



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

(svet 21/skl 3A)

Številka : 478-151/2014
Numero :

Piran : 20. 6. 2017
Pirano :

Na podlagi 21. in 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 in 76/16 – odl. US), 11., 36 in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14-uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Piran na 21. redni seji dne 20. junija 2017 sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva, in sicer s podelitvijo koncesije gradnje in da Občina Piran v projekt vloži stavbno pravico na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634-Nova vas.


2.

Občinski svet Občine Piran sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Ureditev razpršenega hotela v Padni».

3.

Občinski svet Občine Piran pooblašča župana Občine Piran Petra Bossmana za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva.




Župan Občine Piran
Peter Bossman

Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za premoženjskopravne zadeve.



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

(svet 21/skl 3A 1)

Številka : 478-151/2014
Numero :

Piran : 20. 6. 2017
Pirano :

Na podlagi 21. in 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 in 76/16 – odl. US), 11., 36 in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14-uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Piran na 21. redni seji dne 20. junija 2017 sprejel

A K T
o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
Ureditev razpršenega hotela v Padni

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(uvodne določbe)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta *Ureditev razpršenega hotela v Padni* (v nadaljevanju projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljnjem besedilu: ZJZP).

S tem aktom se določajo tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja, pravice uporabnikov in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner projekta je Občina Piran. Zasebni partner je pravna ali fizična oseba, ki bo izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen

(javni interes)

Občina Piran skladno z določilom enajste alineje drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), prvega odstavka 2. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 2/04, 57/12, 17/15 in 52/16 – ZPPreb-1) s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta. Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen

(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva *Ureditve razpršenega hotela v Padni* je rekonstrukcija objektov s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo ter ekonomsko izkoriščanje objektov na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634 – Nova vas z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

4. člen

(izvedba projekta)

Javni partner bo na enega ali več zasebnih partnerjev za čas rekonstrukcije objektov ter zunanje ureditve prenesel stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.

Posamezen zasebni partner bo zavezan objekte rekonstruirati v skladu z zahtevami javnega partnerja. Po zaključeni rekonstrukciji bo zasebnemu partnerju za čas do izteka pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu na zemljiščih iz prejšnjega člena podeljena stavbna pravica, na podlagi katere bo zasebni partner pridobil pravico, da ekonomsko koristi objekte.

Pogoji in omejitve ekonomskega koriščenja bodo opredeljeni s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu v skladu z namenom projekta.

5. člen

(obveznosti javnega partnerja)

V okviru javno-zasebnega partnerstva javni partner v projekt vloži stavbno pravico na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634-Nova vas, ki so potrebna za izvedbo projekta, osnovno projektno in investicijsko dokumentacijo ter zagotovi informiranje in obveščanje javnosti. Javni partner lahko projekt javno-zasebnega partnerstva sklene v enem ali več sklopih, ki se lahko oddajo z enim ali več različnimi zasebnimi partnerji.

Javni partner lahko brez podelitve stvarnih pravic v projekt vključi tudi druge nepremičnine, ki bi se izkazali kot potrebni za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

Po izteku pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu bo javni partner prevzel v last in upravljanje objekte iz prejšnjega odstavka, brez kakršnegakoli nadomestila, dodatnih obveznosti ali omejitev uporabe.

Javni partner lahko v fazi priprave ali izvedbe izbora zasebnega partnerja do oddaje končnih ponudb nabor zemljišč in objektov iz prvega odstavka tega člena zmanjša. Nabor zemljišč je mogoče zmanjšati, če se bo za posamezne od objektov, ki so locirani na zemljiščih v fazi priprave ali izvedbe javnega razpisa, izkazalo, da je njihova vključitev v projekt z vidika koncedenta negospodarna ali da bi vključitev vseh objektov lahko ogrozilo uspešno izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

6. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner bo prevzel obveznost izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektov za izvedbo in izvedbe vseh del v skladu s projektno dokumentacijo ter zunanjo ureditvijo. Terminski plan rekonstrukcije bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bo moral zagotoviti tudi financiranje rekonstrukcije objektov, zunanje ureditve in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje rekonstruiranih objektov (npr. kulturnovarstvene pogoje in soglasje, uporabno dovoljenje).

Zasebni partner bo moral zagotavljati vzdrževanje in delovanje objektov za celotno obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Večino poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni partner, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki koncesijskega razmerja, in sicer po modelu koncesije gradnje DFBOT (projektiraj – financiraj – zgradi – upravljaj – prenesi v last javnemu partnerju).

IV. POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

8. člen

(postopek izbire)

Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa v konkurenčnem postopku s pogajanji ob upoštevanju določil Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015).

V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

9. člen

(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti, ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Kandidati morajo v postopku izbire izkazati tudi, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

10. člen

(merila za izbor zasebnega partnerja)

Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata.

11. člen

(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva, podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter druga 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 pet let delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave. Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega stavka, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. javno odpiranje ponudb). Poročilo pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Za strokovnotehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen (trajanje)

Trajanje 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.

Pogodba se sklene za obdobje do največ petindvajset (25) let. Natančno trajanje javno-zasebnega partnerstva se določi v postopku izbora in opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha iz razlogov, navedenih v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

14. člen (vzpostavitev)

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

15. člen (prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva se določijo s pogodbo.

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

16. člen (pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva, in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja rekonstrukcije objektov, tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja ter rekonstrukcije in iz njega izhajajoča tveganja. Zasebni partner mora prav tako prevzeti tveganje zagotavljanja delovanja objektov in tveganje vzdrževanja objektov ter tveganje rentabilnosti projekta kot celote.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

17. člen **(način financiranja)**

Vložek javnega partnerja v projekt predstavljajo zemljišča in objekti, navedeni v 5. členu tega akta, strošek informiranja in obveščanja, strošek priprave osnovne projektne dokumentacije (IDP), strošek priprave osnovne investicijske dokumentacije in stroške finančnega nadzora v obsegu, minimalno potrebnega za zagotavljanje javnega interesa.

Finančna sredstva za rekonstrukcijo objektov in zunanje ureditve v celoti zagotovi zasebni partner.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

18. člen **(enostranski ukrepi v javnem interesu)**

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

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko javni partner uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- izdajo obveznih navodil zasebnemu partnerju,
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture,
- enostransko odpoved pogodbe.

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

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

19. člen **(nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)**

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 občinske uprave ali zunanjega izvajalca.

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

20. člen **(dolžnost poročanja)**

Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja pripraviti pisno izredno poročilo o stanju,

opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih ter kвалитeti izvajanja prevzetih obveznosti.

21. člen **(nadzorni ukrepi)**

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

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

Javni partner ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

23. člen **(načini prenehanja koncesijskega razmerja)**

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

24. člen **(enostranska odpoved pogodbe)**

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

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

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

Ob odpovedi pogodbe je javni partner dolžan zasebnemu partnerju v enem letu zagotoviti povrnitev največ 50 odstotkov morebitnih revaloriziranih neamortiziranih vlaganj, ki jih ni mogoče ali ni upravičeno brez posledic vrniti zasebnemu partnerju v naravi.

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 zasebnega partnerja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.


26. člen
(arbitražna klavzula)

S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se lahko dogovori, da je za odločanje o sporih med javnim in zasebnim partnerjem pristojna arbitraža.

27. člen
(začetek veljavnosti odloka)

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




Župan Občine Piran
Peter Bossman

Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za premoženjskopravne zadeve.