



Župan

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

T: 04 237 31 96  
F: 04 237 31 07  
E: [obcina.kranj@kranj.si](mailto:obcina.kranj@kranj.si)  
[www.kranj.si](http://www.kranj.si)

Številka: 351-42/2017-4-42/01  
Datum: 8.1.2018

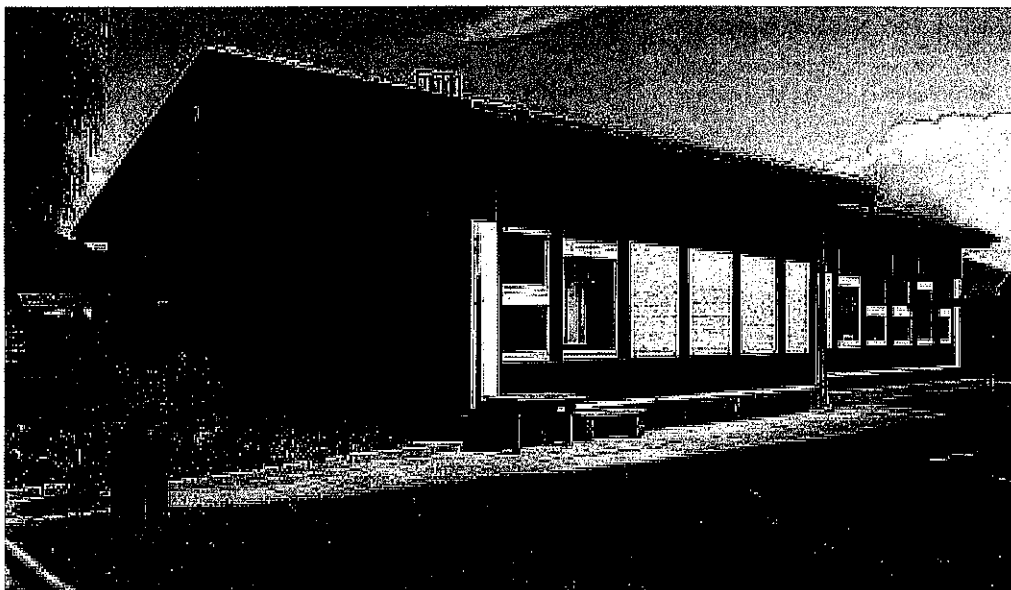
**ZADEVA: ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZGRADNJO  
VRTCA BITNJE - osnutek**

**1. OCENA STANJA**

Projekt izgradnje vrtca Bitnje je umeščen na zemljišču, ki je v lasti Mestne občine Kranj na območju današnje lokacije vrtca, to je na naslovu Zgornje Bitnje 266, Kranj. Gre za območje, ki je pod varstvom kulturne dediščine, hkrati pa gre po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu delno tudi za območje poplavne ogroženosti. Obstoječi vrtec je bil zgrajen leta 1973 (gre za montažni objekt) in potrebuje večji investicijski vložek že v samo obnovo, pri čemer le obnova ne reši prostorske problematike sprejema dodatnih otrok. Vrtec obiskuje 42 otrok v dveh skupinah II. starostnega obdobja, skupine I. starostnega obdobja pa vrtec ne zagotavlja, čeprav so potrebe po njej.

Trenutno vrtec Bitnje razpolaga s povsem zastarelim objektom, s katerima ne more izpolnjevati standardov predšolske vzgoje. Glede na naraščajoči trend pozidave na območju Bitenj in povpraševanja po zagotavljanju možnosti za vpis otrok v vrtec za vse starostne skupine ter dejstva, da po letu 2019 prostori v Gasilskem domu v Žabnici ne bodo več ustrezni, temelji namera Mestne občine Kranj po izgradnji novega vrtca v Bitnjah.

*Slika 1: prikaz obstoječega objekta Vrtca Biba v Bitnjah*



Za potrebe novega objekta je bilo leta 2013 s strani Mestne občine Kranj odkupljeno dodatno zemljišče velikosti 2950 m<sup>2</sup> na Križnarjevem polju, zemljišče parc. št. 1515/4 k.o. Bitnje. Na navedenem zemljišču, ki leži vzhodno od obstoječega vrtca Biba, so tri prazgodovinske gomile. Dve sta že dokaj izravnani z zemljo, ena pa je še skoraj v celoti ohranjena. Navedeno predstavlja prepreko v zvezi s širitvijo objekta na sosednje parcele. Upošteva je kulturno-varstvene pogoje Zavoda za varstvo kulturne dediščine je dovoljena gradnja v širini 20 metrov vzhodno od obstoječe ograje ob vrtcu. Predhodno bo potrebno izvesti še arheološke raziskave v obliki arheološkega testnega izkopa. Nadalje bomo ob prvem spreminjanju Občinskega prostorskega načrta predlagali tudi spremembo glede poplavne ogroženosti tega zemljišča, saj je sicer kupljeno zemljišče za širitev vrtca povsem neuporabno.

*Slika 2: Prikaz celotnega območja širitve vrtca izven obstoječe parcele*



Mestna občina Kranj je na podlagi javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo za projekt Vrtec Bitnje (št.: 25. 7. 2017 št. 411-3/2017-1-(42/32)), na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št.: 127/06; ZJZP) pozvala promotorje k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo za projekt Vrtec Bitnje.

Informacije o projektu so bile navedene v priponki javnega poziva objavljenega na spletnih straneh javnega partnerja na naslovu <http://www.kranj.si> in v relevantnih medijih z namenom čim širše seznaitve promotorjem z navedenim projektom.

V okviru navedenega projekta je predviden sledeč obseg storitev, ki jih izvede zasebni partner:

**1. FAZA:**

- priprava projektne dokumentacije v zvezi z izgradnjo objekta, glede na opredelitev idejne zasnove vrtca ter pridobitev gradbenega dovoljenja;
- izvedba gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja;
- pridobitev koncesije za izvajanje dejavnosti vrtca;

**2. FAZA:**

- izvajanje dejavnosti vrtca na podlagi pridobljene koncesije in skladno z zakonodajo do izteka projekta javno-zasebnega partnerstva;
- upravljanje zgrajenega objekta vrtca.

Na podlagi javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo za projekt Vrtec Bitnje, je bil s pridobitvijo dveh popolnih vlog promotorjev izkazan zasebni interes za izvedbo projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva.

## **2. OCENA MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva je izdelana na podlagi 8. in 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) in Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10).

### **2.1. Namen Ocene**

- izvesti presojo o upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva,
- v primeru ugotovitve obstoja javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, se izvede raziskava možnih načinov izvedbe javno-zasebnega partnerstva za konkretni projekt,
- opredeli temeljne pravne elemente javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT<sup>1</sup> analizo predmetnih modelov javno-zasebnega partnerstva in določitvijo argumentacije za vsebino skupnega akta oz. odloka o javno-zasebnem partnerstvu,
- opredeliti optimalni model in obliko javno-zasebnega partnerstva za konkretni investicijski projekt.

### **2.2. Opredelitev vložkov javnega in zasebnega partnerja**

**Občinski vložek – vložek javnega partnerja** bo zemljišče (podelitev stavbne pravice za čas trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva), kjer bo potekala gradnja, strošek komunalnega prispevka za gradnjo ter nekateri drugi pripravljalni stroški za izvedbo projekta, vključno z izvedbo arheoloških raziskav po zahtevi Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

**Vložek zasebnega partnerja** bodo drugi pripravljalni stroški za gradnjo (prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov, predhodne raziskave, izdelava tehnične in projektne dokumentacije), izvedba investicije, vodenje investicije in upravljanje investicije.

**Če vložke partnerjev finančno ovrednotimo, ugotovimo, da je celoten investicijski vložek za izvedbo in dokončanje investicije na zasebnemu partnerju, torej slednji nosi celotno tveganje kvalitetne in pravočasne izvedbe investicije. Zasebnemu partnerju se namreč**

<sup>1</sup> SWOT analiza je analiza, ki predstavlja štiri ključne aspekte pri ocenjevanju projekta – prednosti, priložnosti, slabosti in nevarnosti – na podlagi teh je moč določiti strategijo vodenja projekta v njegovi ekonomski dobi.

začno investicijska vlaganja vračati šele in izključno v primeru, če projekt zaključi v zahtevani kakovosti in rokih.

### 2.3 Obravnava variant za izvedbo investicije

Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno zasebno partnerstvo za projekt »Vrtec Bitnje« je dopuščal, da lahko promotorji podajo več variant, ki bi bile možne za izvedbo in izgradnjo oz. postavitev vrtca. S strani promotorjev je bilo pridobljenih več variant izvedbe projekta, in sicer:

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Najoptimalnejši model predstavljajo variante 3, 4 in 5, ki vse obravnavajo modularno izvedbo projekta in so zato tudi podrobneje predstavljene v sami oceni možnosti javno-zasebnega partnerstva. Varianti 1 in 2, ki opredeljujeta klasično gradnjo objekta vrtca sta ocenjeni kot neoptimalni izvedbi projekta, saj je zemljišče, ki je bilo s strani MOK kupljeno za potrebe izvajanja dejavnosti vrtca, neprimerno za gradnjo zaradi kulturno varstvenih razlogov in poplavne ogroženosti.

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz povzetkov analize vlog promotorjev in ocene JZP, iz katerega izhaja primerjava različnih načinov oz. možnosti izvedbe investicije, in sicer izgradnja vrtca z lastnimi sredstvi Mestne občine Kranj (Možnost 1), izgradnja vrtca z najemom kredita s strani Mestne občine Kranj (Možnost 2 – 1% obr.m.) in izgradnja vrtca po modelu javno-zasebnega partnerstva (Možnost 3 – Opcija A: brez kredita, Opcija B: kredit z 4% obr.m.).

S tem se je poleg evidentiranega interesa zasebnega partnerja preveril tudi interes javnega partnerja glede na različne opcije za izvedbo investicije.

#### **Primer 1: Sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let**

*Tabela 1: Prikaz skupnih stroškov MOK za obdobje 10-ih let med različno izbranimi možnostmi (vsi stroški so navedeni v EUR in vključujejo DDV)*

Optimalne variante	Možnost 1 – proračun	Možnost 2 – kredit	Možnost 3 – JZP	
			Opcija A	Opcija B
Varianta 3	1.603.034,09	1.660.480,95	2.013.164,70	2.270.212,60
Varianta 4	2.006.885,66	2.081.412,17	2.522.947,80	2.856.422,60
Varianta 5	1.961.114,40	2.033.705,15	2.465.168,60	2.789.981,40

#### **Primer 2: Sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let**

*Tabela 2: Prikaz skupnih stroškov MOK za obdobje 15-ih let med različno izbranimi možnostmi (vsi stroški so navedeni v EUR in vključujejo DDV)*

Optimalne variante	Možnost 1 – proračun	Možnost 2 – kredit	Možnost 3 – JZP	
			Opcija A	Opcija B
Varianta 3	1.736.405,60	1.823.042,11	2.353.389,15	2.760.966,75
Varianta 4	2.143.535,18	2.255.929,78	2.919.948,00	3.448.708,20

Varianta 5	2.097.392,40	2.206.867,68	2.855.733,30	3.370.750,20
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Zgornji tabeli prikazujeta finančne postavke poslovanja javnega partnerja v investicijskem projektu, ki so natančneje predstavljene v izdelani oceni možnosti javno-zasebnega partnerstva.

Kot različne možnosti izvedbe investicijskega projekta so bile v izdelani oceni predstavljene:

- ✓ MOŽNOST 1: celoten investicijski projekt se izvede na podlagi lastnih proračunskih sredstev MOK.
- ✓ MOŽNOST 2: podobno kot možnost 1, bi tudi tukaj MOK na podlagi lastnih sredstev zgradila novi več-oddelčni vrtec, le da bi pri tej varianti za njegovo financiranje najela posojilo oz. kredit, predvidoma po 1% obrestni meri.
- ✓ MOŽNOST 3: celoten projekt se izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«. Možnost 3 zajema prikaz 2 opcij, in sicer Opcija A prikazuje izvedbo projekta z lastnimi sredstvi zasebnega partnerja, Opcija B pa prikazuje izvedbo projekta na podlagi pridobitve sredstev iz naslova najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja.

Mestna občina Kranj za izvedbo investicijskega projekta ne razpolaga z lastnimi sredstvi, ki jih pogojuje izvedba investicije, kar pomeni, da je varianta izvedbe investicijskega projekta z lastnimi sredstvi občine (Možnost 1) praktično nemogoča v okviru pričakovane časovnice izvedbe projekta, zato se jo iz navedenega razloga ocenjuje kot neoptimalno.

Možnost 2 se ne razlikuje od možnosti 1, glavna posebnost je v zagotovitvi finančne stabilnosti Mestne občine in to je z najemom kredita oz. posojila za vrednost celotnega investicijskega projekta. Za obe opisani možnosti je izredno pomembno, da MOK še pred začetkom izvedbe investicijskega projekta v svojem Načrtu razvojnih programov opredeli predmetni projekt ter mu nameni vsa potrebna finančna sredstva.

Nasprotno kot predhodno navedeni možnosti 1 in 2, pa možnost 3 predvideva, da se bo celoten projekt izvedel po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt.

Kljub temu, da je izvedba investicije »Vrtec Bitnje« bo modelu javno-zasebnega partnerstva in sicer v javno-naročniški obliki najdražja varianta izvedbe projekta za MOK, je edina izvedljiva varianta, na podlagi katere bo MOK zagotovila nove/dodatne prostore za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa otrok v MOK v zahtevanem časovnem okviru.

Iz ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, januar 2018, ki vključuje izhodišča iz prejetih vlog promotorjev, izkazuje obstoj ekonomskih okoliščin, ki na strani javnega partnerja utemeljujejo izvedbo postopka za izbor zasebnega partnerja. Pravna podlaga za pričetek postopka je odlok o javno-zasebnem partnerstvu, ki ga udejanja predmetni predlog odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo Vrtca Bitnje.

### **3. NAČINI ZAVAROVANJA JAVNEGA INTERESA V MODELU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Mestna občina Kranj je s ciljem, da postavi nove standarde pri izvedbi projektov javno-zasebnega partnerstva, detajlno proučila dosedanje učinke in evidentirane odklone ter pristopila k izdelavi seznama aktivnosti, s katerimi bo mogoče dolgoročno ustrezno zavarovati javni interes v projektih, ki se izvajajo v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi izdelane SWOT analize iz Ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva so opredeljene identificirane prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti, ki zadevajo izvedbo projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva. Prav tako Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva vsebuje analizo tveganj, ki jih opredeli v 3 ključnih fazah in sicer na:

- tveganja razvoja projekta in splošna tveganja,
- tveganja izvedbe projekta ter
- tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Z identifikacijo tveganj je mogoče njihovo kvalitetnejše obvladovanje in načrtovanje potrebnih ukrepov za to, da se slednja v čim večji možni meri omejijo.

V kolikor strnemo ukrepe za obvladovanje tveganj v konkretnem projektu javno-zasebnega partnerstva, so ti sledeči:

**A) v postopku izbora zasebnega partnerja morajo biti vključene:**

- zahteve in pogoji, ki omogočajo sodelovanje le gospodarskim subjektom z izkazano stopnjo finančne stabilnosti, kar omeji verjetnost za nastop stečaja zasebnega partnerja in bistveno poviša verjetnost za realizacijo pravočasne in kvalitetne gradnje vrtca,
- zahteve po izkazovanju tehnične in strokovne sposobnosti zasebnega partnerja, s čimer se prispeva k cilju, da bodo projekti izdelani kvalitetno, kar bo posledično omogočilo kvalitetno gradnjo in nižje obratovalne stroške,
- vzorec pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, ki opredeljuje s strani javnega partnerja zahtevan nivo izvajanja pogodbenih obveznosti in predpisane sankcije v primeru njihovega neizvrševanja,
- v vzorec pogodbe se vključi pogodbeno kazen za primer nepravočasne (ali nekvalitetne izvedbe), ki se v primeru nedokončanja objekta odšteje od vrednosti izvedenih del, ki preidejo v last javnega partnerja.<sup>2</sup>

**B) v postopku izvedbe projekta:**

- pridržana upravičenja javnega partnerja za potrditev vsake od faz izdelane projektne dokumentacije, potrjevanje ustreznosti predlaganih tehničnih rešitev, materialov in opreme, za kar se v razpisni dokumentaciji predpiše minimalne kakovostne standarde in življenjsko dobo,
- zagotovitev projektne skupine na strani javnega partnerja, ki bo bdela nad ustreznostjo načrtovanja, pridobivanja dovoljenj in gradnje (gradbeni, finančni, projektni nadzor).

**C) v postopku upravljanja z objektom:**

- z jasno definiranimi protokoli vzdrževanja in opredeljenim nivojem zagotavljanja čistoče prostorov, funkcionalnosti opreme in prostorov ter načinom zagotavljanja uporabe prostorov in stalnim izvajanjem nadzora, se zniža verjetnost za odklone od zahtev naročnika,

<sup>2</sup> Kar poleg ostalih odbitkov vezanih na že izvršena plačila to bistveno zniža tudi odkupno oceno v primeru predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva, pri čemer se slednje v primeru stečaja in po plačilu izloči iz premoženja stečajne oz. likvidacijske mase (uveljavljanje izločitvene pravice s strani javnega partnerja).

- z opredelitvijo pogodbenih kazni, ki nastopijo ob identifikaciji kršitev pogodbe (npr. nevzdrževani prostori, čiščenje ni ustrezno, oprema ni primerna/funkcionalna ipd.) na način, da se vnaprej opredeli višina pogodbene kazni, ki se odbije od obveznosti plačil javnega partnerja za uporabo prostorov, se zviša verjetnost za spoštovanje pogodbenih obveznosti zasebnega partnerja, saj imajo odkloni neposredne finančne posledice,
- opredeli se pogodbena obveznost zasebnega partnerja po investicijski obnovi objekta pred predajo javnemu partnerju, s čimer se zagotovi, da javni partner ob končanju trajanja pogodbe javno-zasebnega partnerstva lahko nemoteno upravlja z objektom brez dodatnih investicijskih vlaganj.

#### **4. PRAVNA PODLAGA**

- 4.1. Zakon 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),
- 4.2. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),
- 4.3. Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15),
- 4.4. Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 102/11, 18/12, 24/12, 64/12, 2/13, 89/14 in 91/15 – ZJN-3, 51/17),
- 4.5. Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/16).

#### **5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA**

Javni partner se zaveže v okviru projekta prispevati predvidoma sledeč vložek:

- podeliti stavbno pravico na zemljišču potrebnem za realizacijo projekta in upravičenja/pooblastila za izvedbo gradnje po s strani zasebnega partnerja potrjeni projektni dokumentaciji.

#### **6. NAMEN IN CILJI**

Namen in cilj – predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja in objekta vrtca Bitnje, ki jo zasebni partner v obliki uporabe prostorov zaračunava javnemu partnerju.

Sklenitev javno zasebnega partnerstva je vezana na predpostavko, da se ugotovitve iz ocene možnosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva potrdijo v fazi postopka izbora zasebnega partnerja, kar potrjuje ekonomske in finančne prednosti za Mestno občino Kranj kot javnega partnerja.

#### **7. OBRAZLOŽITEV ODLOKA, POGLAVITNE REŠITVE**

Predlagani odlok določa predvsem:

- dejavnost, ki je predmet izvajanja pravic in obveznosti javnega partnerja,
- pogoje, ki jih mora izpolniti zasebni partner,

- splošne pogoje za izvajanje javno-zasebnega partnerstva,
- začetek in čas trajanja javno-zasebnega partnerstva,
- način financiranja javno-zasebnega partnerstva,
- način podelitve javno-zasebnega partnerstva,
- nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva,
- prenehanje javno-zasebnega partnerstva in
- druge pogoje za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

## 8. PREDLOG SKLEPA

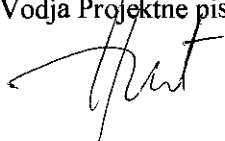
Skladno s 5. točko 129. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 18/17 in 23/17-popr.) predlagam, da v kolikor na predlog odloka v fazi osnutka ni bistvenih vsebinskih pripomb in bi bilo besedilo predloga odloka enako besedilu osnutka, da Mestni svet Mestne občine Kranj sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo vrtca Bitnje, po skrajšanem postopku.

Na podlagi 107. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/16) predlagam Svetu Mestne občine Kranj, da sprejme

## SKLEP

1. Sprejme se Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva kot podlaga za ugotovitev obstoja interesa za izvedbo projekta izgradnje vrtca Bitnje po postopku javno-zasebnega partnerstva.
2. Sprejme se Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo vrtca Bitnje.

Tanja Hrovat  
Vodja Projektne pisarne



Boštjan Trilar  
Župan ✓



### Priloga:

Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo Vrtca Bitnje  
Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva, januar 2018



# **ODLOK**

## **o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo**

### **Vrtca Bitnje**

(v nadaljevanju: Odlok)

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (vsebina)**

S tem aktom Mestna občina Kranj (odslej: javni partner) ugotavlja javni interes za izvedbo projekta izgradnje Vrtca Bitnje v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve javno-zasebnega partnerstva za gradnjo in vzdrževanje objekta Vrtec Bitnje, Zgornje Bitnje 266, 4209 Žabnica v Mestni občini Kranj ter določa pogoje za oddajo javno-zasebnega partnerstva.

Odlok določa predvsem:

1. dejavnost, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva, obveznosti iz naslova projekta in območje izvajanja,
2. pogoje, ki jih mora izpolniti zasebni partner,
3. splošne pogoje za izvajanje pogodbe javno-zasebnega partnerstva,
4. začetek in čas trajanja pogodbe javno-zasebnega partnerstva,
5. način financiranja javno-zasebnega partnerstva,
6. način podelitve javno-zasebnega partnerstva,
7. nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva,
8. prenehanje javno-zasebnega partnerstva in
9. druge pogoje za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

Javni interes za izvedbo projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva se ugotavlja na sledečih podlagah:

- a. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO in 76/16 – odl. US);
- b. Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO in 55/17)
- c. Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/16);
- d. Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17);
- e. Strategija razvoja Slovenije (SRS);
- f. Kurikulum za vrtce;

g. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;  
h. Nacionalni energetski program Slovenije za obdobje 2010 do 2030: »aktivno ravnanje z energijo«.

## **II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

### **2. člen (predmet)**

Predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja in vzdrževanje Vrtca Bitnje, ki se nahaja na parcelni št. 1515/4 k.o. Bitnje.

### **3. člen (izvedba projekta)**

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja stavbno pravico. Po prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva stavbna pravica ugasne.

### **4. člen (uporabniki)**

Primarni uporabnik Vrtca Bitnje je Javni zavod Kranjski Vrtci.

V obsegu in na način, ki ne posega v nemoteno izvajanje osnovne dejavnosti uporabnika iz predhodnega odstavka, je dopustna uporaba vrtca Bitnje s strani zasebnega partnerja za namen oddaje prostorov drugim uporabnikom.

### **5. člen Organizacijska zasnova javno-zasebnega partnerstva**

Javno zasebno partnerstvo se izvede v javno-naročniški obliki.

Pri izvedbi postopka izbora zasebnega partnerstva se upoštevajo pravila javno-naročniške zakonodaje.

## **III. NAČIN FINANCIRANJA**

### **6. člen (financiranje)**

Javno-zasebno partnerstvo se financira z zaračunavanjem uporabnine primarnemu in drugim uporabnikom. Način in dinamiko obračuna se natančneje opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

## **IV. OBVEZNOSTI JAVNEGA IN ZASEBNEGA PARTNERJA**

### **7. člen (obveznosti javnega partnerja)**

Javni partner se zaveže v okviru projekta podeliti stavbno pravico na zemljišču potrebnem za realizacijo projekta in upravičenja/pooblastila za izvedbo gradnje, kar se šteje kot vložek javnega partnerja.

#### 8. člen (obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner prevzema obveznost rušitve obstoječega in izgradnje novega objekta skladno s projektno dokumentacijo in gradbenim dovoljenjem, kar vse pridobi zasebni partner sam ob sodelovanju javnega partnerja, ter po terminskim načrtom, kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja.

Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti financiranje projekta, kar vključuje poleg stroškov rušitve obstoječega in izgradnje novega objekta tudi stroške pridobitve gradbenega dovoljenja, ev. kasnejšega preprojektiranja, pridobitev upravnih dovoljenj kot npr.: PID, energetska izkaznica, pravnomočno uporabno dovoljenje, geodetski posnetek, vpis v zemljiško knjigo, vpis novozgrajenega objekta v register stavb oz. druga dovoljenja potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta vrtca.

### V. POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI ZASEBNI PARTNER

#### 9. člen (pogoji)

Zasebni partner mora za podelitev in opravljanje javno-zasebnega partnerstva izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva,
- da pripravi in predloži tehnični elaborat, iz katerega izhaja njegova usposobljenost,
- da pripravi in predloži program izvajanja projekta za čas trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, iz katerega izhaja, da zagotavlja kvalitetno storitev za uporabnike,
- da ima zadostne izkušnje in reference pri opravljanju dejavnosti, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva,
- da razpolaga z zadostnimi strokovnimi kadri in drugimi potenciali, potrebnimi za izvajanje javno-zasebnega partnerstva,
- da pripravi in predloži ceno in strukturo cene za ves čas trajanja javno-zasebnega partnerstva,
- da upošteva prednost zagotavljanja javnega interesa pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva na dolgi rok, pred pridobivanjem dobička v vložena sredstva,
- da poda pisno izjavo, da bo sklenil zavarovanje odgovornosti za škodo povzročeno javnemu partnerju, uporabnikom ali tretji osebi, ki jo bo pri opravljanju ali v zvezi z izvajanjem javno-zasebnega partnerstva povzročil zasebni partner sam ali kdo drug, ki bo delal v njegovem imenu,
- da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti iz tega akta in pogoje iz razpisne dokumentacije,
- da predloži garancijo za kontinuirano in kvalitetno izvajanje javno-zasebnega partnerstva,
- da komunicira v slovenskem jeziku in da uporablja tehnične normative in standarde, ki so v veljavi v Republiki Sloveniji, oziroma predpise mednarodnih organizacij, katerih uporabo Republika Slovenija priznava,

- in druge pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

## **VI. SPLOŠNI POGOJI ZA IZVAJANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

### **10. člen**

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu 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 prevzeti operativno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje projektiranja, tveganje gradnje in iz nje izhajajoča tveganja ter operativno tveganje, kar zajema tveganje, ki je posledica izpostavljenosti tržnim nepredvidljivostim in je povezano s povpraševanjem in/ali zagotavljanjem razpoložljivosti ustreznih prostorov.

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

Pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva mora zasebni partner:

- zagotavljati uporabnikom kontinuirano in kvalitetno opravljanje storitev ter nemoteno izvajanje dejavnosti uporabnikov,
- izvajati storitve tako, da se zagotovi upoštevanje zahtev javnega partnerja, ki jih poda v javnem interesu, in potrebe uporabnikov,
- upoštevati tehnične, strokovne, organizacijske in druge standarde ter normative za opravljanje javno-zasebnega partnerstva,
- predložiti javnemu partnerju polletno poročilo o izvajanju javno-zasebnega partnerstva,
- na zahtevo javnega partnerja ali pristojne inšpekcije omogočiti strokovni in finančni nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva,
- prevzemati odgovornost za škodo, povzročeno javnemu partnerju, uporabnikom ali tretjim osebam, z izvajanjem javno-zasebnega partnerstva,
- po prenehanju javno-zasebnega partnerstva prenesti javnemu partnerju v posest objekt v brezhibnem stanju, ki bo javnemu partnerju nadalje omogočal polno funkcionalnost v okviru stavbnih elementov, strojne in elektro opreme ter notranje opreme in zunanosti vrtca,
- ločeno voditi prihodke in odhodke, ki izvirajo iz javno-zasebnega partnerstva,
- pravočasno in kvalitetno izvrševati ostala pogodbeno določila.

## **VII. POSTOPKE IZBIRE ZASEBNEGA PARTNERJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR**

### **11. člen (postopek izbire)**

Zasebni partner se izbere na podlagi javnega razpisa, v postopku, ki ga s sklepom o začetku postopka opredeli župan.

12. člen  
(objava javnega naročila)

Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in po potrebi tudi v Uradnem glasilu EU.

V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavo kandidatov.

13. člen  
(način podelitve javno-zasebnega partnerstva)

Javno-zasebno partnerstvo se podeli v skladu s 56. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ) in zakon, ki ureja javna naročila ter zakon, ki ureja pravno varstvo v postopkih javnega naročanja. Merila za izbor zasebnega partnerja se določijo v javnem razpisu z upoštevanjem Uredbe o zelenem javnem naročanju.

Javni razpis vsebuje navedbe o:

- izvedbi projekta na način javno-zasebnega partnerstva,
- imenu oziroma firmi in sedežu javnega partnerja,
- objavi odločitve o javno-zasebnem partnerstvu in aktu o javno-zasebnem partnerstvu,
- predmetu, naravi ter obsegu in območju javno-zasebnega partnerstva,
- začetku in trajanju javno-zasebnega partnerstva,
- postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- kraju, času in plačilnih pogojih za dvig razpisne dokumentacije,
- kraju, roku in pogojih za predložitev vlog,
- zahtevah glede vsebine vlog,
- pogojih, ki jih mora v skladu s predpisi izpolnjevati zasebni partner in dokazilih o njihovem izpolnjevanju,
- pogojih za predložitev skupne vloge,
- merilih za izbiro najugodnejšega kandidata,
- naslov, datum in uro odpiranja vlog,
- roku, v katerem bodo ponudniki obveščeni o izboru,
- odgovorni osebi za dajanje informacij in
- drugih navedbah.

14. člen  
(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa, 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 se pooblasti župana.

15. člen  
(strokovna komisija)

Javni razpis vodi strokovna komisija, ki jo imenuje župan v skladu z 52. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06). Predsednik in člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 let delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oz. 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 odstavka tega člena, 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.

Komisija odloča z glasovanjem. Odločitev je sprejeta, če je zanjo glasovala večina vseh članov komisije.

Komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih prijav/ponudb, ki je podlaga za izdajo sklepa o izbiri zasebnega partnerja. Sklep o izbiri se sprejme in izda skladno z javno-naročniško zakonodajo.

Z izbranim zasebnim partnerjem se sklene pogodba o javno-zasebnem partnerstvu, ki jo v imenu javnega partnerja sklene župan. V pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu se podrobneje uredijo vsa razmerja med javnim in zasebnim partnerjem.

#### 16. člen

(članstvo strokovne komisije in strokovna tehnična pomoč)

Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Za strokovno - tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja in/ali zunanje strokovnjake.

### VIII. ZAČETEK IN ČAS TRAJANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

#### 17. člen

Začetek in čas trajanja javno-zasebnega partnerstva se natančno opredelita v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, ki jo potrdi Mestni svet. Razmerje javno-zasebnega partnerstva se začne s podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

### IX. NADZOR

#### 18. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in Mestni svet Mestne občine Kranj.

Na zahtevo Mestnega sveta je župan dolžan poročati Mestnemu svetu o aktivnostih povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

Nadzor nad zakonitostjo dela zasebnega partnerja izvršujejo pristojne inšpekcijske službe.

## **X. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

### **19. 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 pogodba o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti ni podpisana s strani obeh pogodbenih strank.

### **20. člen (prenehanje)**

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu preneha:

- po preteku časa, za katerega je bila sklenjena, če je pogodbene stranke pod pogoji, navedenimi v pogodbi, ne podaljšajo,
- z razdrtjem.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu se lahko razdre zlasti v primerih hujših kršitev pogodbe, kot so neizvajanje javno-zasebnega partnerstva oziroma izvajanje v nasprotju z določili tega akta ali pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, neizpolnjevanje predpisanih pogojev za izvajanje javno-zasebnega partnerstva, neustrezno vzdrževanje ali energetska upravljanje objekta in neizpolnjevanje prevzetih obveznosti, določenih v razpisu in pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Razlogi in pogoji za razdrtje, odpovedni rok in druge medsebojne pravice in obveznosti ob razdrtju pogodbe in/ali predčasni prekinitvi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, se določijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

### **21. člen (odkup)**

Z odkupom preneha razmerje javno-zasebnega partnerstva tako, da zasebni partner preneha opravljati pogodbene obveznosti pred potekom časa trajanja pogodbe, izvajanje javno-zasebnega partnerstva pa prevzame javni partner.

Način, obseg in pogoji odkupa se določijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

### **22. člen (odvzem)**

Javni partner odvzame zasebnemu partnerju izvajanje javno-zasebnega partnerstva ne glede na določila pogodbe:

- če zasebni partner ne začne z opravljanjem obveznosti po pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu v za to določenem roku,
- če zasebni partner javno-zasebnega partnerstva ne izvaja redno, strokovno in pravočasno, skratka tako, da so povzročene motnje v izvajanju osnovnih dejavnosti na področju vzgoje in izobraževanja,

- zaradi ponovljenih in dokazanih grobih kršitev zakonskih predpisov in določil pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- če se zasebni partner pri svoji dejavnosti ne drži predpisov in standardov ali navodil zasebnega partnerja,
- če je v javnem interesu, da se dejavnost preneha izvajati kot javno-zasebno partnerstvo,
- v primeru stečaja zasebnega partnerja oz. druge oblike nelikvidnosti, ki posega v poslovanje zasebnega partnerja.

Javni partner mora zasebnemu partnerju dati primeren rok za odpravo kršitev. Roki se določijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner bo uveljavljal izločitveno pravico v primeru stečaja zasebnega partnerja, skladno z 81. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.

#### 23. člen (prenos pogodbe)

Zasebni partner ne sme brez dovoljenja javnega partnerja prenesti pogodbe na tretjo osebo. Prenos pogodbe se izvede na način določen z Obligacijskim zakonikom.

V primeru zahteve zasebnega partnerja, da drug gospodarski subjekt, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega zasebnega partnerja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe in ni namenjeno obidu zakonodaje, ki ureja področje javno-zasebnega partnerstva in javnega naročanja, mora zasebni partner obvestiti javnega partnerja in za ta namen pridobiti njegovo soglasje.

#### 24. 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.

#### 25. člen (vstop v razmerje javno-zasebnega partnerstva)

Vstop v razmerje javno-zasebnega partnerstva namesto dosedanjega zasebnega partnerja je možen samo s privolitvijo javnega partnerja. Možnost vstopa se natančneje opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner je dolžan v okviru objektivnih možnosti opravljati javno-zasebno partnerstvo tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. Zaradi nepredvidljivih okoliščin, ki so nastale zaradi višje sile, lahko razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha samo na podlagi sporazuma med javnim in zasebnim partnerjem.

## XI. KONČNE DOLOČBE

#### 26. člen (uporaba prava)



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

27. člen  
(arbitražna klavzula)

S pogodbo se lahko dogovori, da je za odločanje o sporih med javnim in zasebnim partnerjem pristojna arbitraža oz. krajevno pristojno stvarno sodišče v Kranju.

28. člen  
(veljavnost)

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

Številka:

Datum:

**ŽUPAN**  
**Boštjan Trilar**

