



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: 351-337/2016-9-42/24

Datum: 11. 1. 2017

**ZADEVA: ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZGRADNJO OŠ  
STRAŽIŠČE – TELOVADNICA - prva obravnava**

**1. OCENA STANJA**

Projekt izgradnje telovadnice OŠ Stražišče je umeščen na zemljišču, ki je v lasti Mestne občine Kranj na območju današnje Osnovne šole Stražišče. To območje je opredeljeno tudi kot območje kulturne dediščine Kranj. Sedaj se na skrajnem severu lokacije nahaja osnovni stavbni korpus šole z drugo in tretjo triado, pod njim pa na zahodnem delu lokacije paviljonski objekt za prvo triado. Šolska sklopa sta povezana z dvema obstoječim telovadnicama, ki sta oblikovana kot paviljona v naravi. V obstoječe strukture se z gradnjo telovadnice ne posega, obstoječi objekti prav tako niso predmet projekta, ki se obravnava v tem gradivu.

Osnovna šola Stražišče razpolaga s prostorom in dvema zastarelima telovadnicama, s katerima ne more izpolnjevati šolskih standardov. Na obligaciji zagotavljanja izvajanja osnovnošolske dejavnosti in javne službe ter naraščajočega trenda povpraševanja športnih društev in klubov za športno vadbo otrok in mladine, naraščanja povpraševanja po pokritih športnih površinah za rekreacijo in potrebe lokalnega okolja ter celotnega desnega brega Save po kakovostnem prostoru za izvedbo raznovrstnih družabnih prireditvah, temelji namera Mestne občine Kranj po izgradnji nove telovadnice ob OŠ Stražišče.

Nova telovadnica se namenja predvsem izvajanju šolske vzgoje obstoječe šole, v popoldanskem času pa bo namenjena tudi za rekreacijo občanov in vadbo športnih klubov ter društev. Prav tako je mogoča izvedba prireditev.

Objekt nove telovadnice sestoji iz treh glavnih delov:

1. Volumna telovadnice z garderobnimi prostori in tribunami.
2. Volumna s servisnim prostorom pod terenom s strojnico in shrambo opreme.
3. Volumna komunikacij s povezavo z obstoječo šolo in vertikalnimi komunikacijami.

Tlorisni gabarit telovadnice je 33,54x28,0 m, višine +9,40m od kote tal na vzhodni strani in +6,10m od kote tal za zahodni strani.

Tehnični projekti na jugu telovadnice so predvideni v naslednjih tlorisnih gabaritih 5,01x22,80m, višine +3,65m.

Objekt bo predvidoma vkopan z zahodne, južne in severne strani. V kleti so prostori za strojne instalacije, shrambo telovadnega orodja, ob igralnih površinah se nizajo kabinet za učitelja, garderobe s tuši in sanitarijami za dve skupini, shramba opreme, sanitarije za obiskovalce in

invalide, prostor za čistilko in elektro prostor. V pritličju je ogrevana povezava z obstoječo šolo. ter zunanji dostop v telovadnico. Tu so nameščene tudi tribune za predvidoma 100 sedišč.

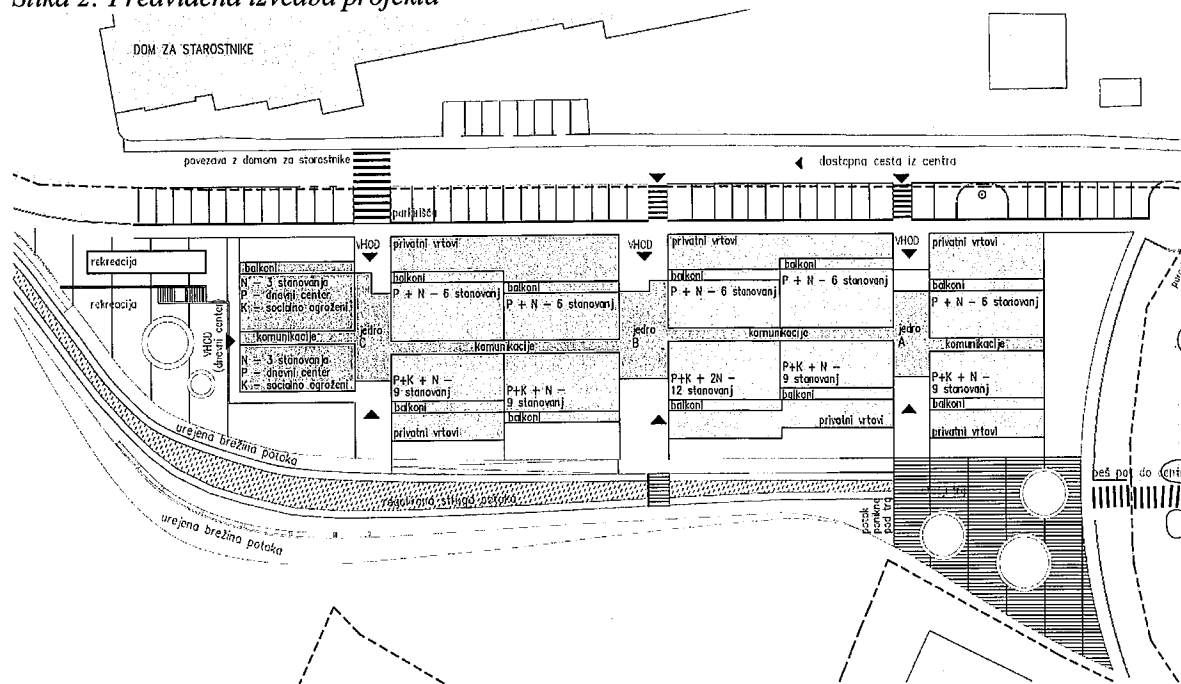
Telovadna površina je projektirana s pravili za košarko KZS in odbojko OZS. Deluje lahko kot samostojna enota.

Slika 1: Prikaz lokacije investicije



Vir: <http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Kranj>

Slika 2: Predvidena izvedba projekta



Vir: API ARHITEKTI d.o.o., IDZ, 2008.

Mestna občina Kranj je na podlagi javnega poziva promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva za OŠ STRAŽIŠČE – TELOVADNICA (št.: 23. 8. 2016 št. 351-337/2016-1(42/14), na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št.: 127/06; ZJZP) pozvala promotorje k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo telovadnice Stražišče.

Informacije o projektu so bile navedene v priponki javnega poziva objavljenega na portalu: [http://www.kranj.si/KRANJ\\_Sl,,mestna\\_obcina,javni\\_razpisi\\_in\\_narocila,aktualno.htm](http://www.kranj.si/KRANJ_Sl,,mestna_obcina,javni_razpisi_in_narocila,aktualno.htm).

Naročnik je izdelal celotno projektno dokumentacijo PGD in PZI ter pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-591/2013-23. Poziv je vključeval opredelitev ekonomske dobe na 15 let, ki se prične s pridobitvijo uporabnega dovoljenja in se vanjo všteva garancijska doba za odpravo napak. Pričakovani obseg del promotorja je izgradnja objekta telovadnice; zunanje ureditve in priklopa objekta na komunalno infrastrukturo; pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja; upravljanje objekta, ki se ga v zahtevanem časovnem okviru na tedenski ravni daje v nemoteno uporabo s strani šol, vrtcev, društev in drugih zavodov iz območja Mestne občine Kranj.

Po izteku obdobja 15 let je bila v pozivu dana predpostavka, da se objekt s strani zasebnika v brezhibnem stanju preda javnemu partnerju.

Na podlagi poziva promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo telovadnice k osnovni šoli Stražišče, 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 koncesijskega razmerja), kjer bo potekala gradnja, strošek komunalnega prispevka za gradnjo ter nekateri drugi pripravljalni stroški za izvedbo projekta.

---

<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.

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

### 2.3 Obravnava variant za izvedbo investicije

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz povzetkov analize vlog promotorjev in ocene JZP, iz katerega izhaja primerjava različnih načinov izvedbe investicije, in sicer izgradnja telovadnice z lastnimi sredstvi Mestne občine Kranj, izgradnja telovadnice z najemom kredita s strani Mestne občine Kranj in izgradnja telovadnice po modelu javno-zasebnega partnerstva. S tem se je poleg evidentiranega interesa zasebnega partnerja preveril tudi interes javnega partnerja glede na različne opcije za izvedbo investicije.

Slika 3:

Zap. št.	Leto	Stroški v primeru zagotovitve lastnih sredstev	Stroški v primeru zagotovitve lastnih sredstev s kreditom	Stroški v primeru izvedbe projekta v okviru JZP
0	2017	2.374.603,92	274.603,92	57.500,00
1	2018	27.495,25	282.830,53	230.000,00
2	2019	28.795,25	284.130,53	230.000,00
3	2020	29.595,25	284.930,53	230.000,00
4	2021	30.195,25	285.530,53	230.000,00
5	2022	33.595,25	288.930,53	230.000,00
6	2023	37.795,25	293.130,53	230.000,00
7	2024	41.695,25	297.030,53	230.000,00
8	2025	84.995,25	340.330,53	230.000,00
9	2026	40.795,25	296.130,53	230.000,00
10	2027	57.795,25	313.130,53	230.000,00
11	2028	64.995,25	64.995,25	230.000,00
12	2029	64.995,25	64.995,25	230.000,00
13	2030	64.995,25	64.995,25	230.000,00
14	2031	64.995,25	64.995,25	230.000,00
15	2032	64.995,25	64.995,25	230.000,00
/	<b>SKUPAJ</b>	<b>3.112.332,67</b>	<b>3.565.685,47</b>	<b>3.507.500,00</b>

Zgornja tabela prikazuje 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:

- 1.) Izvedba projekta z lastnimi sredstvi Mestne občine Kranj;

- 2.) Izvedba projekta z lastnimi sredstvi Mestne občine Kranj ob pomoči pridobitve dela sredstev z najetjem kredita;
- 3.) Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

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 praktično nemogoča v okviru pričakovane časovnice izvedbe projekta, zato se jo iz navedenega razloga ocenjuje kot neoptimalno.

Primerjava variant izvedbe projekta s kreditom ali po modelu javno-zasebnega partnerstva, kaže, da se kot optimalna varianta izvedbe projekta nakazuje možnost vključitve zasebnega kapitala, torej na podlagi javno-zasebnega partnerstva, saj varianta po modelu javno-zasebnega partnerstva omogoča javnemu partnerju nižje letne stroške plačila zasebniku do 10. leta obratovanja objekta, oz. nižje celotne stroške v 15-letnem obdobju trajanja javno-zasebnega partnerstva. Iz tega se prikazuje, da je izvedba investicijskega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva optimalna izvedba investicije v zastavljeni časovnici.

Iz Ocene izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva, januar 2017, 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 akt o javno-zasebnem partnerstvu, ki ga udejanja predmetni predlog odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo OŠ Stražišče – telovadnica.

### **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<sup>2</sup>, 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 koncesionarja in bistveno poviša verjetnost za realizacijo pravočasne in kvalitetne gradnje telovadnice,

---

<sup>2</sup> Glej tabelo 34.

- 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>3</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,
- z opredelitvijo pogodbenih kazni, ki nastopijo ob identifikaciji kršitev pogodbe (npr. nevezdrževani 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 koncesijske dobe 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 – ZUJFO 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),
- 4.5. Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/2016).

<sup>3</sup> Kar poleg ostalih odbitkov vezanih na že izvršena plačila to bistveno zniža tudi odkupno oceno v primeru predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja, pri čemer se slednje v primeru stečajne in po plačilu izloči iz premoženja stečajne oz. likvidacijske mase (uveljavljanje izločitvene pravice s strani javnega partnerja).

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

Koncedent 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 potrjeni projektni dokumentaciji;
- gradbeno dovoljenje št. 351-591/2013-23;
- izdelana projektna in tehnična dokumentacija na kateri temelji gradbeno dovoljenje št. 351-591/2013-23.

## **6. NAMEN IN CILJI**

Namen in cilj – predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja, vzdrževanje in energetska upravljanje objekta telovadnice ob Osnovni šoli Stražišče, ki jo koncesionar v obliki uporabe prostorov zaračunava uporabnikom.

Sklenitev javno zasebnega partnerstva je vezana na predpostavko, da se ugotovitve iz ocene izvedljivosti 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 koncesioniranega izvajanja pravic in obveznosti iz naslova projekta in območje njenega izvajanja,
- pogoje, ki jih mora izpolniti izvajalec javne službe (v nadaljevanju: koncesionar),
- splošne pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- začetek in čas trajanja koncesije,
- način financiranja koncesionirane dejavnosti,
- način podelitve koncesije,
- nadzor nad izvajanjem koncesije,
- prenehanje koncesijskega razmerja in
- druge pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti.

## **8. PREDLOG SKLEPA**

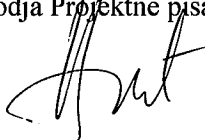
Skladno s 100. členom Poslovnika Sveta Mestne občine (Uradni list RS, št. 41/07, 46/07 in 51/10) predlagam, da v kolikor na predlog odloka v prvi obravnavi ni bistvenih vsebinskih pripomb in bi besedilo predloga odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu predloga v prvi obravnavi, da Svet Mestne občine Kranj sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta izgradnje OŠ Stražišče v obliki javno-zasebnega partnerstva, po skrajšanem postopku.

Na podlagi 107. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/2016) predlagam Svetu Mestne občine Kranj, da sprejme

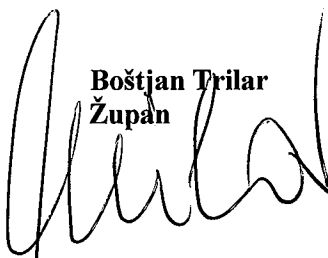
## SKLEP

1. Sprejme se Ocena o izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva kot podlaga za ugotovitev obstoja interesa za izvedbo projekta izgradnjo OŠ Stražišče – telovadnica po postopku javno-zasebnega partnerstva.
2. Sprejme se Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo OŠ Stražišče – telovadnica po skrajšanem postopku.

Tanja Horvat  
Vodja Projektne pisarne



Boštjan Trilar  
Župan



### **Priloga:**

Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo OŠ Stražišče-telovadnica

Ocena izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva, januar 2017

Na podlagi 11. člena in 36. do 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP) ter 107. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/2016) je Svet Mestne občine Kranj (v nadaljevanju Svet), na \_\_. seji dne \_\_. \_\_. 2017 sprejel



# ODLOK

## o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo

### OŠ Stražišče-telovadnica

(v nadaljevanju: Odlok)

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (vsebina)

S tem aktom Mestna občina Kranj (odslej: koncedent) ugotavlja javni interes za izvedbo projekta izgradnje OŠ Stražišče – telovadnica v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve koncesije za gradnjo, vzdrževanje in energetska upravljanje objekta telovadnice ob Osnovni šoli Stražišče, Šolska ulica 2, 4000 Kranj v Mestni občini Kranj ter določa pogoje za oddajo koncesije.

Odlok določa predvsem:

1. dejavnost, ki je predmet koncesioniranega izvajanja pravic in obveznosti iz naslova projekta in območje njenega izvajanja,
2. pogoje, ki jih mora izpolniti izvajalec javne službe (v nadaljevanju: koncesionar),
3. splošne pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
4. začetek in čas trajanja koncesije,
5. način financiranja koncesionirane dejavnosti,
6. način podelitve koncesije,
7. nadzor nad izvajanjem koncesije,
8. prenehanje koncesijskega razmerja in
9. druge pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti.

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

##### 2. člen (predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja, vzdrževanje in energetska upravljanje telovadnice ob Osnovni šoli Stražišče.

Način izvedbe in obračun bo koncedent izbral v postopku izbora koncesionarja, pri čemer bo kriterij za izbor ekonomska upravičenost in prispevek k večji gospodarnosti izvedbe projekta z vidika koncedenta.

### 3. člen (izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja stavbno pravico v obsegu in za obdobje, kot glede na kriterije in zahteve koncedenta izkazano kot ekonomsko najugodnejše v postopku izbire koncesionarja.

Koncedent bo javni razpis oblikoval na način, da bo lahko za določeno obdobje prepustil posamezen del javnega dela projekta koncesionarju v ekonomsko izkoriščanje, pod pogojem da bo navedeno neobhodno potrebno za realizacijo projekta in bo skladno z načelom gospodarnosti z vidika koncedenta upravičeno.

### 4. člen (uporabniki)

Uporabniki objekta telovadnice so javni zavodi na področju osnovnošolske vzgoje in izobraževanja, javni zavodi za kulturo, turizem in šport ter pravne in fizične osebe, vsi kot najemniki prostorov.

Uporabniki lahko ustanovijo svet uporabnikov, ki spremlja izvajanje koncesionirane dejavnosti in koncedentu posreduje oceno izvajanja koncesionirane dejavnosti.

Ne glede na predhodni odstavek ima koncedent upravičenje neposrednega spremljanja izvajanja koncesionirane dejavnosti in nadzora skladno z določbami tega odloka in pogodbo s koncesionarjem.

## III. NAČIN FINANCIRANJA KONCESIJE

### 5. člen (financiranje)

Izvajanje koncesije se financira z zaračunavanjem storitev koncesionirane dejavnosti uporabnikom storitev in se natančneje opredeli s koncesijsko pogodbo.

## IV. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA

### 6. člen (obveznosti koncedenta)

Koncedent se zaveže v okviru projekta izvesti sledeče aktivnosti oz. dokumentacijo oz. podeliti upravičenja, kar se šteje kot koncedentov vložek:

- koncedent koncesionarju podeli stavbno pravico na zemljišču potrebnem za realizacijo projekta in upravičenja/pooblastila za izvedbo gradnje po potrjeni projektni dokumentaciji;
- pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-591/2013-23;
- izdelana projektna in tehnična dokumentacija na kateri temelji gradbeno dovoljenje št. 351-591/2013-23.

**7. člen**  
**(obveznosti koncesionarja)**

Koncesionar prevzema obveznost izgradnje celotnega projekta skladno z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo ter po terminskim načrtom, kot bo dogovorjeno v postopku izbire koncesionarja.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti financiranje projekta, kar vključuje stroške morebitne spremembe gradbenega dovoljenja, 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 telovadnice.

**V. POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI KONCESIONAR**

**8. člen**  
**(pogoji)**

Koncesionar mora za podelitev in opravljanje koncesije izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet koncesije,
- da pripravi in predloži tehnični elaborat, iz katerega izhaja njegova usposobljenost za izvajanje koncesije in način opravljanja koncesije,
- da pripravi in predloži program izvajanja koncesije za čas trajanja koncesije, iz katerega izhaja, da zagotavlja kvalitetno storitev za končne uporabnike,
- da ima zadostne izkušnje in reference pri opravljanju dejavnosti, ki je predmet koncesije,
- da razpolaga z zadostnimi strokovnimi kadri in drugimi potenciali, potrebnimi za izvajanje koncesije,
- da pripravi in predloži ceno in strukturo cene za ves čas trajanja koncesije,
- da upošteva prednost zagotavljanja javnega interesa pri izvajanju koncesije na dolgi rok, pred pridobivanjem dobička v vložena sredstva,
- da poda pisno izjavo, da bo sklenil zavarovanje odgovornosti za škodo povzročeno koncedentu ali tretji osebi, ki jo bo pri opravljanju ali v zvezi z izvajanjem koncesije povzročil koncesionar 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 koncesije,
- 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 KONCESIONIRANE DEJAVNOSTI**

**9. člen**

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja se uredijo s koncesijsko pogodbo. Koncesijska pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega

partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje.

Koncesionar mora s pogodbo prevzeti operativno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, 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.

Koncedent mora s koncesijsko pogodbo vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

Pri izvajanju koncesije mora koncesionar:

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

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

### **10. člen (postopek izbire)**

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

### **11. 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 koncedent zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavo kandidatov.

12. člen  
(način podelitve koncesije)

Koncesija se podeli v skladu s 56. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06). Merila za izbor koncesionarja 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 koncedenta,
- 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 koncesionar 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.

13. člen  
(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire koncesionarja, 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.

14. 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 koncesionarja. Sklep o izbiri – odločitev izda direktorica mestne uprave na predlog komisije in po potrditvi poročila na Svetu.

Z izbranim koncesionarjem se sklene koncesijska pogodba, ki jo v imenu koncedenta sklene župan. V koncesijski pogodbi se podrobneje uredijo vsa razmerja med koncedentom in koncesionarjem.

#### 15. 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 koncedenta in/ali zunanje strokovnjake.

### **VIII. ZAČETEK IN ČAS TRAJANJA KONCESIJE**

#### 16. člen

Začetek in čas trajanja koncesije se natančno opredelita v koncesijski pogodbi, ki jo potrdi Svet. Koncesijsko razmerje se začne s podpisom koncesijske pogodbe.

### **IX. NADZOR**

#### 17. člen (nadzor)

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

Na zahtevo mestnega sveta je župan dolžan poročati Svetu o aktivnostih povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

Nadzor nad zakonitostjo dela koncesionarja izvršujejo pristojne inšpekcijske službe.

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

#### 18. člen (vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve koncesijske pogodbe. Akt izbire preneha veljati, če koncesijska pogodba v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti ni podpisana s strani obeh pogodbenih strank.

19. člen  
(prenehanje)

Koncesijska pogodba preneha:

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

Koncesijska pogodba se lahko razdre zlasti v primerih hujših kršitev koncesijske pogodbe, kot so neizvajanje koncesionirane dejavnosti oziroma njeno izvajanje v nasprotju z določili tega akta ali koncesijske pogodbe, neizpolnjevanje predpisanih pogojev za izvajanje koncesionirane dejavnosti, neustrezno vzdrževanje ali energetska upravljanje objekta in neizpolnjevanje prevzetih obveznosti, določenih v razpisu in koncesijski pogodbi.

Razlogi in pogoji za razdrtje, odpovedni rok in druge medsebojne pravice in obveznosti ob razdrtju pogodbe in/ali predčasni prekinitvi koncesijske pogodbe, se določijo v koncesijski pogodbi.

20. člen  
(odkup)

Z odkupom preneha koncesijsko razmerje tako, da koncesionar preneha opravljati koncesijsko dejavnost pred potekom časa trajanja koncesije, izvajanje koncesionirane dejavnosti pa prevzame koncedent.

Način, obseg in pogoji odkupa se določijo s koncesijsko pogodbo.

21. člen  
(odvzem)

Koncedent odvzame koncesionarju koncesijo ne glede na določila pogodbe:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem koncesije v za to določenem roku,
- če koncesionar dejavnosti ne izvaja redno, strokovno in pravočasno, skratka tako, da so povzročene motnje v izvajanju osnovnih dejavnosti na področju vzgoje in izobraževanja, kulture in športa,
- zaradi ponovljenih in dokazanih grobih kršitev zakonskih predpisov in določil koncesijske pogodbe,
- če se koncesionar pri svoji dejavnosti ne drži predpisov in standardov ali navodil koncedenta,
- če je v javnem interesu, da se dejavnost preneha izvajati kot koncesija,
- v primeru stečaja koncesionarja oz. druge oblike nelikvidnosti, ki posega v poslovanje koncesionarja.

Koncedent mora koncesionarju dati primeren rok za odpravo kršitev. Roki se določijo v koncesijski pogodbi.

Koncedent bo uveljavljal izločitveno pravico v primeru stečaja koncesionarja, skladno z 81. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.

22. člen  
(prenos pogodbe)

Koncesionar ne sme brez dovoljenja koncedenta prenesti pogodbe na tretjo osebo. Prenos pogodbe se izvede na način določen z Obligacijskim zakonikom.

V primeru koncesionarjeve zahteve, da drug gospodarski subjekt, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja 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 koncesij, mora koncesionar obvestiti koncedenta in za ta namen pridobiti njegovo soglasje.

23. 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 koncedenta in koncesionarja, kot izhajajo iz koncesijske pogodbe.

24. člen  
(vstop v koncesijsko razmerje)

Vstop v koncesijsko razmerje namesto dosedanjega koncesionarja je možen samo s privolitvijo koncedenta. Možnost vstopa se natančneje opredeli s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar je dolžan v okviru objektivnih možnosti opravljati koncesijo tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. Zaradi nepredvidljivih okoliščin, ki so nastale zaradi višje sile, lahko koncesijsko razmerje preneha samo na podlagi sporazuma med koncedentom in koncesionarjem.

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

25. člen  
(uporaba prava)

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

26. člen  
(arbitražna klavzula)

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

27. člen  
(veljavnost)

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

Številka:

Datum:

**ŽUPAN**  
**Boštjan Trilar**