



Številka: 671-122/2017-23
Datum: 25. 3. 2021

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

ZUNANJI STROKOVNJAK: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak

NASLOV: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Teniški center Tomačevo«

POROČEVALCI: Marko Kolenc, Sekretar, vodja Oddelka za šport
mag. Martin Maček, MBA – vodja Odseka za razvoj in infrastrukturo na področju športa
dr. Boštjan Ferik, direktor Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za šport

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Teniški center Tomačevo«.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog akta z obrazložitvijo
- poročilo strokovne komisije koncedenta o opravljanem pregledu prispele vloge promotorja

Na podlagi prvega odstavka 36. člena in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne 2021 sprejme

AKT

o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Teniški center Tomačevo«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Teniški center Tomačevo« (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.

Koncedent je Mestna občina Ljubljana. 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 drugega odstavka 5. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZNOrg in 82/20) s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Teniški center Tomačevo« na način, da se zagotavljajo športne površine, namenjene izvajanju letnega programa športa, in zagotavljajo pogoji za opravljanje in razvoj športnih ter rekreativnih dejavnosti.

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

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- ureditev športnega centra Tomačevo z najmanj devetimi teniškimi igrišči (v dvorani in na prostem), ki obsega izgradnjo večnamenske športne dvorane z najmanj štirimi pokritimi teniškimi igrišči, klubskim prostorom z recepcijo, garderobami in sanitarijami. Dvorana bo omogočala tudi igranje malega nogometa in druge dejavnosti in bo narejena iz trajnostnih in okolju prijaznih materialov,
- ureditev okolice objektov in pripadajoče infrastrukture, vključno z ureditvijo potrebnih parkirišč in zelenih površin, ter ureditev otroških igral, področja za sprostitev in piknik območja (v nadaljnjem besedilu: športni center Tomačevo),
- upravljanje z vzpostavljeno športno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje.

4. člen
(izvedba projekta)

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

Pogoji za morebitno obremenitev stavbne pravice se določijo s koncesijsko pogodbo, pri čemer koncesionar ne sme obremeniti stavbne pravice za čas gradnje brez da bi v korist koncedenta zastavil svojo nepremičnino. Koncesionar lahko brez dodatnega zavarovanja obremeni stavbno pravico za čas uporabe objekta največ do višine 30% vrednosti objekta.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu športne dvorane bo v korist koncesionarja ustanovljena stavbna pravica za celotno območje športnega centra Tomačevo, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim kompleksom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame koncedent upravljanje celotnega športnega centra Tomačevo, brez dodatnih finančnih in drugih obveznosti.

5. člen (obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na zemljišču, ki obsega parceli 2287/4 in 2287/13, obe katastrska občina 1735 Stožice, ki se nahajata znotraj enote urejanja BE-372, v skupni površini 11.719 m².

Na parceli 2287/4 katastrska občina 1735 Stožice je na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo radijske bazne postaje mobilnega javnega radijskega omrežja z dne 7. 3. 2005 vknjižena služnostna pravica graditve, postavitve, obratovanja in vzdrževanja radijske bazne postaje mobilnih telekomunikacij, kot je podrobneje določena v 3., 4. in ostalih členih zgoraj citirane pogodbe, v korist imetnika Mobitel, telekomunikacijske storitve d.d., Vilharjeva cesta 23, 1000 Ljubljana.

Na parceli 2287/13 katastrska občina 1735 Stožice je na podlagi dogovora o ureditvi stvarne služnosti na nepremičninah Mestne občine Ljubljana za že zgrajeno javno komunikacijsko omrežje in pripadajočo infrastrukturo Telekom Slovenije d.d. z dne 29. 10. 2009 vknjižena stvarna služnost, ki obsega graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja, vse za dobo 30 let, šteto od dneva sklenitve dogovora oziroma za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja v korist imetnika Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana.

6. člen (obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje športnega centra Tomačevo ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje celotnega kompleksa in športne dvorane.

Koncesionar je dolžan vsem uporabnikom pod enakimi pogoji omogočiti dostop in uporabo športne infrastrukture, ki je predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva, kar se podrobneje uredi s koncesijsko pogodbo.

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 DFBO (projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju).

IV. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

8. člen (postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po konkurenčnem postopku s pogajanjem, ki se objavi v skladu z določili ZJZP.

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

9. člen (pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncedent mora v postopku izbire koncesionarja preveriti, ali je koncesionar 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 in ustreznega finančnega zavarovanja 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:

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

11. člen (pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti mestno upravo. Za izbiro koncesionarja 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 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 potrjuje 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 mora biti navzoča večina članov strokovne komisije. 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 koncesionarja.

Poročilo je podlaga za pripravo akta o izbiri koncesionarja, ki ga izda župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen (trajanje koncesije)

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

Koncesija se podeli za obdobje največ 30 let. Trajanje koncesijskega razmerja je opredeljeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se pri določanju dolžine obdobja upošteva, da po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil, ki bi izvirale bodisi iz naslova koncesnina za uporabo zemljišč ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju. 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 koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in uskladi trajanje podeljene stavbne pravice.

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 koncesionar ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti in poziva koncedenta.

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 koncedenta in koncesionarja 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. Koncesionar 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.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

17. člen (način financiranja)

Vložek koncedenta v projekt predstavlja stavbna pravica na zemljiščih, navedena v 5. členu tega akta in sredstva vezana na izvedbo javnega razpisa, pripravo potrebne investicijske dokumentacije ter nadzor projekta. Finančna sredstva za realizacijo investicijskega dela projekta v celoti zagotovi koncesionar.

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 vzpostavljene infrastrukture 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.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

18. člen (enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent 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 koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- 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 pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

19. člen (nadzor nad izvajanjem koncesije)

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

Koncedent si pridržuje pravico, da po 5 (petih) letih opravi generalno revizijo izvajanja koncesijske pogodbe. Generalna revizija se opravi najmanj vsakih 5 let do preteka roka koncesije oziroma po potrebi.

20. člen
(ločeno vodenje računovodstva)

Koncesionar mora za izvajanje koncesije voditi ločeno računovodstvo v skladu z veljavnimi predpisi. Koncesionar mora koncedentu predložiti revidirano letno poročilo.

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 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)

Koncedent ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da začasno prevzame športni center Tomačevo 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 redno preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

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

- če je proti zasebnemu partnerju uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijski postopek,
- če koncesionar pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu krši tako, da nastaja večja škoda javnemu partnerju ali uporabnikom vzpostavljene športne infrastrukture,
- če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil svoje obveznosti,
- če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, in
- v drugih primerih, določenih s pogodbo.

Enostranska odpoved pogodbe ni dopustna v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanja utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Koncesijsko razmerje preneha tudi na druge načine, v obsegu in pod pogoji, določenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

25. 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 koncesionarja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

26. člen
(začetek veljavnosti akta)

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

Številka: 671-122/2017-25
Ljubljana, dne.....

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Teniški center Tomačevo«

1. Pravni temelj

Pravni temelj predlaganega sklepa so:

- prvi odstavek 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), ki določa se predmet, pravice in obveznosti javnega in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva, lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu koncedenta;
- 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 ter opredeljuje vsebine, ki jih je dopustno urediti v skupnem aktu;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben ter ocena stanja

MOL je s strani promotorja ADORA d.o.o., Vodnikova 155, 1000 Ljubljana, junija 2017 prejel vlogo promotorja s katero promotor izkazuje interes za izvedbo projekta »Teniški center Tomačevo«.

Teniški center Tomačevo bo zgrajen v naselju Tomačevo, ki se nahaja na severu Mestne občine Ljubljana. Tomačevo je danes v precejšnji meri neurejeni del Ljubljane s številnimi črnimi gradnjami. Izgradnja Teniškega centra Tomačevo bo tako med drugim tudi prispevala k dvigu ugleda omenjenega naselja. Teniški center Tomačevo se bo nahajal na zemljišču, ki obsega parceli 2287/4 in 2287/13, obe katastrska občina 1735 Stožice. Trenutno stanje zemljišč ne zagotavlja njihove rabe in je v stanju, ko je potrebna izvedba večje investicije, da se zagotovi izvajanje športno-rekreativne dejavnosti na predlagani lokaciji.

V Ljubljani je cca. 50 pokritih teniških igrišč, pri čemer jih je večina pokritih z baloni, manjši del pa jih je v dvoranah. Dvorane prilagojene za igranje tenisa omogočajo višji nivo kvalitetne vadbe in so pretežno namenjene športnikom s tekmovalnimi ambicijami in v manjšem delu rekreativcem.

Strategija razvoja športa v Mestni občini Ljubljana določa, da razmere na področju športne infrastrukture niso zavidljive in da so potrebna dodatna vlaganja v športno infrastrukturo. Teniški center Tomačevo (TC Tomačevo) tako predstavlja pomembno pridobitev za Mestno občino Ljubljana, saj bo omogočil:

- vzpostavitev prepotrebne športne infrastrukture,
- povečal kapacitete potrebne za izvajanje Letnega programa športa,
- ureditev širšega območja Tomačevega,
- izboljšanje podobe Ljubljane kot urejenega in zelenega glavnega mesta,
- nudenje kakovostnega in aktivnega preživljanja prostega časa ciljnih skupin,
- povečanje prepoznavnosti občine,
- boljše zdravje in gibalna pripravljenost občanov,
- odpravo manka v športni ponudbi za ciljne skupine,
- kakovostnejše preživljanje prostega časa občanov,
- povečanje zanimanja za športno dejavnost,
- organizacijo mednarodnih športnih dogodkov in tekmovanj,
- razvoja športnega turizma.

PREDLOG

Primerna lokacija, to je obrobje mesta, kjer danes ni športne infrastrukture, pa je le še dodatni razlog, ki utemljujeta primernost izbrane lokacije za umestitev namenske dvorane. Poleg tega bi izgradnja nove dvorane za tenis, 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 tenisa na pokritih namenskih površinah, ki bo javno dostopna in na zunanjih teniških igriščih.

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

3. Poglavitne rešitve

Predlagani model javno-zasebnega partnerstva je opredeljen v poročilu strokovne komisije koncedenta o opravljenem pregledu prispelih vloge promotorja ter v vlogi promotorja, prav tako je opredeljen v dokumentu Novelacija Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Tenis center Tomačevo«, oktober 2020, številka 430-1350/2020-10 z dne 20.10.2020, ki ga je pripravil Blink Branko Lukežič s.p., Žigoni 37, 5292 Renče.

Predlagani projekt je mogoče realizirati:

- skozi klasično javno naročilo ali
- skozi javno-zasebno partnerstvo.

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 v točki 4. Predstavitev variant v DIIP-u, s finančnega vidika kot najboljša varianta ocenjena izvedba investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva. Na tej podlagi je mogoče ugotoviti, da je predlagan projekt mogoče realizirati na najbolj smotrni način 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 koncedent 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 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 drugih potrebnih dovoljenj, tveganje gradnje in ureditve zunanjih površin, tveganje priprave zemljišča, tveganje dodatnih del oz. več del, tveganje zamude, tveganje kvalitete gradnje, tveganje financiranja, tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljenega infrastrukture, tveganje rentabilnosti projekta ter tveganje dostopnosti zgrajenega objekta. Koncedent prevzema predvsem tveganje izbora finančno sposobnega koncesionarja za izvajalca projekta. 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 pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je smiselno 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 akta

Vložek MOL v projekt predstavlja podeljena stavba pravica na parcelah 2287/4 in 2287/13, obe katastrska občina 1735 Stožice, v skupni površini 11.719 m². Glede na predviden obseg objekta športne dvorane z recepcijo, klubskim prostorom, garderobami in sanitarijami ter pripadajoče infrastrukture (zunanja teniška igrišča, parkirišča, zelenice z zunanjimi igrali, funkcionalno zemljišče) bi tako koncedent v projekt prispeval stavbno pravico na zemljiščih v skupni površini 11.719 m², ki je glede na cenilno poročilo števil. P-200902-2-D, 430-1357/2020-6, ki ga je dne 02.09. 2020 pripravil Srečko Veselič in predvideva, da se podeljena stavbna pravica nanaša na obdobje 30 let, nadomestilo za podelitev stavbne pravice pa je ocenjeno na skupaj 1.200.000,00 EUR brez obračunanih pripadajočih davkov. Vsaka stranka bo prevzela stroške davkov, ki bodo izhajali iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in podeljene stavbne pravice.

Finančna ocena projekta je podrobneje predstavljena v Novelaciji Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Tenis center Tomačevo«, pod točko OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH IN STALNIH CENAH (str. 15 in 16) in pod točko VIRI FINANCIRANJA (str. 20 - 22) ter v vlogi promotorja.

Predlog akta, razen stroškov supernadzora projekta, ne predvideva dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta v fazi realizacije projekta.

Pripravil:

mag. Martin Muček, MBA

Vodja odseka

Odsek za razvoj in infrastrukturo na področju športa

martin.macek@ljubljana.si, 01 306 4606



Marko Kolenc

Sekretar/- vodja oddelka



Številka	671-122/2017-24
Datum	4.3.2021

POROČILO STROKOVNE KOMISIJE JAVNEGA PARTNERJA

O OPRAVLJENEM PREGLEDU PRISPELE VLOGE PROMOTORJA ZA PROJEKT »Teniški center Tomačevo« IN OCENA MOŽNOSTI IZVEDBE PROJEKTA V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Predhodni postopek po ZJZP se je začel na pobudo promotorja.

1. PODATKI O VLOGI PROMOTORJA:

Javni partner	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana
Promotor	ADORA, d.o.o. Vodnikova cesta 155, 1000 Ljubljana
Predlagan projekt	Vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Teniški center Tomačevo«
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 skladno s 34. členom ZJZP najprej preverila ali Promotorska vloga za javno zasebno partnerstvo - izgradnja Športnega centra Gradient (ŠCG) v naselju Tomačevo (izgradnja teniške dvorane, teniških in večnamenskih igrišč ter pripadajoče infrastrukture), št: 671-95/2017-1 z dne 29. 06. 2017 (v nadaljevanju vloga promotorja), ki jo je junija 2017 predložil promotor ADORA, d.o.o. (v nadaljevanju promotor) in kasneje dopolnil v dokumentu Promotorska vloga, Vloga za javno zasebno partnerstvo - izgradnja Teniškega centra Tomačevo (TC Tomačevo) v naselju Tomačevo (izgradnja teniške dvorane, teniških in večnamenskih igrišč ter pripadajoče infrastrukture), št. 671-95/2017-10 z dne 29.03.2019, 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

Oddetek za šport

Resljeva cesta 18
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 46 00
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, 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 »Teniški center Tomačevo«, kot je opisan v vlogi promotorja predvideva:

- izgradnjo nove športne dvorane v Tomačevem namenjene tenisu s šestimi teniškim igrišči,
- izgradnjo klubskega objekta z recepcijo, garderobami in sanitarijami,
- izgradnjo treh zunanjih teniških igrišč, ki bodo pokrita z balonom;
- ureditev okolice objekta in pripadajoče infrastrukture, vključno z ureditvijo potrebnih parkirišč in zelenih površin ter ureditev otroških igral, področja za sprostitev in piknik območja.



Predvideno območje skupaj obsega cca. 11.000 m² zemljišč. (opomba komisije: Komisija ugotavlja, da je od časa priprave vloge do njene obravnave na komisiji bila izvedena parcelacija na navedenem območju, zato se ustrezno identificira parcele in zemljišča, ki bodo predmet vložka MOL v projekt ob upoštevanju izvedene parcelacije).

OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI (izvleček iz vloge promotorja)

Javni partner	Mestna občina Ljubljana
Promotor	ADORA, d.o.o. (opomba komisije: zasebnega partnerja se izbere z javnim razpisom)
Predmet investicije	Izgradnja športne dvorane za tenis, izgradnja klubskega objekta in zunanjih teniških igrišč, ureditev pripadajoče infrastrukture in parkirišč (v nadaljevanju : športni center Tomačevo)
Predvideni ukrepi	<ul style="list-style-type: none">➤ izgradnja športne dvorane z notranjimi igrišči za tenis s spremljajočimi prostori,➤ ureditev zunanjih teniških igrišč➤ ureditev zunanjih površin
Lokacija	Tomačevo
Bruto površina športnega parka	cca. 11.000 m ²
Ocenjena vrednost vložka zasebnega partnerja po vlogi promotorja	1.805.000 EUR
Predvideni viri financiranja	Lastni viri 400.000 EUR Posojilo banke 1.405.000 EUR
Upravičenost investicije, kot izhaja iz vloge promotorja	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,
- 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 – tenis, bomo obogatili obstoječo športno ponudbo na tem in širšem območju,
- izgradnja dvorane za tenis, zunanjih teniških igrišč in ureditev zunanjih površin v naselju, ki lahko zadovoljujejo navedene potrebe in široke namene druženja in organiziranja lokalnega prebivalstva ter predstavljajo stičišče srečevanja ljudi.
- nameravan program – igranje tenisa v dvorani, je na trgu uveljavljeno. Na trgu je pomanjkanje prostih terminov za športno in rekreativno vadbo.



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 obratovanje (upravljanje) celotnega kompleksa vključno z novozgrajenim objektom do zaključka ekonomske dobe projekta (predvidoma 30 let po zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja).

Promotor opredeljuje, kot predviden vložek javnega partnerja v projekt zemljišča, ki je glede na podatke zemljiške knjige na dan oddaje vloge v lasti MOL in sicer parcel parc. št. 2280/6, 2287/4 ter parc. št. 2287/6, vse k.o. Stožice v skupni površini 11.935 m². Promotor predlaga, da se mu na navedenih zemljiščih podeli stavbna pravica za dogovorjeno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva. (opomba komisije: Komisija ugotavlja, da je od časa priprave vloge do njene obravnave na komisiji bila izvedena parcelacija na navedenem območju, zato vložek MOL v projekt predstavlja podeljena stavbna pravica na zemljiščih parc. št. 2287/4 in 2287/13 obe k.o. Stožice v skupni površini 11.719 m²).

Glede na predviden obseg objekta in pripadajoče infrastrukture (parkirišča, zelenice, funkcionalno zemljišče, in zemljišče primerno za gradnjo športne dvorane in klubskega objekta) bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče v skupni površini cca. 11.000 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 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,- 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,



	<ul style="list-style-type: none">- 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 predlagá koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva.

Promotor ni 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 Promotorska vloga, Vloga za javno zasebno partnerstvo - izgradnja Teniškega centra Tomačevo (TC Tomačevo) v naselju Tomačevo (izgradnja teniške dvorane, teniških in večnamenskih igrišč ter pripadajoče infrastrukture), št. 671-95/2017-10 z dne 29.03.2019 vključuje:

- DOKUMENT 1: Promotorska vloga;
- DOKUMENT 2: Dokument identifikacije investicije projekta (DIIP);
- DOKUMENT 3: Idejna zasnova (IDZ) z opisom projekta in grafično predstavitev njegove vsebine in umestitve v prostor.

3.2. IZHODIŠČNE UGOTOVITVE STROKOVNE KOMISIJE

Na podlagi formalnega pregleda prispelle vloge je strokovna komisija javnega partnerja ugotovila, da je podana vloga strokovno korektno pripravljena. Po izvedeni parcelaciji in ureditvi ZK stanja na parcelah, ki so identificirane kot vložek MOL, je komisija pričela z vsebinsko oceno prispelle vloge.

Strokovna komisija je najprej preverila obstoj javnega interesa za izvedbo predlaganega projekta v vsebini in obliki, kot je predlagana v vlogi promotorja. Potrebno je ugotoviti, da javni interes za izvedbo projekta obstaja, saj obstaja javni interes po vzpostavitvi športne infrastrukture namenjene tenisu, saj so potrebe po tovrstni športni infrastrukturi velike, tako z vidika športne vadbe, kot za potrebe rekreacije. Iz tega stališča, je potrebno zaključiti, da vzpostavitev dvorane za tenis predstavlja potrebo po osnovni športni infrastrukturi v Mestni občini Ljubljana in tako sodi v okvir, 4. člena in drugega odstavka 5. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17 in 21/18 – ZNOrg), ki določa, da lokalna skupnost uresničuje javni interes v športu tako, da zagotavlja sredstva za izvedbo letnega programa športa na lokalni ravni, da načrtuje, gradi in vzdržuje lokalno pomembne športne objekte in površine za šport v naravi v lasti lokalne skupnosti ter s spodbujanjem in zagotavljanjem pogojev za opravljanje in razvoj športnih dejavnosti.

Predlagan projekt je skladen tudi z 4. členom Zakona o športu, ki javni interes opredeljuje glede na naslednje cilje, ki vzpodbujajo kakovostno ukvarjajo s športom in gibalnimi dejavnostmi za ohranjanje zdravja, in se uresničuje zlasti na področjih:

- športnih programov iz prvega;



- športnih objektov in površin za šport v naravi;
- razvojne dejavnosti v športu;
- organiziranosti v športu;
- športnih prireditev in promocije športa;
- družbene in okoljske odgovornosti v športu.

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 ob izteku koncesije prešla v last MOL.

Strokovna komisija je ugotovila, da so predlagana zemljišča, torej parcela št. 2287/4 in 2287/13 obe k.o. Stožice, po zadnjih ZK podatkih last MOL.

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 vlogo promotorja.

Strokovna komisija se je seznanila z vsebino dokumenta Novelacija Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Tenis center Tomačev« , oktober 2020, številka 430-1350/2020-10 z dne 20.10.2020, ki ga je pripravil Blink Branko Lukežič s.p., Žigoni 37, 5292 Renče, ki ga je naročila MOL.

Naveden dokument dopolnjuje vsebino predmeta razmerja javno-zasebnega partnerstva na način, da na str. 7, kot predmet projekta opredeljuje:

- Ureditev 11.719 m² velikega območja,
- Ureditev športnega centra z minimalno 9 teniškiimi igrišči, ki obsega:
 - o izgradnjo večnamenske športne dvorane z minimalno 4 pokritimi teniškiimi igrišči, klubski prostor z recepcijo, garderobami in sanitarijami. Dvorana bo prvenstveno namenjena tenisu, omogočala bo tudi igranje malega nogometa, badmintona ter drugih dvoranskih športov.
 - o športna dvorana bo narejena iz trajnostnih in okolju prijaznih materialov,
 - o zgrajeno bo ustrezno število teniških igrišč na prostem,
- ureditev zelenih površin z igrali za otroško igro, sproščanje in piknike,
- ureditev minimalno 70 parkirišč oziroma številom parkirišč kot so minimalno potrebna glede na določila prostorskih aktov.

Navedeno dopolnitev je komisija upoštevala pri oblikovanju 3. člena akta o javno-zasebnem partnerstvu, ki opredeljuje predmet javno-zasebnega partnerstva.

Strokovna komisija ugotavlja, da je promotor v svoji vlogi o zainteresiranosti kot optimalno možno predlagal koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede na predvideno delitev tveganj opisal model DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju*) za celoten kompleks, pri čemer zasebni partner izvaja upravljanje celotnega kompleksa za čas ekonomske dobe projekta (po predlogu promotorja 30 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. Enako izhaja tudi iz točke 4. Opis variant »z« investicijo, predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije v Novelaciji Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Tenis center



Tomačevo«, oktober 2020, številka 430-1350/2020-10 z dne 20.10.2020, kjer je primerjana pod točko 4.1 varianta z investicijo v okviru koncesijskega JZP s pod točko 4.2 varianto z investicijo v okviru lastnega financiranja. Po koncesijskem 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 nazaj 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 zemljišča v obliki podeljene stavbe pravice in stroške vodenja javnega razpisa, pri čemer projektiranje, izvedbo in financiranje projekta v celoti prevzame zasebni partner.

Glede na predlagano vsebino projekta in glede na predlagan model financiranja ter glede na iz tega izhajajočo razdelitev poslovnih tveganj med partnerja, je potrebno kot najprimernejšo obliko javno-zasebnega partnerstva potrditi koncesijo gradnje po modelu DFBOT.

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

- tveganje projektiranja;
- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- tveganje gradnje oz. posodobitve;
- 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 v celoti prevzema tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in soglasij ter dovoljenj potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, tveganje gradnje in posodobitve ter iz tega izhajajoča tveganja (kvaliteta, zamuda, dodatnih in presežnih del, ipd.), tveganje financiranja, tveganje upravljanja in vzdrževanja celotnega kompleksa, tveganje upravljanja v smislu izvajanja in organizacije vadbe v športnem delu projekta, tveganje rentabilnosti projekta in tveganje uporabnosti in dostopnosti zgrajenega 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 javni partner zahteval, da se določena kvota kapacitet v športnem objektu brezplačno nameni za potrebe izvajanja letnega programa športa v MOL.

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 potem ločeno za preostalo koncesijsko obdobje ter na drugi strani 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.



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.

Preglednica delitve tveganj med partnerjema:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
Tveganje zagotovitve primerne zemljišča	✓		Vložek zemljišča v projekt je obveznost javnega partnerja, iz tega razloga ta tudi prevzema tveganje primernosti in razpoložljivosti zagotovljenega zemljišča. Javni partner vlaga v projekt zemljišče v opisani obliki in obsegu ter z obremenitvami, ki so razvidne iz zemljiške knjige.
tveganje projektiranja	✓	✓	Obveznost projektiranja prevzema zasebni partner, vendar ne v celoti in ne brez omejitev. Javni partner bo obdržal možnost, da pri oblikovanju projektne naloge vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnosti objekta v delu, ki se nanaša na javni program. V kolikor bo javni partner v fazi projektiranja postavil posebne (nadstandardne zahteve), ki bodo bistveno vplivale (zvišale) stroške projektiranja, bo moral te dodatne stroške tudi prevzeti. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema zasebni partner. Javni partner bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitrejše pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje in ureditve zunanjih površin		✓	Tveganje gradnje objekta v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del oz. več del		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.



tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja v celoti prevzame zasebni partner. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja športne dvorane v času upravljanja le-te in pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljene infrastrukture		✓	Zasebni partner prevzame tveganje vzdrževanja in upravljanja vzpostavljene infrastrukture v celoti, vse do poteka koncesijskega razmerja.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja objekta - športne dvorane.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Tveganje finančne sposobnosti zasebnega partnerja izvira iz tveganja pridobitve bančnega posojila, v kolikor banki posojilodajalki predhodno ne bo omogočeno zavarovanje svojih posojil z vpisom hipoteke na stavbni pravici ali na drugačen način. Javni partner bo posledično nosil tveganje, ki izvira iz podelitve stavbne pravice zasebnemu partnerju pred njegovim brezpogojnim izkazovanjem zaprte finančne konstrukcije.
tveganje dostopnosti zgrajenega objekta		✓	Tveganje v celoti prevzame zasebni partner. Smiselna bi bila določitev obveznosti zasebnega partnerja, da zagotovi dostopnost oz. uporabnost objekta in njegovih zunanjih površin najširšemu krogu uporabnikov pod enakimi pogoji.



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Oddetek za šport

Resljeva cesta 18
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 46 00
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

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 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 po ekonomskem izkoriščanju projekta skozi celotno koncesijsko obdobje.

V zvezi s tem komisija predlaga, da se razmerje koncesije gradnje oblikuje na način, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati javnemu partnerju v zameno za uporabo predanih zemljišč, 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.

Komisija predlaga, da se v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu jasno opredeli, da je obveznost zasebnega partnerja, da javnemu partnerju plača DDV ob podelitvi stavbne pravice, medtem ko je plačilo DDV-ja ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki se plača zaradi povečane vrednosti nepremičnine, obveznost, ki jo bo prevzela MOL.

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

V fazi javnega razpisa bo potrebno posebno pozornost nameniti vprašanju financiranja izvedbe projekta in zagotavljanju potrebnih finančnih sredstev s strani zasebnega partnerja. Naslednji poudarek bo moral biti namenjen vprašanju upravljanja projekta skozi celotno koncesijsko obdobje, predvsem z vidika izvajanja in organizacije vadbe v športnem delu projekta ter z vidika vpliva in pravic javnega partnerja, kot nosilca javnega interesa. Javni partner bo namreč v postopku javnega razpisa zasledoval cilj, da se določene kapacitete športne dvorane in zunanjih teniških igrišč namenijo za izvajanje javnega letnega programa športa MOL.



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 izvedbe objekta, ampak tudi nadzor v fazi uporabe oz. upravljanja vzpostavljene infrastrukture.

Javni partner 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). Navedena doba je ovrednotena v DIIP in na tej podlagi je komisija potrdila stališče, da se koncesijska doba določi za obdobje največ 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 ZIZP;- 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 ZIZP;- 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 varianta realizacije projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva in skozi klasično javno naročilo
Tehnični pogoji	✓		- 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 zagotavlja nobene posebne pravice v postopku izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva s čemer je promotor izenačen z vsemi ostalimi potencialnimi ponudniki v postopku javnega razpisa.

Kljub možnosti iz drugega odstavka 35. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu komisija predlaga, da se vsebina vloge promotorja ne odkupi, ker zato ni potrebe.

Komisija nato predlaga, da se postopek izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva izvede v obliki javnega razpisa po konkurenčnem postopku s pogajanjem. 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. Konkurenčni postopek s pogajanjem 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 in izkušnjam oz. referencam na tem področju. Glede na določila ZJZP je treba ugotoviti, da se ta v večini primerov za pogodbeno partnerstva v delu, ki se nanaša na izvedbo javnega razpisa, sklicuje na uporabo pravil, ki urejajo postopke oddaje javnih naročil. Tako v 24. členu ZJZP določa, da se pogodbeno partnerstvo izvaja skladno z ZJZP in Zakonom o javnem naročanju ter/ali zakonom, ki ureja gospodarske javne službe. V konkretnem projektu ne gre za izvajanje gospodarske javne službe, niti izbranemu koncesionarju ne bodo podeljene izključne ali posebne pravice vezane na izvajanje javnih služb. Glede na navedeno in ob upoštevanju vsebine 42. do 47. člena ZJZP, lahko



ugotovimo, da določila ZJZP niso v celoti usklajena z določili ZJN-3, da pa se ZJZP v pretežnem delu, razen ko gre za koncesijska razmerja, ki bi vključevala izvajanje javne službe, sklicuje na ZJN-3. Strokovna komisija zato predlaga, da se za izvedbo javnega razpisa v konkretnem primeru uporabijo določbe ZJN-3, ki so bolj določne in strožje od določb ZJZP. Komisija predlaga uporabo določbe tretje alineje a) točke prvega odstavka 44. člena ZJN-3, ki določa pogoje za uporabo konkurenčnega postopka s pogajanj v primerih, ko zaradi posebnih okoliščin, povezanih z vrsto, kompleksnostjo ali pravno in finančno strukturo ali zaradi z njimi povezanih tveganj, javnega naročila ni mogoče oddati brez predhodnih pogajanj. V konkretnem primeru so pogoji za uporabo navedene določbe izpolnjeni, saj gre za kompleksno razmerje javno-zasebnega partnerstva v okviru katerega se bodo v fazi pogajanj uskladila pravna, tehnična in finančna vprašanja vezana na realizacijo projekta.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi pregleda prispele vloge promotorja, druge pripravljene dokumentacije 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 »Teniški center Tomačevo«.

Priloga:

- predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Teniški center Tomačevo«.

Strokovna komisija	
Ime in priimek člana	Podpis
Maja Štepec Govednik, OGD	
Majda Gostinčar, SRPI	
Polona Renčel, SPZ	
Petra Globočnik, OFR	
Irena Ostojič, OUP	
David Boršič, SJN	
Zoran Lubej dr., JZŠ	
mag. Martin Maček, OŠ	