



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve - Ufficio affari legali patrimoniali

Številka: 478-160/2015
Numero:

Piran: 3.7.2018
Pirano

3. OBRAZLOŽITEV PREDLOGA IZDAJE SOGLASJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE PIRAN K BESEDILU KONCESIJSKE POGODBE ZA UPRAVLJANJE PRISTANIŠČA (MARINA PORTOROŽ)

3.1. Uvod

Skladno s 74. členom Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož je predvidena po uveljavitvi odloka izdaja upravne odločbe o izbiri koncesionarja ter nato med strankami (Občino Piran in Marino Portorož d.d.) sporazumno oblikovanje besedila koncesijske pogodbe, ki dopolnjuje dosedanje pogodbeno razmerje in določbe, ki so potrebne za celovito usklajevanje z odlokom, Zakonom o gospodarskih javnih službah in Pomorskim zakonikom. Stranki sta takoj po sklenitvi mediacije in potrditvi predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož na Občinskem svetu v prvi obravnavi pristopili k pripravi in usklajevanju koncesijske pogodbe, ki je priloga tega gradiva.

Koncesijska pogodba je v celoti usklajena z besedilom predloga Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož, vključujoč spremembe, ki jih predlagamo v sprejem Občinskemu svetu v prejšnji točki. Koncesijska pogodba predstavlja podlago za preoblikovanje obstoječega pogodbenega razmerja med Občino Piran in Marina Portorož d.d. na podlagi obstoječih pogodb (to je Pogodbe o podelitvi pravice rabe z dne 19.10.1994, Pogodbe o brezplačnem prenosu pravice uporabe z dne 30.6.1994, Pogodbe o brezplačnem prenosu pravice uporabe z dne 19.10.1994 in Pogodbe o pogojih in načinu uporabe pristaniške infrastrukture z dne 30.6.1994 ter Aneksa št. 1 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture in Pogodbo o podelitvi rabe z dne 16.1.2004, Aneksa št. 2 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture z dne 31.12.1999, Aneksa št. 3 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture z dne 12.11.2004) v koncesijsko razmerje. Obstoječe pogodbeno razmerje namreč daje Marini Portorož d.d. stvarno-pravna in pogodbeno-pravna upravičenja do upravljanja Marine Portorož, ki predstavljajo bistvene elemente koncesije za upravljanje Marine Portorož, ne vsebuje pa koncesije za upravljanje Marine Portorož in koncesije za opravljanje gospodarske javne službe za redno vzdrževanje pristaniške infrastrukture in redno zbiranje odpadkov s plovil v pristanišču Marina Portorož ter izvajanje gospodarske javne službe rednega vzdrževanja objektov za varnost plovbe in plovnih poti v Marini Portorož (32. in naslednji členi ZGJS, tretji odstavek 35. člena, prvi in drugi odstavek 45. člena in drugi odstavek 47. člena Pomorskega zakonika). Vse navedeno pa je sedaj urejeno v predlogu koncesijske pogodbe.

3.2. Prikaz pomembnejših določb z vidika primerjave obstoječega pogodbenega razmerja s koncesijskim razmerjem

Kot je bilo že uvodoma pojasnjeno, vsebuje koncesijska pogodba vso potrebno nadgradnjo, da lahko obstoječe pogodbeno razmerje spremenimo v koncesijsko razmerje. Glede na navedeno je obsežnejša, podrobneje so opredeljene posamezne gospodarske javne službe in jasneje opredeljene obveznosti koncesionarja in koncedenta v zvezi z izvajanjem le teh. Sledi prikaz pglavitnih rešitev:

- Območje koncesije: območje koncesije je opredeljeno skladno z odlokom. Glede na to, da je v času oddaje gradiva za občinski svet v teku upravni postopek pred Geodetsko upravo RS, na podlagi katerega se bodo nekatera zemljišča znotraj marine, parcelirala, so v tekstu opredeljene tudi nove parcelne številke. Grafični prikaz območja je razviden iz grafične priloge h koncesijski pogodbi ter iz grafičnega prikaza stanja v obstoječi pogodbi in koncesijski pogodbi.
- Širitev koncesije: skladno z določili odloka je predvidena možnost širjenja koncesije. V tem smislu se koncedent (Občina) zavezuje, da bo o koncesionarjevem predlogu širitve koncesije odločil v šestih mesecih od prejema predloga in, v kolikor bo to potrebno, po sprejemu ustreznega prostorskega akta, pri čemer bo predlogu ugodil v primeru, da bo obseg širitve v skladu z dopustnimi spremembami obsega koncesije. Predvideno tudi je, da je v primeru, da je sprejem prostorskega akta v pristojnosti občine⁶, se ta zaveže pričeti s postopki sprejemanja takoj po prejemu pisnega predloga koncesionarja z vsemi, za pričetek potrebnimi prilogami. V primeru, da občina o predlogu koncesionarja ne bi odločila in sicer niti ne v dodatnem roku 6 mesecev, gre za bistveno kršitev občine in je lahko razlog s strani koncesionarja za odstop od koncesijske pogodbe (in v tem primeru zahteve za povrnitev vlaganj v višini 85% tržne vrednosti vlaganj) ter odškodninske odgovornosti občine. V primeru širitve je predvideno, da stranki skleneta aneks, s katerim uredita vsa razmerja, predvsem pa tudi prenos kanala Fazan v neposredno posest Občine, tri metrskega pasu zemljišč ob kanalu Fazan, ki so sedaj last Marine Portorož d.d., pa brezplačno v neposredno last Občini Piran. Ob tem je dodana dolžnost Občine povrniti Marini 75% tržne vrednosti vlaganj v območje kanala Fazan, vendar le od sklenitve koncesijske pogodbe dalje. Z aneksom h koncesijski pogodbi se bo določila tudi višina spremenjene koncesijske dajatve, upoštevajoč povečanje obsega površine območja koncesije zaradi širitve in obenem zmanjšanja območja zaradi prenehanja koncesije na območju kanala Fazan. V primeru, da bi Marina pred odločanjem o širitvi kanala Fazan razpolagala z zemljišči, ki predstavljajo 3 metrski pas ob kanalu Fazan in so podrobneje določeni v koncesijski pogodbi, je to razlog, da lahko Občina odkloni širitev turističnega pristanišča. V kolikor Marina kljub izvedeni širitvi ne prenese krajevnega pristanišča v posest občine, in tega ne izvede niti v dodatnem roku 2 mesecev po pisnem opominu, je to bistvena kršitev določbe koncesijske pogodbe in razlog za odstop koncedenta od koncesijske pogodbe (v tem primeru je Marina upravičena do 65% tržne vrednosti vlaganj).
- Višina koncesnine: Skladno s predlogom odloka je predvidena višina koncesnine v višini 180.000,00 EUR letno, kar je bilo določeno v postopku mediacije.

⁶ Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) je v 50. členu določeno, da je za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena pristojna občina, na območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država. Prostorska ureditev državnega pomena so med drugim vse ureditve na območju vodnega zemljišča morja razen pristanišča, namenjena za posebne namene, s privezi do 200 plovil, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo, in pristanišča, ki niso namenjena za mednarodni javni promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo.

Predvideno je, da je dolžan koncesionar poleg tega zneska koncesnine plačati še DDV, v kolikor bi bilo to z vsakokrat veljavnimi predpisi predvideno. Znesek koncesnine se valorizira, skladno z določbo odloka. Za razliko od dosedanjega pogodbenega razmerja je neplačilo koncesnine opredeljeno kot bistvena kršitev koncesijske pogodbe. V kolikor koncesionar koncesnine ne plača niti v dodatnem roku 2 mesecev od prejema pisnega obvestila koncedenta, je to razlog za odstop koncedenta od koncesijske pogodbe. V primeru take kršitve ima koncesionar pravico do povračila 65% tržne vrednosti vlaganj, prenehajo mu pa vse stavbne pravice in druga stvarnopravna upravičenja.

Poleg koncesnine je dolžan koncesionar plačati tudi NUSZ, vodno povračilo in odvajati turistično takso.

- Trajanje koncesijskega razmerja: doba trajanja dosedanjega pogodbenega razmerja, ki je bilo sklenjeno dne 30.6.1994 in nato večkrat aneksirano, znaša 30 let, pri čemer se lahko to razmerje dvakrat avtomatično podaljša za dodatno obdobje 30 let. Takemu avtomatičnemu podaljšanju se lahko odpove izključno Marina. Doba prvih trideset let bo minila dne 30.6.2024, drugo obdobje 30.6.2053, tretje obdobje pa 30.6.2083. Trajanje koncesijskega razmerja je v tem delu identično pogodbenemu razmerju, pri čemer ima Marina možnost do dodatnega podaljšanja za dobo 15 let⁷ pod pogojem, da koncesionar ne krši svojih obveznosti. Tako podaljšanje je torej avtomatično, v kolikor Marina izpolnjuje vse svoje obveznosti in se mu lahko odpove izključno Marina. V kolikor pa Marina ne izpolnjuje svoje obveznosti in tega tudi po s pisnim opominom naknadno določenemu roku ne izpolni svoje obveznosti, je to razlog, da lahko koncedent tako podaljšanje z izdajo upravne odločbe zavrne. V koncesijski pogodbi je tudi predvideno, da koncesijsko razmerje ne teče (in se posledično koncesijsko razmerje podaljša) v času, ko zaradi višje sile ali razlogov na strani koncedenta, koncesionar ne more izvrševati bistvenega dela tega koncesijskega razmerja in ko taka nezmožnost izvrševanja traja več kot šest mesecev (na primer za čas vojne).
- Javna pešpot in razsvetljava: Skladno z odlokom je predvideno, da se na območju pristanišča zagotovi javna pešpot in sicer od vratarnice levo prosi območju avtokampa gledano v smeri morja (glej grafično prilogo). V naravi tam posebej izvedene pešpoti ni, predvidena je njena izgradnja na območju zelenice, ki razmejuje parkirišča od pomolov. Marina je zavezana, da to pot zgradi in vzdržuje ter jo tudi ustrezno osvetli v roku enega leta. Predvideno je, da se ta pot v nočnem času od 22.00 ure zvečer do 6.00 ure zjutraj zapre. Glede na to, da se prvi del novopredvidene javne pešpoti nahaja ob robu manipulativne ploščadi, je predvidena možnost, da Marina uporabo te pešpoti začasno omeji ali zapre, vendar le za čas trajanja razlogov (uporaba manipulativne ploščadi in zagotavljanje varnosti pri prevozu plovil ali zaradi višje sile), pri čemer mora zagotoviti nadomestno pot v neposredni bližini dogovorjene pešpoti. Uporabo te nadomestne poti ni dolžna zagotoviti, v kolikor bi bila uporaba tudi te nadomestne poti nemogoča zaradi razlogov višje sile (na primer potres). Iz razloga varnosti je taka omejitev uporabe javne pešpoti nujna v delu, ki se nanaša na manipulativno ploščad, saj se tam izvaja prevoz plovil z dvigali in v tem primeru mora biti dana možnost koncesionarju, da nemoteno izvaja svojo dejavnost in torej uporabo te pešpoti začasno omeji (na primer za čas prevoza z dvigalom) ali pa preusmeri pešce v neposredno bližino, kjer bo prehod za pešce varen. Poleg te novopredvidene pešpoti, ki se jo zaveže koncedent izvesti v roku 1 leta, je kot območje javne pešpoti izrecno opredeljeno tudi območje tri metrskega pasu ob kanalu Fazan. Skladno s pripombo Odbora za gospodarske javne službe je v koncesijski pogodbi tudi zaveza koncesionarja, da bo v roku 1 leta poskrbel za

⁷ Možnost dodatnega podaljšanja je bila v normativnem delu že predvidena v trenutno veljavnem Odloku.

izvedbo javne razsvetljave na pešpoti ob kanalu Fazan in sicer na desnem bregu kanala Fazan gledano v smeri ceste Obala proti morju. Strokovne službe Marine in Občine so uskladile predlog po postavitvi petih dodatnih svetilk. Uporaba pešpoti ob kanalu Fazan ni časovno vezana, kar pomeni, da je koncesionar ne more zapreti niti v nočnem času.

Kršitev teh določb ne predstavlja podlage za odstop koncedenta od koncesijske pogodbe. V Odloku o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož pa je predvidena globa v višini 2.000 EUR, v kolikor ravna v nasprotju z drugim ali tretjim odstavkom 9. člena (to je neoviran prehod po pešpoti, ki poteka skozi območje pristanišča in pešpoti ob kanalu Fazan)

- Stavbna pravica in užitek: Trenutno ima Marina Portorož d.d. vknjižen užitek na vseh zemljiščih, ki so predmet obstoječega pogodbenega razmerja, poleg tega ima pa podeljeno stavbno pravico na zemljiščih, kjer se nahajajo stavbe. Zaradi izvajanja koncesijskega razmerja se sedaj stavbna pravica (kar je običajno v razmerjih javno zasebnega partnerstva) ustanavlja na vseh zemljiščih, razen na zemljiščih, kjer je predvidena javna pešpot. Iz omenjenih zemljišč se briše tudi pravica užitka.
- Pravica graditi: Na podlagi obstoječih pogodbenih razmerij je bila Marina upravičena opravljati vse vzdrževalne posege ter opravljati vse spremembe in investicije v svojem imenu. V svojem imenu je bila upravičena priglašati vse gradbene posege, sodelovati v upravnih in drugih postopkih kot imetnik pravice rabe (kasneje pravice užitka in stavbne pravice) in opravljati vse posege v dogovorjenem okviru dejavnosti. Določeno je bilo, da lahko marina opravlja vse gradbene posege le na podlagi in skladno z veljavnimi zazidalnimi načrti, v primeru novogradenj, ki bistveno spreminjajo stanje, pa mora pridobiti soglasje Občine.

V predlagani koncesijski pogodbi je sedaj jasno zapisano, da lahko Marina opravlja vse gradbene posege v svojem imenu in za svoj račun skladno s prostorskimi akti (Marina je nosilec pravice graditi), potrebuje pa soglasje občine v primeru novogradenj, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali v primeru rušitev (rušitev polovice ali več posameznega objekta). O soglasju mora občina odločiti v roku 1 meseca od prejema vloge, sicer se šteje, da je soglasje dano. Soglasje pa lahko občina odkloni, v kolikor poseg ni skladen s prostorskimi akti ali to pogodbo. Na ta način so jasno definirana razmerja glede tega, kdo je nosilec pravice graditi (Marina, skladno tudi s prejšnjimi pogodbenimi upravičenji) in kdaj je potrebno, da Marina pridobi predhodno soglasje. Z jasno opredelitvijo smo želeli vnaprej jasno določiti pogoje poslovanja koncesionarja, kar vpliva na stabilnost in predvidljivost pogodbenega razmerja. Predvideno je, da v kolikor bi potreboval koncesionar tudi stavbno pravico kot izkaz pravice graditi in ta ne bi bila že podeljena s sklenitvijo te koncesijske pogodbe, je dolžna Občina predložiti občinskemu svetu v odločanje predlog za podelitev stavbne pravice v roku 3 mesecev od prejema vloge. V primeru, da občina tega ne bi predložila v odločanje občinskemu svetu⁸ in tega ne bi storila niti v dodatnem roku 3 mesecev po prejemu pisnega obvestila, je to bistvena kršitev koncedenta in razlog za odstop koncesionarja od koncesijske pogodbe (in posledično vračila 85% tržne vrednosti vlaganj).

- Zavarovanje pristaniške infrastrukture in druga zavarovanja: v obstoječih pogodbah je bila dolžnost Marine, da zavaruje turistično pristanišče in vse objekte v njem, ki so predmet te pogodbe, pri prvovrstni domači zavarovalnici s pozavarovanjem pri tuji zavarovalnici, ki je specializirana za zavarovanje marine za vse običajne rizike pri marinah. V predlogu koncesijske pogodbe je dolžnost

⁸ Odločanje o podelitvi stavbne pravice je namreč trenutno v pristojnosti Občinskega sveta.

zavarovanja podrobneje razdelana (točka 3.2.6) , določena je dolžnost koncesionarja poslati koncedentu vse kopje sklenjenih zavarovanj. Poleg zavarovanja vseh objektov in naprav koncesije je dolžan koncesionar skleniti tudi zavarovalno pogodbo za zavarovanje splošne civilne odgovornosti z najnižji višino enotne zavarovalne vsote v znesku 500.000,00 EUR in to zavarovanje vinkulirati v korist Občine (skladno z določili odloka). V primeru, da koncesionar ne sklene zavarovalnih pogodb, je to opredeljeno kot bistvena kršitev pogodbe in ima koncedent pravico odstopiti od pogodbe, v kolikor koncesionar tudi v dodatnem roku dveh mesecev te kršitve ne odpravi.

- Financiranje rednega vzdrževanja pristaniške infrastrukture, rednega zbiranja in odvoza odpadkov s plovil ter rednega vzdrževanja objektov za varnost plovbe in plovnih poti: Skladno z določili odloka je jasno opredeljeno, da vsi stroški bremenijo koncesionarja in če prihodki iz pristojbin in drugih dajatev ne zagotavljajo stroškov izvajanja gospodarskih javnih služb po tej pogodbi, zagotovi razliko koncesionar iz drugih lastnih sredstev. V dosedanji pogodbi je bilo predvideno, da nameni Občina 55% zneska, ki ga je dolžna plačati Marina, za vzdrževanje luške infrastrukture in ekološko zaščito. Take določbe v predlogu koncesijske pogodbe ni, tako da je breme (in tudi obveznost) vzdrževanja pristaniške infrastrukture v celoti na koncesionarju. V podpoglavju glede višje sile je tudi jasno določeno, da v nobenem primeru kot povračilo nujno potrebnih stroškov zaradi izvajanja gospodarske javne službe ne more koncesionar zahtevati od koncedenta povrnitev stroškov zaradi investicijskega vzdrževanja infrastrukture ali drugih objektov in naprav na območju koncesije oziroma stroškov, potrebnih za povrnitev pristaniške infrastrukture v prejšnje stanje, tudi v kolikor je razlog za izvedbo investicijskega vzdrževanja v posledicah delovanja višje sile (na primer obnova hangarja, ki je bil v potresu poškodovan).
- Poročanje koncesionarja: Dosedanja ureditev je predvidevala obveznost Marine letno poročati Občini o načinu porabe sredstev, ki jih je Občina pavšalno v višini 55% namenila za vzdrževanje luške infrastrukture. Predlog koncesijske pogodbe predvideva, da je dolžna Marina letno poročati Občini do 30.6. in sicer morda koncedentu dostaviti letne računovodske izkaze (ločeno računovodstvo za gospodarske javne službe). Poročilo morda poleg stanja in razvoja infrastrukture ter objektov in naprav koncesije (opisno in vrednostno) in podatkov posamezne javne službe skladno s standardom SRS 32 in skladno s podatki, ki jih predvidevajo drugi predpisi (na primer Uredba o načinu in pogojih opravljanja gospodarske javne službe rednega vzdrževanja objektov za varnost plovbe). Neporočanje je opredeljen kot prekršek koncesionarja v 73. členu odloka.
- Nadzor nad izvajanjem koncesije: Skladno z določili odloka je v koncesijski pogodbi konkretnije urejen nadzor. Le ta je dvojen in sicer v prvi vrsti gre za nadzor nad izvajanjem koncesije v delu, ki se nanaša na izpolnjevanja obveznosti gospodarskih javnih služb rednega zbiranja odpadkov s plovil in kopnega ter rednega vzdrževanja objektov za varnost plovbe in plovnih poti. Ta nadzor je v domeni Občinskega inšpektorata, kjer je možno izdajanje tudi inšpekcijskih odločb in prekrškovnih sankcij, v kolikor so kršitve opredeljene kot prekrški v odloku. Drugi nadzor pa je strokovni nadzor, ki zajema nadzor nad izvajanjem preostalega dela koncesijske pogodbe, ki ga izvaja občinska uprava (brez možnosti izdaje odločb po Zakonu o inšpekcijskem nadzoru). Obe vrsti nadzora morata biti napovedani.
- Prenos koncesije s strani koncesionarja: na podlagi obstoječih pogodb je bila Marina upravičena, da pravico rabe pristanišča prenese na drugo pravno osebo, vendar pod naslednjimi pogoji: da gre za družbo hčerko, katere večinski ustanovitelj je marina in da je ta družba ustanovljena in izpolnjuje pogoje za

dejavnost turističnega pristanišča in spremljajočih dejavnosti. O prenosu je bila dolžna obvestiti Občino, ni pa potrebovala soglasja, nedovoljen prenos pa je bil razlog za prenehanje koncesijske pogodbe. Skladno z navedenim ni bilo omejitev pri univerzalnem pravnem nasledstvu.

Predlog koncesijske pogodbe skladno z določili odloka določa, da se lahko koncesija prenese le kot celota le na univerzalne pravne naslednike, če le ti izpolnjujejo pogoje za koncesionarja. O nameravanem prenosu je koncedent dolžan obvestiti koncesionarja, ne potrebuje pa njegovega soglasja. Prenos koncesije izven pogodbeno dovoljenega, je opredeljeno kot bistvena kršitev pogodbe s strani koncesionarja. V tem primeru ima koncedent možnost odstopiti od koncesijske pogodbe, v kolikor koncesionar ne odpravi kršitve v naknadno določenem roku šestih mesecev. Pogoji za prenos so torej, da gre za univerzalnega pravnega naslednika in v primeru, da ta univerzalni naslednik izpolnjuje pogoje za koncesionarja, kot so določeni v 39. Členu odloka (med drugim, da je sposoben zagotavljati storitve in da je finančno in poslovno usposobljen). V izogib kasnejšim sporom je v pogodbi predvidena možnost predhodnega zavezujočega mnenja o tem, ali je prenos v konkretnem primeru dovoljen.

- Višja sila in spremenjene okoliščine: V dosednji pogodbi je bilo predvidena možnost, da pogodba preneha zaradi višje sile, ki bi trajno onemogočila uporabo predmeta pogodbe za dejavnosti po tej pogodbi, ni bila pa možna razveza pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin. Skladno z veljavno zakonodajo na področju izvajanja gospodarskih javnih služb smo podrobneje opredelili višjo silo v točki 8.6. in spremenjene okoliščine v točki 8.7. V primeru, da bi prišlo zaradi višje sile, je podana možnost za podaljšanje koncesijske pogodbe, podaljšanje roka za izpolnitev obveznosti. V primeru, da je zaradi višje sile trajno in objektivno popolnoma nemogoča, sta stranki prosti svojih obveznosti. V primeru, da je zaradi višje sile začasno onemogočeno izvajanje koncesije, pa tako stanje traja več kot dve leti, ima koncesionar možnost odstopiti od pogodbe (v tem primeru ima pravico do povračila 75% tržne vrednosti vlaganj – v kolikor bi bila zaradi višje sile vlaganja uničena, gre to na riziko koncesionarja in koncedent mu ni dolžan vračati vlaganj v objekte, ki so bili zaradi višje sile uničeni).

V primeru spremenjenih okoliščin je predvideno mesedbojno obveščanje in možnosti, da bi se pogajali o potrebnih spremembah vsebine te pogodbe. Skladno z zakonodajo je možno zaradi spremenjenih okoliščin pogodbo tudi razvezati – v tem primeru se koncesionarju povrne 75% tržne vrednosti vlaganj.

- Obveznosti koncesionarja: Glavnina teksta koncesijske pogodbe se nanaša na obveznosti koncesionarja izvajati posamezne gospodarske javne službe, način izvajanja le teh. Splošne obveznosti so določene v točki 2.3. – kršitev le teh je opredeljena kot bistvena kršitev pogodbe, na podlagi katere je možno odstopiti od pogodbe v kolikor kršitev ni odpravljena v roku 6 mesecev od pisnega opomina koncedenta in v kolikor kršitve ni mogoče odpraviti z blažjimi ukrepi (na primer v kolikor kršitve ni možno opraviti z opozorilom ali izvršitve obveznosti na stroške koncesionarja), pri čemer je dodatni pogoj za odstop od pogodbe določen pogoj, če je pri tem nastala večja škoda občini, uporabnikom njegovih stroitev ali tretjim osebam. S takimi določbami se utrjuje trajnost razmerja in določa možnost odstopa od pogodbe kot zadnje sredstvo in v primeru večjih kršitev, glede na to, da so obveznosti iz točke 2.3. splošne narave.

Obveznosti v zvezi z izvajanjem gospodarskih javnih služb in glede vzdrževanja infrastrukture in objektov ter naprav koncesije so določene tudi v točki 4. Kot bistvena kršitev pogodbe je opredeljena ponavljanja ali hujša opustitev obveznosti vzdrževanja pristaniške infrastrukture (točka 4.2.), v kolikor kršitev tudi po s

pisnim opominom koncedenta naknadno določenem roku šestih mesecev ni odpravljena.

Glede na to, da se del pristaniške infrastrukture nahaja tudi na zemljiščih, ki niso last Občine (so ali bodo z menjavo postali last Marine), je koncesionar dolžan izvajati gospodarske javne službe (in torej tudi redno vzdrževati infrastrukturo) tudi na teh zemljiščih. V pogodbi smo predvideli tudi situacijo, da se lastništvo na teh zemljiščih, kjer je infrastruktura, spremeni. V tem primeru je dolžan koncesionar k spoštovanju določb koncesijske pogodbe zavezati pridobitelja nepremičnine in sicer tako, da pridobitelj nepremičnine sklene z občino ustrezno pogodbo, s katero prevzame vse obveznosti, ki jih ima koncesionar glede izvajanja gospodarskih javnih služb na tem območju. Po sklenitvi take pogodbe je koncesionar prost svoje obveznosti. V kolikor pa do take pogodbe ne pride (bodisi ker koncesionar tega ne uredi ali ker pride do prisilnega prenosa lastninske pravice na tretjo osebo), pa je koncesionar odgovoren za izvajanje te pogodbe tudi na tej pristaniški infrastrukturi. Ker pa ne bo imel več posesti na zemljišču, bo torej kršil to svojo obveznost in bo s tem lahko povzročil bistveno kršitev določb koncesijske pogodbe, ki je ne bo možno sanirati z drugimi sredstvi (saj ne koncesionar, ne koncedent ne bosta imela posesti na teh zemljiščih), zaradi česar bo podana možnost koncedenta odstopiti od koncesijske pogodbe.

Poleg navedenega ima Občina na podlagi zakona predkupno pravico na zemljiščih znotraj pristanišč oziroma pristaniške infrastrukture.

- Povrnitev vlaganj: skladno z usklajenimi določili odloka glede povrnitve vlaganj, je v predlogu koncesijske pogodbe to vprašanje podrobno rešeno v točki 10.2., prav tako je urejeno vprašanje prenosa posesti po prenehanju koncesijske pogodbe (prenos posesti se ne zaključi do povrnitve vlaganj). V času od prenehanja koncesijske pogodbe do povračila vlaganj, ima Marina pridržno pravico, lahko izvaja še naprej dejavnost, ni pa dolžna plačevati koncesijske dajatve. Z dnem prenehanja koncesijske pogodbe je dolžan koncesionar koncedentu izročiti zemljiškoknjižna dovolila za izbris vseh stvarnih pravic (užitek, stavbna pravica).
- Bistvene kršitve pogodbe in razlogi za prenehanje koncesijske pogodbe: V dosedanjih pogodbah je bilo predvideno, da lahko pogodba preneha iz sledečih razlogov:
 - a) Zaradi višje sile
 - b) V primeru ravnanja s katerim se hudo in protipravno posega ter bistveno spreminja namen zemljišč ter objektov in Marina tega posega ne opusti in ne vrne zemljišč v prvotno stanje v roku 1 leta
 - c) Zaradi nepravilnega prenosa pogodbe
 - d) S potekom časa za katerega pogodba velja
 - e) V primeru stečaja ali likvidacije Marine.

V predlogu koncesijske pogodbe je v točki 9. predvideno, da koncesijko razmerje preneha:

- a) S prenehanjem koncesijske pogodbe (zaradi poteka časa, zaradi enostranskega odstopa zaradi bistvenih kršitev in po postopku, kot je to posebej predvideno ali v primeru sporazumne razveze)
- b) S prenehanjem koncesionarja, razen v primeru univerzalnega pravnega nasledstva
- c) Zaradi stečaja koncesionarja
- d) Z odvzemom koncesije (ko je v javnem intereu, da se dejavnost javne službe preneha izvajati kot javna služba – v tem primeru gre za uporabo določil o razlastitvi in je dolžnost koncedenta plačati odškodnino po pravilih o razlastitvi)

Bistvene kršitve, zaradi katerih je možen odstop od pogodbe, so jasno opredeljene v točki 8.5.3.5 (bistvene kršitve koncesionarja), predvidene pa so tudi bistvene kršitve koncedenta 8.5.4.).

- Vpliv spremembe/razveljavitve odloka na koncesijsko pogodbo: V koncesijski pogodbi je na podlagi 74. člena odloka določeno, da če je iz kakršnega koli razloga, ki ni posledica ravnanja strank te pogodbe, ta koncesijska pogodba ugotovljena za nično ali jo zaradi akta državnega organa ni mogoče uporabljati, se razmerja med strankama nadaljujejo na podlagi pogodb iz prejšnje točke (ki s sklenitvijo koncesijske pogodbe ne ugasnejo), obveznosti, ki se izpolnijo na podlagi koncesijske pogodbe, pa se štejejo tudi kot obveznosti izpolnjene za izpolnitev pogodb ali drugih aktov iz te točke. Pogodbeni stranki se v tem primeru zavežeta takoj pristopiti k uskladitvi pogodbenega razmerja skladno z odločitvijo sodišča oziroma drugega pristojnega organa in z voljo izraženo ob sklepanju te koncesijske pogodbe. V poravnavi pa je predvideno, da v kolikor bi po sklenitvi te poravnave v času trajanja koncesijske pogodbe prišlo do razveljavitve ali spremembe Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož, ki ne bi bila pisno usklajena med strankami te poravnave (na primer razveljavitev v postopku upravnega spora ali presoje ustavnosti in zakonitosti, ki ni posledica ravnanja Marine, z njo povezanih oseb ali singularnih ali univerzalnih pravnih naslednikov ali v primeru razveljavitve ali spremembe kot posledice enostranskega ravnanja Občine Piran), ki bi vplivala na vsebino koncesijske pogodbe ter spreminjala njena določila, se stranki izrecno dogovorita, da se razmerja glede uporabe pristaniške infrastrukture in uporabe zemljišč, ki predstavljajo območje pristanišča Marina Portorož, nadaljujejo na podlagi Pogodbe o podelitvi pravice rabe z dne 19.10.1994, Pogodbe o brezplačnem prenosu pravice uporabe z dne 30.6.1994, Pogodbe o brezplačnem prenosu pravice uporabe z dne 19.10.1994 in Pogodbe o pogojih in načinu uporabe pristaniške infrastrukture z dne 30.6.1994 ter Aneksa št. 1 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture in Pogodbe o podelitvi rabe z dne 16.1.2004, Aneksa št. 2 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture z dne 31.12.1999, Aneksa št. 3 k Pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture z dne 12.11.2004, in sicer za ves čas, dokler ne bo sprejet Odlok o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož, ki bo skladen z besedilom odloka, ki je priloga te poravnave in skladno s tem besedilo koncesijske pogodbe. Obveznosti, ki se izpolnijo na podlagi koncesijske pogodbe, se štejejo tudi kot obveznosti izpolnjene na podlagi dosedanjih pogodb.

3.3. Predlog

Glede na vse navedeno in kot del poravnave med Občino Piran in Marino Portorož d.d. dajemo Občinskemu svetu v obravnavo koncesijsko pogodbo za upravljanje pristanišča (marina Portorož) in predlagamo njeno potrditev.

Pripravila:

Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.

Kristina Ivančič



Direktor občinske uprave:

Aleš Buležan, spec. ,l.r.

Priloge:

- Koncesijska pogodba za upravljanje pristanišča (Marina Portorož)
- Prikaz pešpoti
- Prikaz postavitve razsvetljave ob kanalu Fazan
- Grafični prikaz obsega koncesije (bo dostavljen svetnikom naknadno)