



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 41001-806/2019-28

Datum: 6.11.2020



GMS – 326

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 17. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI« - druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA ,

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Teobald PAJNIK, Sekretar
Gregor Živko, odvetnik (Živko & Purg d.o.o.)
Marija Tanacek, sekretar

PREDLOG SKLEPA: **1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme ODLOK – KONCESIJSKI AKT o izvedbi projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«**

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Številka: 41001-806/2019-28

Datum: 6.11.2020



**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 17. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

| | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naslov gradiva: | ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI« - druga obravnava |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | 1. ODLOK- Koncesijski akt |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki | Ime in priimek podpisnika | Pristojen organ | Datum | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|----------------------------------------------------|
| Gradivo pripravil-a: | Teobald PAJNIK, Sekretar | | 28.9.2020 | |
| Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE: | Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Vodja službe | | | |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM): | ŽIVKO & PURG d.o.o. | | | |
| Dodatni pregled na predlog pripravljavca | Mag. Marija TANACEK | Pravni pregled SRPI | | |
| Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje) | Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra | Kabinet župana | | |

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--|
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana Klančnik | Služba za delovanje mestnega sveta | 9.11.2020 | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--|

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------|--|--|
| Gradivo pregledal v.d. direktorja MU | Mag. Nataša Rodošek | Kabinet župana | | |
| Gradivo podpisal župan: | Aleksander Saša Arsenovič | Kabinet župana | | |



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 41001-806/2019-28
Datum: 6.11.2020

**ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
»ZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA
OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«**

Uvodna obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga:

Na podlagi 11. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP, 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE; v nadaljevanju ZLS) in 19. člena statuta (MUV št. 10/11 in 8/14) ter Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 8/05, 11/11, 12/11-popr., 8/14, 4/15, 25/18, 10/19).

2. Ocena stanja:

Zaradi potrebe po parkiriščih v starem mestnem jedru, še posebej ob športnih in kulturnih prireditvah, namerava Mestna občina Maribor na območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt investirati v izgradnjo garažne hiše s poslovnimi/namestitvenimi prostori.

V ta namen je bil s strani MOM v letu 2019 objavljen Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja garažne hiše in poslovnih prostorov na zemljišču pod pomožnim nogometnim igriščem ob Strossmayerjevi ulici v lasti Mestne občine Maribor«. Na ta način je MOM preverila interes zasebnih vlagateljev za sklenitev morebitnega javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo in upravljanje objekta (garažne hiše in dela poslovnih objektov) za daljše časovno obdobje po modelu BOT (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last), pri čemer je opsijsko mogoče del (ne pretežni) poslovnih objektov nameniti tudi za stanovanja.

Predlagani model BOT je predlog, lahko pa posamezni promotor ponudi drug model / obliko zasebnega partnerstva. Rok izvedbe investicije je predvidoma do leta 2023-2025.

Priloga Javnem pozivu promotorjem je idejna skica ter projektna naloga za izdelavo IDZ/IZP – Prometne študije preveritve uvozov v garažno hišo pod pomožnim igriščem stadiona Ljudski vrt, ki je bila objavljena v juniju 2019, Prometna študija je bila izdelana maja 2020.

Po idejni skici¹, je na območju nogometnega igrišča za vadbo Ljudski vrt predvidena izgradnja garažne hiše z vzpostavitvijo nogometnega igrišča na strehi garažne hiše v skupni bruto površini 40.069 m², s 1.316 parkirnimi mesti ter izgradnja poslovnih/namestitvenih objektov v skupni bruto površini 16.604 m².

MOM je izdelala tudi osnovni investicijski dokument-DIIP (priloga gradivu), kjer so podana izhodišča investicijskega projekta. Prav tako pa je v izdelan predhodni TEST UPRAVIČENOSTI I. projekta, v skladu z določili 8. člena ZJP, ki bo predstavljen na seji MS.

Za nadaljevanje postopka JZP je potrebno sprejeti pravni akt-Odlok na MS MOM, kjer se določijo predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja, pravice uporabnikov in način financiranja izvedbe projekta.

3. Namen in cilj odloka:

S tem aktom Mestna občina Maribor ugotavlja javni interes za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve koncesije storitev za gradnjo in upravljanje ter določa pogoje za oddajo koncesije za projekt:

ODLOK – KONCESIJSKI AKT o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta » IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«.

4. Ocena finančnih posledic odloka

Sprejem Odloka o JZP je osnova za objavo javnega razpisa za izbor najugodnejšega ponudnika.

V skladu z odlokom se izvajanje koncesije financira z zaračunavanjem storitev skladno s 10. členom Odloka (koncesionirane dejavnosti, prodaja dela nepremičnin). Zasebni partner prav tako financira vse gradbene in tehnološke investicijske posege za izvedbo projekta.

Občina oceni projekt na osnovi naslednjih kriterijev:

- življenjske dobe projekta
- neto sedanje vrednosti
- interne stopnje donosnosti
- rezultatov in ciljev investicije izvedene na tradicionalni način ali po metodi JZP (t.i value for money)
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt.

Načrtovani in doseženi prihodki in stroški se merijo in letno preverjajo. Višina financiranja je predmet pogodbe in v njej je opredeljen izračun. Osnova za te podatke so investicijski dokumenti, ki jih potrди Mestni svet MOM.

5. Popravki Odloka – 1. branje

V preambuli so dodani podatki pravne podlage v skladu z opombo inštituta pravne fakultete v Mariboru.

Pripomba statutarno pravne komisije MS MOM o natančni navedbi časa trajanja podeljene stavbne pravice se upošteva (5. člen , 3 odstavek odloka: dodano: Po prenehanju stavbne pravice, ki je vezana na čas trajanja javno-zasebnega partnerstva,),

Pripomba statutarno pravne komisije MS MOM o omejitvi cene parkiranja v GH, se doda zapis (11. člen odloka: Cena parkiranja v garažni hiši mora biti primerljiva s cenami parkiranja v ostalih garažnih hišah na območju Mestne občine Maribor.) kjer preveč ne omejuje zasebnega investitorja. Pripomba statutarno pravne komisije MS MOM o prodaji parkirnih mest, je upoštevana v 6. členu 2. odstavek, kjer je zapisano, da je celotna garažna hiša namenjena javni rabi (pomeni da prostori v GH ne bodo prodajali).

Pripravili:

Marija Tanacek

Teobald Pajnik

Gregor Živko

Barbara Mikuš Marzidovšek
vodja službe - Lr

**ODLOK-KONCESIJSKI AKT
O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »IZGRADNJA
GARAŽNE HIŠE POD POMOŽNIM NOGOMETNIM IGRIŠČEM NA OBMOČJU
LJUDSKEGA VRTA OB STROSSMAJERJEVI ULICI«**

1. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 11. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP, 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE; v nadaljevanju ZLS) in 19. člena statuta (MUV št. 10/11 in 8/14) ter Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 8/05, 11/11, 12/11-popr., 8/14, 4/15, 25/18, 10/19), je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne 23.11.2020 sprejel

**ODLOK
O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »GARAŽNA HIŠA,
POMOŽNO NOGOMETNO IGRIŠČE IN POSLOVNI PROSTORI NA OBMOČJU
LJUDSKEGA VRTA«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen
(uvodne določbe)**

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Garažna hiša, pomožno nogometno igrišče in poslovni prostori na območju Ljudskega vrta« (v nadaljevanju: projekt).

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.

**2. člen
(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi imajo po tem odloku naslednji pomen:

»**Javni partner**« je Mestna občina Maribor.

»**Zasebni partner**« je pravna ali fizična oseba, ki bo za izvedbo projekta, skladno z določbami tega odloka, izbrana na javnem razpisu.

3. člen

(predhodni postopek)

- (1) Mestni svet uvodoma ugotavlja, da je bil izveden predhodni postopek, v katerem so bile skladno z 8. členom ZJZP ocenjene možnosti za izvedbo projekta »Garažna hiša, pomožno nogometno igrišče in poslovni prostori na območju Ljudskega vrta« s sklenitvijo javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Predhodni postopek se je izvedel z izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ter izdelavo predhodnega testa upravičenosti z vključeno analizo stroškov in koristi.
- (3) Po pridobljenih ponudbah na osnovi razpisne dokumentacije bo izveden test javno zasebnega partnerstva v skladu z določili 8. člena ZJZP (predinvesticijska zasnova, test upravičenosti-2, IP z analizo stroškov in koristi).

4. člen

(ugotovitev obstoja javnega interesa za javni del projekta)

Mestni svet ugotavlja, da v Mestni občini Maribor skladno s trinajsto alinejo 21. člena ZLS obstaja javni interes za sklenitev pogodbenega koncesijskega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta.

II. PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

5. člen

(predmet)

- (1) Predmet tega javno-zasebnega partnerstva je izgradnja in upravljanje objekta - garažne hiše in pomožnega nogometnega igrišča po modelu BOT (izgradi-upravljaj-prenesi v last) ali BTO (izgradi-prenesi v last-upravljaj). Ta del projekta se šteje za javni del projekta.
- (2) Del objektov, ki jih zasebni partner zgradi na nepremičninah, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva, je mogoče nameniti za stanovanjsko gradnjo in/ali poslovno gradnjo. Ta del projekta se šteje za zasebni del projekta.
- (3) Javni del projekta se izvede na način, da javni partner na nepremičninah, ki so predvidene za izvedbo javnega dela projekta v korist zasebnega partnerja ustanovi stavbno pravico za namen izgradnje objekta garažne hiše in pomožnega nogometnega igrišča. Z ustanovitvijo stavbne pravice, zasebni partner pridobi pravico zgraditi objekte javnega dela projekta. Po prenehanju stavbne pravice, ki je vezana na čas trajanja javno-zasebnega partnerstva, ustanovljene v korist zasebnega partnerja, javni partner pridobi lastninsko pravico na objektih, ki so predmet stavbne pravice. Zasebnemu partnerju, ob prenehanju stavbne pravice, ne pripada nikakršno nadomestilo.

(4) Zasebni del projekta se izvede na način, da javni partner na nepremičninah, ki so predvidene za poslovno in/ali stanovanjsko gradnjo v korist zasebnega partnerja ustanovi stavbno pravico za namen izgradnje poslovne in/ali stanovanjske gradnje, kot je predvidena v občinskem prostorskem aktu. Z ustanovitvijo stavbne pravice, zasebni partner pridobi pravico zgraditi objekte zasebnega dela projekta.

(5) Razmerje med javnim delom projekta in zasebnim delom projekta se uredi na način, da se po izvedeni gradnji javnega dela projekta in zasebnega dela projekta vzpostavi etažna lastnina na način, da postanejo garažna hiša in pomožno nogometno igrišče, ki predstavljajo javni del projekta, posamezni deli v etažni lastnini. Posameznim delom v etažni lastnini, ki predstavljajo javni del projekta, pripada ustrezen solastniški delež na nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti, ki predstavljajo javni del projekta in solastniški delež na skupnih delih stavbe. Zasebni partner z vzpostavitvijo etažne lastnine pridobi lastninsko pravico na posameznih delih, ki predstavljajo zasebni del projekta. Posameznim delom, ki predstavljajo zasebni del projekta, pripada ustrezen solastniški delež na nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti, ki predstavljajo zasebni del projekta in solastniški delež na skupnih delih stavbe. Razmerje se na zgoraj navedeni način uredi s sklenitvijo ustrezne pogodbe.

6. člen **(objekti)**

(1) V okviru javno-zasebnega partnerstva po tem odloku, se predvidoma izvedejo sledeči objekti:

POSLOVNI OBJEKT A

Etažnost P+5 - skupaj bruto kvadratura cca. 10.021 m², bruto kvadratura P cca. 1.021 m², bruto kvadratura 1-5 cca. 1.800 m².

POSLOVNI OBJEKT B

Etažnost P+5 - skupaj bruto kvadratura cca. 3.048 m², bruto kvadratura P cca. 307 m², bruto kvadratura 1-4 cca. 607 m², bruto kvadratura 5 cca. 313 m².

POSLOVNI OBJEKT C

Etažnost P+3 - skupaj bruto kvadratura cca. 3.535 m², bruto kvadratura P cca. 750 m², bruto kvadratura 1 cca. 1.515 m², bruto kvadratura 2 cca. 874 m², bruto kvadratura 3 cca. 396 m².

POSLOVNI OBJEKT D

P - bruto kvadratura objekta cca. 960 m².

GARAŽNA HIŠA

2K+P - skupaj bruto kvadratura cca. 40.069 m²*, v primeru, da se objekt D ne izvede, bruto kvadratura P cca. 10.945 m² - 11.971 m²*, v primeru, da se objekt D ne izvede, bruto kvadratura 1K cca. 14.049 m², bruto kvadratura 2K cca. 14.049 m².

2K+P - št. parkirnih mest: 1274-1316*, v primeru, da se objekt D ne izvede,

P - št. parkirnih mest: 350 -392*, v primeru, da se objekt D ne izvede,

1K - št. parkirnih mest: 462,

2K - št. parkirnih mest: 462.

(2) Javni rabi bo namenjena celotna garažna hiša. Na platoju garažne hiše bo nogometno igrišče z naravno travo velikosti 64 x 100 m, ki bo prav tako namenjeno javni rabi.

(3) Kvadrature, etažnosti in namembnosti objektov (razen javnega dela iz točke (2) tega člena, ki je zavezujoč), kot so določene v točki (1) tega člena so informativne in nimajo podlage za izvedbo v prostorskih aktih. Za umestitev načrtovanih ureditev v prostor je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta (OPPN) ali pa umestitev načrtovanih ureditev v občinski prostorski načrt (OPN) s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki se za enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ustrezna umestitev v OPPN ali OPN je potrebna tudi v primeru stanovanjske gradnje.

7. člen

(nepremičnine)

(1) Objekti, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva iz tega odloka, bodo izvedeni na nepremičninah parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata.

(2) Javni partner je solastnik nepremičnin iz točke (1) tega člena. Nepremičnine so v solastnini osebe zasebnega prava. Javni partner mora pred pričetkom izvedbe javno-zasebnega partnerstva pridobiti v last tudi nepremičnine, ki so v solastnini oseb zasebnega prava.

8. člen

(tveganja projekta)

Vsa tveganja javnega dela projekta, vezana na (i) izvedbo javno-zasebnega partnerstva (npr. tveganja, povezana s projektiranjem in tveganja, povezana z gradnjo objektov), (ii) upravljanje oziroma obratovanje javnega dela projekta ter (iii) financiranje javnega dela projekta, so na zasebnem partnerju. Javni partner ne prevzema nobenih tveganj, vezanih na (i) izvedbo javno-zasebnega partnerstva (npr. tveganja, povezana s projektiranjem in

tveganja, povezana z gradnjo objektov), (ii) upravljanje oziroma obratovanje javnega dela projekta in (iii) financiranje javnega dela projekta.

FINANCIRANJE PROJEKTA

9. člen

(vložek javnega partnerja)

(1) Vložek javnega partnerja v javno-zasebno partnerstvo zajema nepremičnine parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata, vendar izključno v delu in obsegu, kot je potreben za izvedbo javnega dela projekta.

(2) Javni partner ne vlaga v zasebni del projekta. Nepremičnine parc. št. 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366 in 1367, vse k.o. Koroška vrata v delu in obsegu, kot je potreben za izvedbo zasebnega dela projekta ne predstavljajo vložka javnega partnerja.

10. člen

(financiranje projekta)

(1) Javni partner, kot vložek javnega partnerja, skladno z veljavno zakonodajo, zagotovi nepremičnine za izgradnjo javnega dela projekta, zasebni partner pa zagotovi celotno financiranje javnega dela projekta. Vsa tveganja, vezana na financiranje javnega dela projekta, nosi zasebni partner. O vrsti financiranja in finančni konstrukciji, se bosta javni in zasebni partner dogovorila v postopku izbire zasebnega partnerja.

(2) Zasebni partner, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti, odplačno pridobi v last nepremičnine, v delu in obsegu, ki so namenjene izvedbi zasebnega dela projekta, kot tudi dele objektov, ki predstavljajo zasebni del projekta. Vsa tveganja, vezana na financiranje zasebnega dela projekta, nosi zasebni partner.

(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.

11. člen

(viri)

Zasebni partner vse obveznosti, vezane na financiranje javnega dela projekta, pokriva iz (i) prihodkov iz naslova obratovanja garažne hiše (trajni najemi, urno parkiranje, oglaševanje, itd...), (ii) najemnin iz naslova oddaje pomožnega nogometnega igrišča in (iii) prihodkov iz naslova prodaje in/ali oddaje nepremičnin, ki predstavljajo zasebni del projekta. Cena parkiranja v garažni hiši mora biti primerljiva s cenami parkiranja v ostalih garažnih hišah na območju Mestne občine Maribor.

PRAVICE IN OBVEZNOSTI JAVNEGA IN ZASEBNEGA PARTNERJA

12. člen

(razmerje med javnim in zasebnim partnerjem)

(1) Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se podrobneje uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Zasebni partner mora s pogodbo prevzeti vsa tveganja, vezana na projekt, predvsem tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje gradnje in tveganja, ki izvirajo iz gradnje. Javni partner mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zagotoviti učinkovito zavarovanje javnega interesa.

13. člen

(izločitvena pravica)

Javni partner ima, skladno s posebnimi predpisi, na nepremičninah, ki predstavljajo javni del projekta, izločitveno pravico v primeru stečaja ali drugega načina prenehanja koncesionarja. O tem, na katerih objektih oziroma nepremičninah javni partner uveljavlja izločitveno pravico, odloči pristojni organ javnega partnerja. Pristojni organ lahko odloči, da objekti in nepremičnine ostanejo del stečajne oziroma likvidacijske mase. Javni partner je dolžan v stečajno oziroma likvidacijsko maso vplačati tolikšen delež od začetne vrednosti objektov in nepremičnin koncesije, kolikor je še preostalo časa od prenehanja koncesije zaradi stečaja oziroma likvidacije do poteka roka koncesije v primerjavi s celotnim rokom koncesije, zmanjšan za morebitne terjatve, ki jih ima do koncesionarja. Kot začetna vrednost objektov in nepremičnin, se šteje vrednost, kot jo je ponudil zasebni partner v postopku razpisa.

POSTOPEK IZBIRE ZASEBNEGA PARTNERJA

14. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

(1) Glede na razporeditev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem in vložkov partnerjev v projekt se javno-zasebno partnerstvo izvede v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva.

(2) V primeru, da vrednost javno-zasebnega partnerstva doseže prag, določen v Zakonu o nekaterih koncesijskih pogodbah, se za izbiro zasebnega partnerja uporabijo postopki in določila Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah.

(3) V primeru, da vrednost javno-zasebnega partnerstva ne doseže praga, določenega v Zakonu o nekaterih koncesijskih pogodbah, se uporabijo določila Zakona o javno zasebnem partnerstvu in določila tega odloka. Uporabi se postopek konkurenčnega dialoga.

(4) Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU.

15. člen

(faze postopka izbire zasebnega partnerja)

- (1) Postopek izbire zasebnega partnerja v obliki pogodbenega koncesijskega javno-zasebnega partnerstva po postopku konkurenčnega dialoga bo potekal po naslednjih fazah:
 - (i) imenovanje strokovne komisije za izbiro zasebnega partnerja za izvedbo predmeta javno-zasebnega partnerstva,
 - (ii) priprava razpisne dokumentacije in objava javnega razpisa,
 - (iii) faza priznanja usposobljenosti,
 - (iv) faza dialoga,
 - (v) ponudbena faza,
 - (vi) izdaja odločitve o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
 - (vii) sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

- (2) V fazi preverjanja usposobljenosti bo javni partner na podlagi predloženih prijav priznal usposobljenost kandidatov, v fazi dialoga bo javni partner vsakega kandidata, ki mu bo priznal usposobljenost v fazi preverjanja usposobljenosti, povabil k ločenemu dialogu, v katerem bosta v enem ali več krogih dialoga identificirala možne rešitve glede na potrebe javnega partnerja in ekonomsko korist, v ponudbeni fazi bo javni partner kandidate pozval k oddaji končnih ponudb.

16. člen

(pogoji, ki jih mora za priznanje usposobljenosti izpolnjevati zasebni partner)

V postopku izbire zasebnega partnerja mora javni partner preveriti, ali je zasebni partner sposoben izvesti predmet javno-zasebnega partnerstva. Javni partner pri tem preverja ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposobnosti kandidata. Kandidati morajo izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev ali zaprto finančno konstrukcijo za realizacijo projekta javno-zasebnega partnerstva.

17. člen

(merila za presojo ponudb kandidatov)

- (1) Merila za izbor zasebnega partnerja morajo biti določena v skladu z ZJZP, torej jasno in transparentno ter na način, ki bo omogočil izbor ekonomsko najugodnejšo ponudbo.

- (2) Javni partner mora merila za izbor zasebnega partnerja oblikovati tako, da bodo višje ocenjene ponudbe ponudnikov, ki bodo ponudili krajši čas trajanja javno-zasebnega partnerstva za javni del projekta.

- (3) Merilo je lahko tudi cena parkirnine (uro parkiranje in mesečni najem) in višina najemnine za nogometno igrišče in poslovne prostore, ki predstavljajo javni del projekta.

18. člen

(komisija za pripravo in izvedbo javnega razpisa)

(1) Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, oceno prispelih vlog ter za pripravo poročila o izboru zasebnega partnerja imenuje župan strokovno komisijo. Strokovno komisijo sestavlja najmanj pet članov, od katerih je eden imenovan kot predsednik strokovne komisije. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti ustrezna znanja ali izkušnje, ki omogočajo kvalitetno pripravo in izvedbo javnega razpisa ter kompetentno in strokovno oceno prispelih vlog.

(2) Člani strokovne komisije morajo ob imenovanju in ves čas dela v strokovni komisiji izpolnjevati pogoje iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s pisno izjavo. Odločitve sprejemajo člani strokovne komisije soglasno. Poročilo o izboru zasebnega partnerja je podlaga za pripravo akta o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

19. člen

(nastanek in prenehanje javno-zasebnega partnerstva)

(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 njegove pravnomočnosti.

(2) 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.

20. člen

(pooblastilo za izvedbo postopka javno-zasebnega partnerstva)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter druga dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva, se s tem aktom pooblasti župana. Predlog pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in odločitev o izbiri zasebnega partnerja potrdi občinski svet.

21. člen
(ocena projekta)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi oceno projekta, s katero se ugotavlja, ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile izpolnjene obveznosti partnerjev, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

22. člen
(veljavnost akta)

Ta akt stopi v veljavo 15. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Župan
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič

Številka:
Datum: