnega interesa in da se omeji pretirana komercializacija projekta;
- vprišanje 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 koncedenta do koncesionarja (npr. vprišanje preostanka povečane vrednosti nepremičnine) in na kakšen način se bo navedeno vprišanje reševalo oz. da se jasno opredeli, da takšna obveznost ne obstaja, saj se kompenzira z javnim vložkom v projekt in pravico koncesionarja 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 predanih zemljišč oz. za podeljeno stavbno pravico, 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



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

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.

Komisija predlaga, da se v pogodbi jasno opredeli, da je obveznost koncesionarja, da koncedentu plača DDV ob podelitvi stavbne pravice, medtem ko je plačilo DDV-ja ob prenehanju koncesijskega razmerja, ki se plača zaradi povečane vrednosti nepremičnine, obveznost, ki jo bo prevzela MOL.

Potrebno bo tudi opredeliti možnost in pogoje morebitnega podaljšanja koncesijskega razmerja oz. njegovega predčasnega prenehanja.

V fazi javnega razpisa bo potrebno posebno pozornost nameniti vprašanju financiranja izvedbe projekta in zagotavljanju potrebnih finančnih sredstev s strani koncesionarja. 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 koncedenta, kot nosilca javnega interesa. Koncedent bo namreč v postopku javnega razpisa zasledoval cilj, da se določene kapacitete športne dvorane namenijo za izvajanje javnega letnega programa športa MOL.

Z vidika koncesijskega razmerja, kot dolgoročnega razmerja, kjer je za doseg postavljenih ciljev nujno potrebna komunikacija med partnerjema in usklajevanje njunih interesov, je iz vidika koncedenta ključno, da se vzpostavijo ustrezni mehanizmi nadzora nad izvajanjem projekta. Pri tem ni pomemben samo nadzor v fazi gradnje in izvedbe objekta, ampak tudi nadzor v fazi uporabe oz. upravljanja vzpostavljene infrastrukture.

Koncedent je v podobnih projektih javno-zasebnih partnerstev (npr. javno-zasebno partnerstvo za izvedbo projekta: »Športni park Črnuče«) kot ekonomsko dobo za podobne športne objekte določil največ 30 let, zato strokovna komisija predlaga, da se tudi v tem primeru uporabi ekonomska doba največ 30 let, ki naj bo enaka koncesijskemu obdobju prav tako največ 30 let, saj gre za primerljiva projekta (tako po vsebini, kot po obsegu investicije). Strokovna komisija je zato predlagala, da se navedena doba ovrednoti v recenziji DIIP-a in na tej podlagi je komisija potrdila stališče, da se koncesijska doba določi za obdobje največ 30 let. Ob tem komisija predlaga, da se obdobje gradnje (predvidoma 18 mesecev) od podpisa pogodbe do pridobitve uporabnega dovoljenja, kot je to opredeljeno že s cenilnim poročilom, ovrednoti posebej in se ne vključijo v tridesetletno koncesijsko obdobje, ampak se za navedeno obdobje podeli stavbno pravico, ki se nato podeli za obdobje ekonomskega obdobja 30 let le v primeru, ko je pridobljeno uporabno dovoljenje za zgrajeno športno infrastrukturo. Naveden predlog je tudi skladen z načelom uravnoveženosti pravic in obveznosti ter vložkov partnerjev v projekt.

Komisija je tudi predlagala, da se v recenziji DIIP-a ovrednoti variatna izvedba investicije skozi klasično javno naročilo, ki bi se financiralo iz lastnih sredstev MOL, pri čemer se je izkazalo, da so tako finančni kot ekonomski kazalci projekta v tej varianti negativni, medtem ko so pri izvedbi projekta v predlagani obliki javno-zasebnega partnerstva pozitivni.



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

Na podlagi zgornjih ugotovitev je koncedent 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			
All 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- finančno in ekonomsko sta ovrednoteni varainta realizacije projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva in skozi klasično javno naročilo
Tehnični pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- predlagan projekt ne vsebuje posebej zahtevnih tehničnih lastnosti in je izvedljiv;
Okoljevarstveni pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- predlagan projekt nima negativnih in nedovoljenih okoljskih vplivov;
Drugi pogoji	✓		<ul style="list-style-type: none">- posebni pogoji ali ovire za realizacijo projekta ne obstajajo.

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





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

3.4 PREDLOG POSTOPKA IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA oz. KONCESIONARJA

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, v kolikor se oceni, da je to smotrno in potrebno z vidika izvedbe javnega razpisa.

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

Y!



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

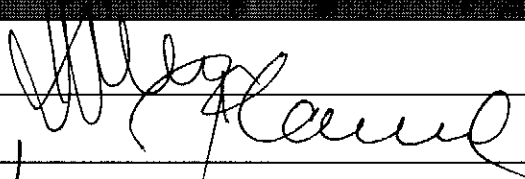
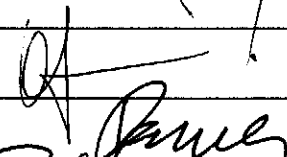
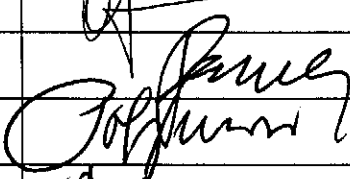
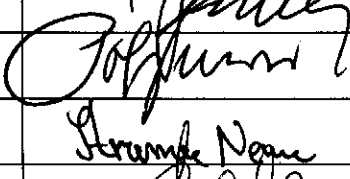
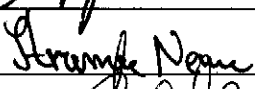
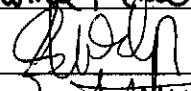
PREDLOG SKLEPA

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 »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

Priloga:

- predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

Marko Kolenc	
Jasna Plazi	
Urša Otoničar	
Simona Remih	
Tatjana Polajnar	
Sonja Štramec Nemec	
Tatjana Šuklje	
Majda Gostinčar	