



Svetnice in svetniki

Mestni svet

Številka: 351-779/2020-44

Datum: 29.03.2021

**Zadeva: ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU za projekt
»Ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju« – druga obravnava**

I. UVOD

a) OCENA STANJA IN RAZLOG ZA SPREJEM ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »Ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju«

Mestna občina Kranj namerava v postopku razpisa javno-zasebnega partnerstva izbrati zasebnega investitorja, ki bo v zameno za javni vložek ter vsebinske zahteve javnih partnerjev (MOK, OZG in GL) pripravljen prevzeti tveganja povezana z realizacijo projekta ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju (projektiranje, pridobitev upravnih dovoljenj, gradnja kompleksa ter obveznost financiranja projekta).

OZG, ki na območju Mestne občine Kranj izvaja primarno in delno tudi sekundarno zdravstveno oskrbo v okviru enote ZD Kranj, ima prostorske težave oz. primanjkljaj ustreznih zdravstvenih površin za kakovostno delo. OZG ima nujne potrebe po prostorih za ureditev razvojne ambulante, mentalno – higienskega centra, pedopsihiatrije, patronažne službe, prostorov za analitični del laboratorija, upravo, idr.. GL ima potrebo po poslovnih prostorih za lekarno ter upravo.

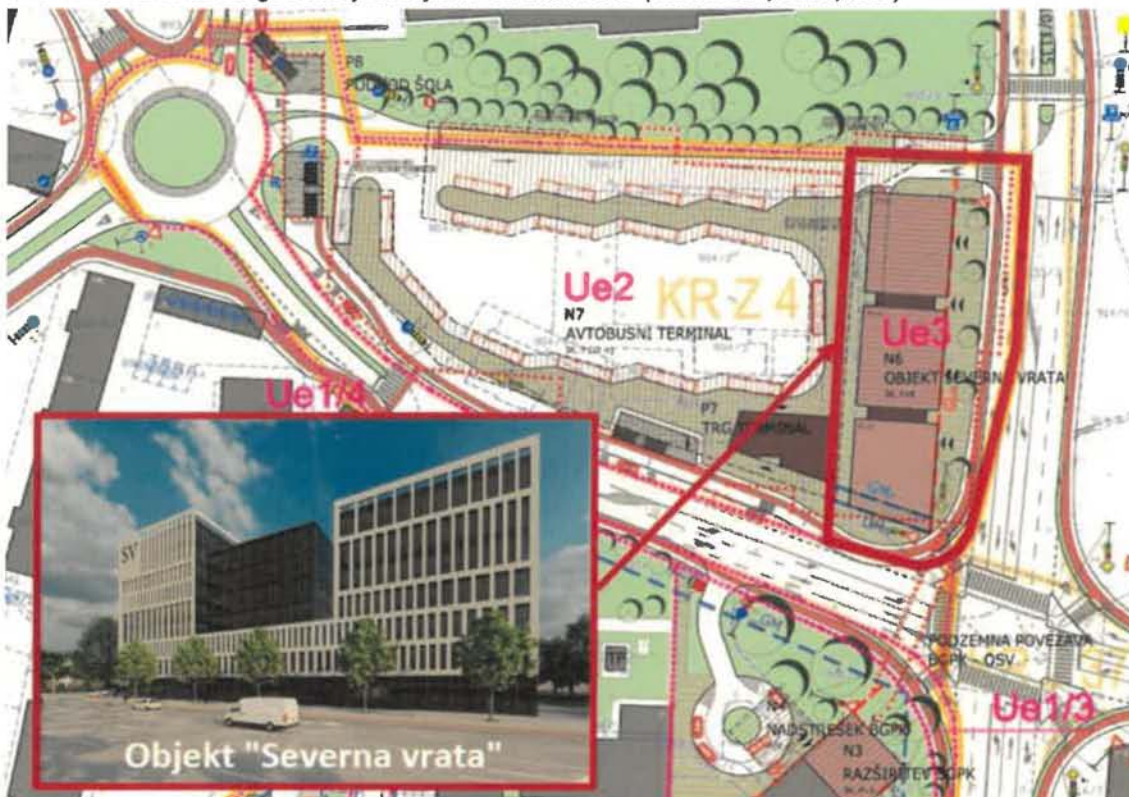
MOK je kot soustanoviteljica obeh javnih zavodov zavezana k zagotavljanju ustreznih poslovnih prostorov za njihovo normalno delovanje. MOK lahko z razvojem projekta ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju po modelu javno zasebnega partnerstva doseže vse vsebinsko zastavljene cilje ter zakonsko predpisane obveznosti, in sicer na način, ki za MOK predstavlja ekonomsko najbolj smotrno varianto razvoja.

Načrtovan projekt obsega izgradnjo t.i. objekta »Severna vrata«, v skladu s sprejetim OPPN Avtobusni terminal v Kranju (Uradni list RS, št. 71/2016), in sicer v okviru ureditvene enote Ue3. Gradbena parcela predstavlja zemljišča znotraj urejevalne enoti Ue3 (zemljišča parc. št. 904/10, 904/19, 904/17 in 904/11-del k.o. Kranj) skupne površine 3.020,0 m² ter zemljišča zunaj urejevalne enote Ue3 (zemljišča parc. št. 902/13-del in 902/6-del k.o. Kranj) skupne površine 171,0 m². Skupaj velikost gradbene parcele znaša 3.191,0 m².

V predinvesticijski zasnovi (PIZ) je prikazana ena izmed možnih vsebinskih razdelitev celotnega objekta »Severna vrata«, ki temelji na določilih OPPN ter vsebini podpisanih pism o nameri z OZG in GL. V objektu »Severna vrata« je predviden preplet zdravstvene oskrbe, storitvenih dejavnosti ter stanovanj. Razporeditev prostorov je razdeljena po posameznih stolpičih:

- stolpič A (jug): Osnovno zdravstvo Gorenjske + Gorenjske lekarne;
- stolpič B (sredina): poslovno-storitvene dejavnosti;
- stolpič C (sever): v pritličju poslovno-storitvena dejavnost, v nadstropjih stanovanja

Slika: Prikaz obravnavanega območja in objekta »Severna vrata« (vir: N-Invest; OPPN, list 3)



Celotna bruto površina nadzemnega dela objekta znaša cca 9.136 m². Po željeni razporeditvi površin nad koto terena za OZG (cca 2.554 m² BTP) in GL (cca 1.000 m² BTP), ostane na razpolago cca 5.582 m² BTP površin, na katere se lahko umeščajo zdravstvene, poslovne in trgovske dejavnosti ter bivanje (do max 1/3 skupne površine). Glede na površine in namembnost je za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest predvidena gradnja podzemne garažne hiše v 4 etažah, v sklopu katerih se lahko zagotovi do 323 PM.

V predinvesticijski zasnovi je prikazana le ena izmed možnih vsebinskih in površinskih razdelitev objekta »Severna vrata«. Dokončna razporeditev vsebine in površin bo določena v fazi idejnega projektiranja in bolj detajlnega dogovora v okviru javno-zasebnega partnerstva (relacija »zasebni investitor – MOK – OZG – GL«).

Cilji, ki jih MOK zasleduje s sprejetjem odloka so predvsem naslednji:

- zagotavljanje prostorov za zdravstveno dejavnost javnega uporabnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUIJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP in 203/20 – ZIUPOP DVE) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo javne zdravstvene službe na svojem območju;

- zagotavljanje prostorov za lekarniško dejavnost javnega najemnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17, 73/19, 173/20 - odl. US, 15/21 - ZDUOP) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo lekarniške dejavnosti na svojem območju.
- zagotovitev oziroma razvoj kakovostne zdravstveno-storitvene vsebine v Mestni občini Kranj, ki bo izboljšala življenja občanov in občank;
- gradnja objekta »Severna vrata«, ki bo na obravnavanem območju vstopa v mestno jedro predstavljal reprezentativen objekt;
- ureditev prometne varnosti na obravnavanem območju;
- ureditev komunalne infrastrukture na obravnavanem območju;
- zagotovitev novih stanovanj na območju Mestne občine Kranj;
- ureditev parkirnega režima na obravnavanem območju in zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest za predlagano vsebino razvoja;
- omogočiti nakup ustreznih poslovnih prostorov Bolnišnici za ginekologijo in porodništvo Kranj (BGPK) ter zainteresiranim privatnim zdravstvenim ordinacijam.

b) PRAVNA PODLAGA ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA POGODBENEGA ZAGOTAVLJANJA PRIHRANKOV RABE ENERGIJE Z NAMENOM ENERGETSKE SANACIJE JAVNIH OBJEKTOV V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ

Pravno podlago predstavlja:

1. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki v 36. členu določa vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in predvideva, da se predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu in v 40. členu določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu glede na določbo 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta skupaj.

2. Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE), ki v 29. členu podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da sprejema odloke in druge občinske akte.

3. Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17), ki v 22. členu mestnemu svetu podeljuje pristojnost sprejemanja splošnih aktov.

c) FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Primerjava variant je pripravljena v okviru dokumenta Predinvesticijska zasnova PROJEKT UREDITVE PROSTORA MED KIDRIČEVO IN BLEIWEISOVO CESTO V KRANJU (Objekt »Severna vrata«), februar 2021, izdelovalca N-invest d.o.o., kjer so primerjane variante:

- Varianta 0 »brez« investicije
- Varianta 1 »z« investicijo s financiranjem Mestne občine Kranj
- Varianta 2 »z« investicijo po modelu JZP

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah cca. **18,0 mio EUR brez DDV** (neto vrednost) oz. cca **21,1 mio EUR z DDV** (bruto vrednost).

Mestna občina Kranj namerava pri projektu sodelovati z javnim vložkom zemljišča in inženiringa v ocenjeni višini cca. 437k EUR (neto) ter Osnovno zdravstvo Gorenjske z privarčevanim denarnim vložkom v višini cca 4 mio EUR bruto (cca 3,278 mio EUR neto). Razliko med javnim vložkom MOK/OZG ter želenim kompenzacijskim sredstvom za javni vložek (tj. poslovni prostori OZG zgrajeni po stroškovni ceni), bosta OZG/MOK pokrila z lastnimi finančnimi sredstvi, dodatnim kreditnim financiranjem ali dogovorom o najemu. Glede na zastavljeno finančno konstrukcijo manko javnih sredstev pri kompenzaciji znaša 693.369 EUR neto, upoštevajoč potrebna plačila celotnega proporcionalnega dela 22% DDV od investicije v poslovne prostore OZG, ker je OZG končni uporabnik, pa cca. 1,82 mio EUR (bruto).

Zasebni investitor bo glede na zastavljeno finančno konstrukcijo moral v obdobju 2022-2026 zagotoviti skupaj cca. 15,4 mio EUR neto, in sicer in naslova kreditnega financiranja ter lastnih sredstev.

Stroškovna vrednost investicije v poslovne prostore OZG (in posledično manko javnih kompenzacijskih sredstev) se bo v fazi idejnega projektiranja in bolj detajlnega dogovora na relaciji »zasebni investitor-MOK-GL-OZG« zaradi sprememb določenih ključnih parametrov (kot npr. površina prostorov, strošek gradnje, idr.) spremenila in bo lahko bolj točno definirana po potrjeni idejni zasnovi zasebnega investitorja s strani OZG/MOK/GL.

Glede na celotno vsebino dokumenta predinvesticijske zasnove (PIZ) ter upoštevajoč analizirana tveganja in prednosti investicije v projekt »Severna vrata« ocenjujemo, da je za MOK najbolj sprejemljiva varianta 2 »z« investicijo v »Severna vrata« po modelu JZP (podrobneje predstavljeno v predinvesticijski zasnovi str. 45-50). Mestna občina Kranj na takšen način doseže vse zastavljene cilje ter zakonsko predpisane obveznosti, in sicer na način, ki za občino predstavlja tudi vsebinsko in ekonomsko-finančno najbolj smotrno varianto razvoja

II. BESEDILO ČLENOV IN OBRAZLOŽITEV

Obrazložitev členov

I. poglavje:: SPLOŠNE DOLOČBE

Predmet odloka je ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju«. Za doseg tega namena so v splošnih določbah opredeljeni ključni pojmi, ki so uporabljeni v odloku.

II. poglavje: VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V tem poglavju je opredeljen javni interes za realizacijo projekta in sicer v naslednjem obsegu.

- zagotavljanje prostorov za zdravstveno dejavnost javnega uporabnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP in 203/20 – ZIUPOPdVE) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo javne zdravstvene službe na svojem območju;
- zagotavljanje prostorov za lekarniško dejavnost javnega najemnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17, 73/19, 173/20 - odl. US, 15/21 - ZDUOP) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo lekarniške dejavnosti na svojem območju.

Predmet javno zasebnega partnerstva zajema realizacija projekta »Ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju« v predvidenem obsegu:

- izgradnja treh objektov v skupni bruto površini nadzemnega dela objektov cca. 9.100 m² s pripadajočimi podzemnimi parkirnimi mesti, na nepremičninah parc. št. 904/10, 904/19, 904/17, 904/11-del, 902/13-del in 902/6-del k.o. Kranj (pri čemer javni vložek MOK predstavlja nepremičnine parc. št. 904/10, 904/17, 904/19, in 902/13-del vse k.o. Kranj), in sicer v skladu s projektno dokumentacijo, ki jo potrди javni partner in pridobitvijo vseh potrebnih upravnih dovoljenj;
- priključitev objekta na komunalno, prometno in energetska infrastrukturo, vključno s pripadajočo prometno ureditvijo;
- ureditev okolice objektov na nepremičninah iz prve alineje.

Realizacija projekta je predvidena na način, da se po zaključeni gradnji sklene sporazum o oblikovanju etažne lastnine na zgrajenem objektu s katerim se projekt razdeli na javni in zasebni del, pri čemer bodo bistveni elementi razmerja in razdelitve projekta dogovorjeni že v postopku izbire zasebnega partnerja v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Odlok predvideva kot ključni vložek javnega partnerja v projekt zemljišče, v skupni izmeri 3.055 m² in sofinancerska sredstva javnega partnerja ali javnega uporabnika projekta, s katerimi sofinancira realizacijo javnega dela projekta.

Zasebni partner prevzema tveganja vezana na projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja, priprave zemljišča in izgradnje celotnega projekta »Ureditve prostora med Kidričevo in Bleiweisovo cesto v Kranju«, obveznost pridobitve drugih potrebnih upravnih dovoljenj (npr. uporabnega dovoljenja), vrisa objekta v kataster stavb ter priprave sporazuma o oblikovanju etažne lastnine in njegove realizacije po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Zasebni partner prevzema v pretežnem delu tudi tveganje financiranja. Projekt javno-zasebnega partnerstva se zaključi z ustanovitvijo etažne lastnine. Stroške in tveganja upravljanja in vzdrževanja javnega in zasebnega dela projekta nosita vsak partner v svojem lastniškem delu projekta.

III. poglavje OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V nadaljevanju je prikazana matrica razdelitev ključnih tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v javnonaročniški obliki, kot je predlagana v odloku:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišč	✓		Vložek javnega partnerja v projekt so predvsem zemljišča. Javni partner prevzema tveganje, da so vložena zemljišča primerna za realizacijo predmetnega projekta, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji (urbanistični, prometni, komunalna infrastruktura, ipd.) za realizacijo projekta na predlagani lokaciji.

tveganje izpolnjevanja urbanističnih zahtev	✓	✓	Izhodišče za navedeno tveganje je opredeljeno z OPPN Avtobusni terminal v Kranju (Uradni list RS, št. 71/2016), kjer so opredeljene zahteve javnega partnerja glede obsega in vsebine projekta, kot tudi javnega dela projekta. Zasebni partner prevzema odgovornost, da bo končna pripravljena projektna naloga, ki bo vključevala tudi zasebni del projekta, skladna z veljavnimi prostorskimi dokumenti in urbanističnimi zahtevami. Glede morebitnih dodatnih prilagoditev projektne dokumentacije potrebam javnega ali zasebnega programa nosi vsak od partnerjev tveganje za zahtevane prilagoditve v svojem delu projekta.
tveganje projektiranja	✓	✓	Obveznost projektiranja prevzema zasebni partner, vendar ne v celoti in ne brez omejitev. Javni partner bo obdržal možnost, da pri oblikovanju projektne dokumentacije vpliva na kvaliteto gradnje, izgled 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		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner, razen v tistem delu, ki bi bil posledica posebnih dodatnih zahtev javnega partnerja, po podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje dodatnih del	✓	✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner in sicer v okviru izhodiščno potrjenega projekta.

			Za morebitne naknadne dodatne zahteve po dodatnih delih jih nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
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 si delita javni in zasebni partner na način in v obsegu, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in ob spoštovanju načela sorazmernosti glede na delitev projekta na javni in zasebni del. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru kupnine za zasebni del projekta ter v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture	✓	✓	Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del; vsak partner v svojem delu prevzema tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture. Tveganje vzdrževanja ni predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta.
Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja	✓		Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z

			opredelitvijo pogojev in načina financiranja javnega dela projekta. Javni partner bo pogodbo sklenil zgolj z zasebnim partnerjem, ki bo izkazal zaprto finančno konstrukcijo projekta.
tveganje dostopnosti zgrajenega objekta	✓	✓	Tveganje dostopnosti zgrajenega objekta bo opredeljeno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, načeloma pa bo vsak izmed partnerjev prevzel tveganje dostopnosti za svoj del projekta.

IV. poglavje: POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

Z vidika transparentnosti postopka in njegove gospodarne izvedbe je najprimerneje, da se izvede postopek javnega razpisa ob upoštevanju določb predpisov, ki urejajo področje javnih naročil (ZJN-3). Navedeno poglavje opredeljuje pogoje za izbiro zasebnega partnerja in merila za njegov izbor. Za izvedbo javnega razpisa je predvideno, da bo pooblaščen strokovna komisija, medtem ko je za izdajo akta izbire predvideno pooblastilo županu. Pred podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu je predvidena odobritev na mestnem svetu.

Ker bo MOK tekom javnega razpisa ponudnikom ponudil priložnost, da predstavijo svoje predloge (predvsem tehnološke in tehnične rešitve, variantne rešitve, čas izvedbe, pripombe na pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, ipd.) je pomembno, da postopek izbire izvajalca omogoča usklajevanje predlogov in oblikovanje končne vsebine pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu z vsemi prilogami. Zato predlagamo, da se postopek izbora zasebnega partnerja izvede po postopku konkurenčnega dialoga, skozi tri faze:

- prva faza: priznanje sposobnosti (tehnični, finančni, referenčni, kadrovski in drugi pogoji za priznanje sposobnosti);
- druga faza: dialog (kandidati, ki jim je bila priznana sposobnost, predstavijo ponujen način realizacije projekta, tako s tehničnega vidika, kot s finančnega in pravnega vidika) in usklajevanje predlogov ter oblikovanje končnega povabila k oddaji ponudb z usklajenim vzorcem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu s prilogami;
- tretja faza: oddaja končnih pisnih zavezujočih ponudb.

Postopek konkurenčnega dialoga MOK omogoča, da skozi interakcijo s potencialnimi ponudniki, ki jim je v prvi fazi postopka priznana sposobnost, oblikuje in izbere optimalno rešitev, ki je tudi javnofinančno sprejemljiva ter da se na ta način v najvišji možni meri dosežejo postavljeni cilji projekta. Tako bo v drugi fazi konkurenčnega dialoga dokončno opredeljena vsebina in obseg projekta ter usklajen vzorec pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, terminski plan realizacije projekta in drugi pomembni vidiki realizacije projekta, prav tako bo v tej fazi dokončno opredeljen način financiranja projekta ter vsebina in obseg tveganj, ki jih prevzame posamezen partner.

V. poglavje: VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Predlog odloka predvideva, da se projekt realizira po terminskem planu, kot bo dogovorjen v konkurenčnem dialogu in bo priloga pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Spremembe javne pogodbe se ureje ob smiselni uporabi pravil, ki urejajo dopustne spremembe javnih pogodb v postopkih javnih naročil (95. člen ZJN-3).

VI. poglavje: RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

V tem poglavju so podrobneje opredeljene obveznosti obeh ključnih deležnikov, bodočih partnerjev na projektu, pri čemer je poudarjeno načelo uravnoteženosti javno-zasebnega partnerstva.

VII. poglavje: NAČIN FINANCIRANJA

Odlok predvideva, da so osrednji vložek MOK v projekt zemljišča primerna za realizacijo projekta, pri čemer je predvideno, da javni partner zagotovi sofinancerska sredstva javnega partnerja ali javnega uporabnika projekta, s katerimi sofinancira realizacijo javnega dela projekta. V preostalem mora financiranje projekta zagotoviti zasebni partner.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

Za zavarovanje javnega interesa so predvideni naslednji ukrepi, ki bodo podrobneje opredeljeni s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- izdajo obveznih navodil zasebnemu partnerju;
- razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- pravico vstopa v razmerje (step-in).

Odlok tudi opredeljuje posebne pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da je dopusten prenos javne pogodbe in ureja vprašanje izločitvene pravice zasebnega partnerja v primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja (likvidacija, izbris), kot tudi izločitveno pravico.

Končna določba predvideva, da bo predlagani odlok začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

III. VSEBINSKE SPREMEMBE OD PRVE IN DRUGE OBRAVNAVE

Osnutek odloka o JZP se v fazi priprave in usklajevanj, ki ga je Mestno svet MOK sprejel ob prvi obravnavi razlikuje v tekstualnem delu (spremembe v odloku so označena z rdečo barvo).

Statutarno pravna komisija predlaga, da se:

- V drugem odstavku 3. člena doda sklic na dokumentacijo, iz katere izhaja, da je najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa sklenitev JZP, dokumentacija pa naj bo hkrati gradivo k odloku,
- V zadnji alineji prvega odstavka 4. člena naj se črta »na nepremičninah«,
- V drugem odstavku 7. člena naj se jasno zapiše, da »pretežni del« pomeni več kot polovica,
- V prvem odstavku 9. člena naj se črta »iz naklepa ali malomarnosti«,
- V drugem odstavku 9. člena naj se oklepaja nadomestita z vejicama. V pogodbi o JZP naj se jasno določi, da ima MOK pravico do regresa, v primeru, da bi morebitno nastalo škodo oškodovanec uveljavljal neposredno od MOK,

- Drugi odstavek 14. člena naj se preoblikuje na način: »Pogodbo o javno zasebnem partnerstvu pred sklenitvijo odobri mestni svet.«,
- V drugem odstavku 30. člena naj se črtata oklepaja in beseda »predvsem«

Predlogi so upoštevani v odloku.

IV. POJASNILO O PAARKIRANJU V FAZI UPORABE OBJEKTA S VRATA

Objekt S vrat, katerega nadzemni del predstavljajo trije stolpiči, bo imel lastno podzemno garažo z uvozom iz Bleiweisove ceste.

Na podlagi razdelitve površin v idejni zasnovi, je bilo izračunano število parkirnih v obsegu, kot jih za predvideno površino prostorov predvidevajo merodajna določila OPN-ja.

Predlagana zasnova podzemne garaže omogoča izvedbo 323 parkirnih mest, kar je zadostno število parkirnih mest v primeru razvoja objekta »Severna vrata« po varianti iz idejne zasnove. Od tega je 110 PM namenjenih OZG in 39 GL.

Za izračun obveznega števila parkirnih mest glede na namembnost posameznih prostorov znotraj objekta S vrata so merodajna določila OPN, ki določajo:

- Stanovanja: 2PM/1 stanovanje +1PM/10 stanovanj za obiskovalce + 1PM/10 stanovanj za vozila oseb z invalidskimi vozički
- Oskrbovana stanovanja: v skladu z normativi in standardi
- Zdravstveni domovi – ambulate: 1PM/2 zaposlena + 1PM/30 m2 koristne površine
- Trgovine (lekarna): 1PM/30 m2 koristne prodajne površine + 1PM/2 zaposlena (min. 2 PM)
- Poslovni prostori s strankami (pisarne): 1 PM/2 zaposlena
- Dodatno 5%PM za vozila z invalidskimi vozički za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir

III. PREDLOG SKLEPA

Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji

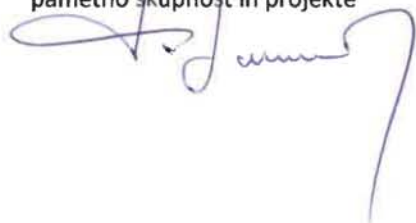
SKLEP:

Sprejme se **ODLOK o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Severna vrata«** osnutek - v drugi obravnavi.

Pripravila: Tina Fleišer



Tomaž Lanišek
Vodja Urada
Vodja urada za razvoj,
pametno skupnost in projekte



Matjaž Rakovec
Župan



Na podlagi 11., 36., in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, 314/09, 319/11, 335/13, 307/15), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE)) in 2. točke 22. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17) je Mestni svet Mestne občine Kranj na ____ redni seji, dne _____, sprejel

ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU
za projekt
»Severna vrata«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

(1) Ta odlok vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Severna vrata« v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu. Ta odlok opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

2. člen
(opredelitev ključnih pojmov)

(1) Poleg pomena, določenega v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, imajo pojmi, uporabljeni v tem odloku, naslednji pomen:

- **javni partner** je Mestna občina Kranj;
- **javni uporabnik prostorov** je javni zavod Osnovno zdravstvo Gorenjske, Gosposvetska ulica 9, 4000 Kranj, katerega soustanovitelj je Mestna občina Kranj;
- **javni najemnik prostorov** je Javni lekarniški zavod Gorenjske lekarne, Gosposvetska ulica 12, 4000 Kranj, katerega soustanovitelj je Mestna občina Kranj;
- **zasebni partner** je fizična ali pravna oseba, ki bo na podlagi javnega razpisa izbran kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

3. člen
(javni interes)

(1) Mestna občina Kranj potrjuje, da je glede na predmet razmerja javno-zasebnega partnerstva in opredelitev vsebine ter namena javnega dela projekta, javni interes za realizacijo projekta opredeljen v naslednjem obsegu:

- zagotavljanje prostorov za zdravstveno dejavnost javnega uporabnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZUUOOP in 203/20 – ZIUPOPdVE) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo javne zdravstvene službe na svojem območju;
- zagotavljanje prostorov za lekarniško dejavnost javnega najemnika prostorov: skladno s 5. členom Zakona o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17, 73/19, 173/20 - odl.

US, 15/21 - ZDUOP) občina zagotavlja na primarni ravni mrežo lekarniške dejavnosti na svojem območju.

(2) Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva, kot je bilo ugotovljeno v dokumentu Predinvesticijska zasnova za projekt »Severna vrata«.

4. člen (predmet)

(1) Predmet razmerja javno-zasebnega partnerstva je realizacija projekta »Severna vrata« v predvidenem obsegu:

- izgradnja treh objektov v skupni bruto površini nadzemnega dela objektov cca. 9.100 m² s pripadajočimi podzemnimi parkirnimi mesti, na nepremičninah parc. št. 904/10, 904/17, 904/19, in 902/13-del vse k.o. Kranj (2100) , v skladu s projektno dokumentacijo, ki jo potrdi javni partner in pridobitev vseh potrebnih upravnih dovoljenj;
- priključitev objekta na komunalno, prometno in energetska infrastrukturo, vključno s pripadajočo prometno ureditvijo;
- ureditev okolice objektov ~~na nepremičninah~~ iz prve alineje.

(2) Končna vsebina, obseg in dinamika izvedbe projekta bodo dogovorjeni v postopku izbire zasebnega partnerja.

5. člen (izvedba projekta)

(1) Za potrebe realizacije projekta bo javni partner ustanovil v korist zasebnega partnerja za čas gradnje stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, ki jo pred sklenitvijo odobri mestni svet.

(2) Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objekta bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o oblikovanju etažne lastnine na zgrajenem objektu, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen že v postopku izbire zasebnega partnerja v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Na podlagi sporazuma o oblikovanju etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmeren delež lastninske pravice na delu zemljišča in objekta, ki bo ustrezal zasebnemu delu projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmeren delež zemljišča in objekta, ki bo ustrezal javnemu delu projekta, ostane v lasti javnega partnerja in bo namenjen izvajanju dejavnosti javnega uporabnika prostorov.

(3) Razdelitev projekta na javni in zasebni del ter vsebino dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja in v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

(4) Po vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo bosta partnerja vsak v svojem delu prevzela stroške upravljanja in vzdrževanja prevzetih nepremičnin.

6. člen (obveznosti javnega partnerja)

(1) Javni partner bo v projekt vložil zemljišča, vsa k.o. Kranj (2100), katerih izključni lastnik je, in sicer:

- parcelo št. 904/10, površina 2.586 m²;

- parcelo št. 904/17, površina 291 m²;
- parcelo št. 904/19, površina 8 m²;
- parcelo št. 902/13 -del, površina 170 m².

(2) Skupna izmera navedenih zemljišč, na katerih je predvidena izvedba projekta, znaša 3.055,0 m².

(3) Javni partner bo potrjeval projektno dokumentacijo v fazi realizacije projekta ter bo v okviru svojih pristojnosti sodeloval pri pridobitvi potrebnih upravnih dovoljenj in soglasij, kolikor bo to potrebno za realizacijo projekta.

7. člen (obveznosti zasebnega partnerja)

(1) Zasebni partner prevzema obveznost izvedbe projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja, priprave zemljišča in izgradnje celotnega projekta »Severna vrata«, obveznost pridobitve drugih potrebnih upravnih dovoljenj (npr. uporabnega dovoljenja), vrisa objekta v kataster stavb ter priprave sporazuma o oblikovanju etažne lastnine in njegove realizacije po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Zasebni partner bo moral ~~v pretežnem delu v deležu, ki je večji od polovice~~ zagotoviti tudi financiranje prevzetih obveznosti iz prvega odstavka tega člena.

(3) Zasebni partner je odgovoren za pravilno izvajanje prevzetih nalog po pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma razlog (tako objektivna, kot subjektivna odgovornost), ki bi utegnila nastati javnemu partnerju ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega odloka o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(4) Zasebni partner se zaveže, da bo:

- izvajal javno-zasebno partnerstvo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- upošteval tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- poročal javnemu partnerju o izvajanju javno-zasebnega partnerstva na njegovo zahtevo;
- predložil javnemu partnerju v potrditev projektno dokumentacijo (DGD in PZI) in upošteval morebitne usmeritve pri projektiranju delov objekta, ki so namenjeni javnemu partnerju;
- omogočal nemoten nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se predmetne zaveze zasebnega partnerja podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

8. člen (ustanovitev etažne lastnine in upravljanje)

(1) Javni in zasebni partner bosta po opravljenem prevzemu objektov in sklenitvi sporazuma o oblikovanju etažne lastnine sklenila pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ki bo opredeljevala pravice in obveznosti etažnih lastnikov.

(2) S pogodbo iz prvega odstavka tega člena bosta partnerja skupaj imenovala tudi upravnika objekta ter opredelila strukturo področij upravljanja, način upravljanja, vzdrževanja, zavarovanja objekta in druge elemente, potrebne za nemoteno uporabo in delovanje objekta skladno z namenom te pogodbe.

9. člen

(zavarovanje odgovornosti)

(1) Zasebni partner je odgovoren za škodo, ki jo pri opravljanju ali v zvezi z opravljanjem nalog po tem odloku o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu povzročijo ~~iz naklepa ali malomarnosti~~ pri njem zaposleni ljudje ali pogodbeni (pod)izvajalci javnemu partnerju ali tretjim osebam.

(2) Zasebni partner je dolžan iz naslova splošne civilne odgovornosti, ~~(vključno z razširitvijo na druge nevarnostne vire)~~ z zavarovalnico skleniti zavarovalno pogodbo za škodo z najnižjo višino enotne zavarovalne vsote, določeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

10. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

(1) Skladno z opredelitvijo oblik javno-zasebnih partnerstev iz 26. in 27. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu se predmetno razmerje opredeli kot javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva.

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

11. člen

(postopek izbire)

(1) Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU ter na spletu. Sklep o začetku postopka izvedbe javnega razpisa sprejme župan.

(2) Postopek konkurenčnega dialoga se izvede v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje.

(3) V postopku izvedbe javnega razpisa javni partner zagotovi transparentno, nediskriminatorno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

12. člen

(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

(1) Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti, ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge zasebnega partnerja.

(2) Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da izpolnjujejo zakonsko določene pogoje za izvedbo projekta in da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo projekta javno-zasebnega partnerstva.

(3) Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo javni partner določil v okviru javnega razpisa.

13. člen

(merila za izbor zasebnega partnerja)

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

- višja vrednost za vložek javnega partnerja v projekt;
- najnižji znesek sofinanciranja projekta s strani javnega partnerja;
- kakovost vsebine in obseg izvedbe projekta;
- primernost ponujenega programa v zasebnem delu projekta.

14. člen (pooblastilo)

(1) Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja ter za izbiro zasebnega partnerja, podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve pogodbe in izvajanja javno-zasebnega partnerstva, vključno z nadzorom, se pooblasti župana.

(2) ~~Pogodbo o javno zasebnem partnerstvu pred sklenitvijo odobri mestni svet. Pred sklenitvijo, pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu odobri mestni svet, prav tako pa mestni sveto odobri tudi pogodbo s katero se prenaša lastninska pravica na nepremičninah iz 6. člena tega odloka na zasebnega partnerja.~~

15. člen (strokovna komisija)

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

(2) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj pet članov. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti 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 Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

(3) Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje pogoja iz drugega odstavka tega člena ali za katerega se ugotovijo okoliščine, ki izražajo dvom o njegovi objektivni presoji, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

(4) Strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa, za strokovno komisijo zagotavljajo strokovne službe javnega partnerja in/ali zunanji strokovnjaki. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki morajo izpolnjevati pogoje določene v drugem odstavku tega člena in razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro zasebnega partnerja.

(5) Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županu. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akt izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga sprejme župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

16. člen (vzpostavitev)

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

(2) Sklenjena pogodba o javno-zasebnem partnerstvu ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko Mestna občina Kranj v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

17. člen

(trajanje javno-zasebnega partnerstva)

(1) Začetek in čas trajanj javno-zasebnega partnerstva, se opredeli v pogodbi 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.

(2) Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha iz razlogov, navedenih v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

18. člen

(sprememba pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)

(1) Vsak izmed partnerjev lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primerih:

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

(2) Javni partner lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

(3) Nedopustne so spremembe pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva, 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 sklenitve javno-zasebnega partnerstva pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje razmerja javno-zasebnega partnerstva spremenilo v korist zasebnega partnerja na način, ki ni bil predviden v prvotnem razmerju;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- bi se zamenjalo zasebnega partnerja, razen pod pogoji, določenimi v tem odloku ali s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- druge spremembe, ki bi bile v nasprotju z javnonaročniškimi pravili za spremembe javnih pogodb tekom njihovega izvajanja.

(4) Spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu odobri mestni svet.

19. člen

(prenehanje)

(1) 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 o javno-zasebnem partnerstvu.

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

20. člen (pravice in obveznosti partnerjev)

(1) Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja projekta v pretežnem delu in tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja ter gradnje in iz njega izhajajoča tveganja, kot izhajajo iz 7. člena tega odloka.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

21. člen (način financiranja)

(1) Vložek javnega partnerja v projekt predstavljajo zemljišča, navedena v 6. členu tega odloka, stroški vezani na izvedbo predhodnega postopka po ZJZP, in sofinancerska sredstva javnega partnerja ali javnega uporabnika projekta, s katerimi sofinancira realizacijo javnega dela projekta. V pretežnem delu finančna sredstva, potrebna za realizacijo projekta, zagotovi zasebni partner. Višina javnega deleža sofinanciranja projekta se opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Zasebni partner je zavezan k plačilu komunalnega prispevka za del objekta, ki bo po ustanovitvi etažne lastnine pripadel zasebnemu partnerju oziroma izvedbi komunalne infrastrukture skladno z dogovorjenim programom opremljanja, javni partner pa prevzema obveznost komunalnega prispevka za svoj del.

(3) Javni partner bo skladno z določbami tega odloka in na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, sklenjene med javnim partnerjem in izbranim zasebnim partnerjem, za izvedbo projekta in v zvezi s tem prevzete in izvedene obveznosti zasebnega partnerja, nanj prenesel sorazmeren del lastninske pravice na zemljiščih, ki bodo ustrezala zasebnemu delu projekta.

(4) Partnerja si bosta prizadevala, da pridobita dodatna sredstva iz skladov EU, EKO sklada in podobnih virov za realizacijo tega projekta. V primeru uspešnega kandidiranja bosta partnerja sklenila aneks k pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, s katerim bosta opredelila vpliv pridobljenih sredstev na razmerje javno-zasebnega partnerstva in razdelitev pravic in obveznosti med partnerjema.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

22. člen (enostranski ukrepi v javnem interesu)

(1) Javni partner ima pravico, ko je to nujno 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.

(2) Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko javni partner uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- izdajo obveznih navodil zasebnemu partnerju;
- razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- pravico vstopa v razmerje (step-in).

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

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

23. člen (nadzor)

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

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

24. člen (dolžnost poročanja)

(1) Zasebni partner mora na pisno zahtevo javnega partnerja pripraviti pisno poročilo o stanju projekta, opravljenih in potrebnih delih, morebitnih zamudah in potrebnih investicijskih ter organizacijskih ukrepih za uspešno realizacijo projekta.

25. člen (nadzorni ukrepi)

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

26. člen (redno prenehanje)

(1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila pogodba o javno-zasebnem partnerstvu sklenjena.

27. člen (predčasno prenehanje)

(1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem odloku, podrobneje pa v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

28. člen

(sporazumna razveza pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)

(1) Pogodbeni stranki lahko med trajanjem razmerja javno-zasebnega partnerstva tudi sporazumno razvežeta pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Stranki se lahko sporazumeta za razvezo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primeru, če ugotovita, da nadaljnje opravljanje dejavnosti iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ni smotrno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumno razvezane pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter tudi postopek prevzema objektov.

29. člen

(vstop v razmerje)

(1) Javni partner si pridržuje pravico vstopiti v razmerje javno-zasebnega partnerstva (step-in), da prepreči ali omili resno nevarnost za zdravje in varnost osebe ali premoženja ali okolja, ali za izpolnitev zakonskih dolžnosti. Potreba po uveljavitvi pravice vstopa v razmerje (step-in) se lahko pojavi zaradi okoliščin, ki so izven predmeta pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ali pa zaradi kršitev pogodbe s strani zasebnega partnerja.

(2) Podrobneje se okoliščine in pogoji za uveljavljanje pravice do vstopa v razmerje javno-zasebnega partnerstva opredelijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

30. člen

(razdrtje pogodbe)

(1) Če eden od partnerjev ne izpolni svoje obveznosti, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, določenimi z zakonom, tem odlokom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, odstopi od pogodbe z navadno izjavo.

(2) Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu lahko z ~~(enostranskim)~~ razdrtjem javnega partnerja preneha ~~predvsem~~:

- če zasebni partner prevzetih obveznosti ne izvaja redno, strokovno, pravočasno ter zato povzroča motnje v izvajanju projekta ali javnemu partnerju povzroča škodo;
- zaradi ponavljajočih in dokumentiranih kršitev predpisov ali pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu s strani zasebnega partnerja;
- če zasebni partner pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda javnemu partnerju ali tretjim osebam;
- če zasebni partner kljub pisnemu opozorilu javnega partnerja ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem odlokom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- v drugih primerih, določenih s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(3) V primeru izpolnitve katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka lahko začne javni partner postopek za enostransko razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(4) Zasebni partner lahko razdre pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, če javni partner ne izpolnjuje svojih obveznosti iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tako, da to zasebnemu partnerju onemogoča ali znatno otežuje izvajanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(5) Enostransko razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

(6) S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razdrtje pogodbe.

(7) S pogodbo se lahko določijo višina pogodbene kazni in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v primeru, da je krivda za razdrtje pogodbe na strani zasebnega partnerja.

(8) Za razdrtje pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

31. člen (prenehanje zasebnega partnerja)

(1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha tudi s prenehanjem zasebnega partnerja (npr. stečaj).

(2) Razmerje javno-zasebnega partnerstva ne preneha, če so izpolnjeni pogoji za obvezen prenos na tretjo osebo (vstopna pravica tretjih) ali v primeru prenosa na univerzalne pravne naslednike zasebnega partnerja (pripojitev, spojitve, prenos premoženja, preoblikovanje ...).

(3) V primeru univerzalnega pravnega naslednika zasebnega partnerja se razmerje javno-zasebnega partnerstva prenese na njegovega pravnega naslednika skladno z določili pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

32. člen (prenos razmerja javno-zasebnega partnerstva)

(1) Zasebni partner ne sme brez predhodnega pisnega soglasja javnega partnerja prenesti razmerja javno-zasebnega partnerstva na tretjo osebo.

33. člen (izločitvena pravica)

(1) V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja (likvidacija, izbris) ima javni partner pravico, da za objekte, naprave in opremo, ki je bila vzpostavljena v okviru razmerja javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

34. člen (pričetek veljavnosti odloka)

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

Številka:
Kranj,

Mestna občina Kranj

Matjaž Rakovec
Župan