

Številka : 478-151/2014
Numero :

Piran : 09.06.2017
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O UGOTOVITVI JAVNEGA INTERESA ZA SKLENITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI« IN PREDLOG AKTA O JAVNO ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI«

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

PREDLOG SKLEPA O UGOTOVITVI JAVNEGA INTERESA Z A SKLENITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI« IN PREDLOG AKTA O JAVNO ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI«




Župan Občine Piran
Peter Bossman

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Peter Bossman, župan Občine Piran,
- Kristina Ivančič, vodja urada za premoženjskopravne zadeve,
- Tilen Kosi, Envirodual d.o.o., zunanji sodelavec,
- Branko Kašnik, Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, Zavod Turjak, zunanji sodelavec



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka :
Numero : 478-151/2014

Piran :
Pirano : 9. 6. 2017

OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog Sklepa o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Ureditev razpršenega hotela v Padni« in predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Ureditev razpršenega hotela v Padni«

1. Pravna podlaga za sprejem sklepov in akta o javno – zasebnem partnerstvu:

Pravna podlaga za sprejem akta o javno zasebnem partnerstvu je v 11. členu in v 1. odstavku 40. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006, v nadaljevanju ZJZP). Skupen akt o javno zasebnem partnerstvu vsebuje odločitev o javno zasebnem partnerstvu skladno z 11. členom ZJZP in akt o javno zasebnem partnerstvu v skladu s 36. in 39. členom ZJZP. Zakon v 1. odstavku 11. člena določa, da odločitev o ugotovitvi javnega interesa za javno-zasebno partnerstvo in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva sprejme predstavniški organ samoupravne lokalne skupnosti. Sprejetje predlaganih sklepov s strani Občinskega sveta Občine Piran pomeni pravno podlago za pripravo javnega razpisa za pridobitev zasebnega partnerja.

Vsebina akta mora biti, odvisno od vsebine in narave javno-zasebnega partnerstva, dovolj splošna, da v skladu s temeljnimi načeli ZJZP ne ovira pogajanj med javnim in zasebnim partnerjem. Kljub temu je obvezna vsebina akta:

- Ugotovitev obstoja javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in opredelitev ene od oblik javno-zasebnega partnerstva.
- Opredelitev vsebine in predmeta javno-zasebnega partnerstva;
- Opredelitev postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
- Opredelitev vsebine pravic in obveznosti iz razmerja med javnim in zasebnim partnerjem;
- Opredelitev predvidenega načina financiranja izvedbe projekta javno-zasebnega partnerstva.

2. Dejansko stanje:

V Padni je trenutno več objektov, ki so v večjem delu po drugi svetovni vojni ostali prazni in so potrebni obnove. Objekti so na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634-Nova vas,¹ ki so vse v lasti Občine Piran. Vseh deset objektov je v degradiranem stanju in trenutno bivanje v njih ni mogoče. Ker so brez funkcionalnega zemljišča, obstaja možnost povezave teh objektov v tako imenovani razpršeni hotel z namenom spodbujanja turizma. V vasi že uspešno deluje nekaj nastanitvenih kapacitet, predvsem apartmajev (skupaj 34 postelj), ki spodbujajo turistično dejavnost v vasi. Velik obisk se beleži tudi ob prireditvah ter z organiziranimi izleti, med drugim iz križark. Obstoječe stanje, v katerem občinski objekti propadajo, torej predstavlja neizkoriščen potencial turistične infrastrukture in pripadajočih storitev.

3. Razlogi in cilji zaradi katerih je akt potreben

Temeljni cilj predlaganih sklepov je ugotovitev javnega interesa za izvedbo predlaganega projekta in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil. Javni interes predstavlja potreba po spodbujanju turizma na območju Občine Piran. Predlagani akt opredeljuje predmet javno-zasebnega partnerstva in izbrano obliko ter postopek izbire zasebnega partnerja. Iz predlagane oblike javno-zasebnega partnerstva je razviden tudi način financiranja javno-zasebnega partnerstva. Predlagani sklepi vsebujejo tudi pooblastilo županu za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

4. Predmet in namen investicije

Predmet investicije je ureditev razpršenega hotela v Padni, ki zajema prenovo 10 objektov s 28-imi prenočitvenimi enotami oz. 61 ležišči, ureditev restavracije, recepcije ter parkirnih površin. Vsi ukrepi se izvedejo s strani zasebnega partnerja, medtem, ko javni partner financira le stroške informiranja in obveščanja, stroške finančnega nadzora ter stroške osnovne projektne in investicijske dokumentacije. Izvedbeni ukrepi v okviru JZP se financirajo s strani zasebnika (100 odstotna udeležba), pri tem ni sovlaganj javnega partnerja.

Zasebni partner je tako odgovoren za projektiranje, pridobitev vseh upravnih dovoljenj, financiranje, izvedbo vseh investicijskih ukrepov ter posledično za vzdrževanje, trženje in upravljanje Razpršenega hotela v Padni.

Namen investicije je povečanje števila nastanitvenih zmogljivosti, rekonstrukcije propadajočih in praznih objektov ter izboljšanje podobe naselja in s tem revitalizacije kulturne dediščine, prav tako pa je cilj medsebojno povezovanje ponudnikov v celovito turistično ponudbo ter posledično razvita lokalna turistična ponudba.

¹ Objekta na parc. št. 304 in 309, k.o. 2634-Nova vas, sta v najemu do 1. 12. 2017 in prav tako potrebna obnove.

5. Izbrani model javno zasebnega partnerstva

Za opredelitev oblike javno-zasebnega partnerstva je pomemben 27. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, ki določa, da v primerih, ko nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, za namene Zakona o javno-zasebnem partnerstvu ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.

V predmetnem primeru je potrebno ugotoviti, da večino poslovnih tveganj prevzema bodoči zasebni partner oz. koncesionar, zato se predmetno razmerje opredeli kot koncesijsko javno-zasebno partnerstvo.

V okviru predlaganega projekta se predvideva, da bo zasebni partner prevzel poslovno tveganje financiranja rekonstrukcije objektov, tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja ter rekonstrukcije in iz njega izhajajoča tveganja (kvaliteta, zamuda, dodatna in presežna dela, ipd.). Zasebni partner mora prav tako prevzeti tveganje zagotavljanja delovanja objektov in tveganje vzdrževanja objektov ter tveganje rentabilnosti projekta kot celote. Javni partner prevzema predvsem tveganje izbora finančno sposobnega izvajalca. Tveganje projektiranja si partnerja vsaj deloma delita, saj je smiselno, da si javni partner obdrži pravico vplivanja na vsebino končne projektne dokumentacije. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa.

Predlagana je izvedba projekta v okviru koncesijskega javno-zasebnega partnerstva, in sicer v obliki podelitve koncesije gradnje po modelu DFBOT.²

Zasebni partner bo izbran po konkurenčnem postopku s pogajanjem. Na podlagi javnega razpisa in izvedenih pogajanj bo z izbranim kandidatom sklenjena pogodba o javno-zasebnem partnerstvu.

6. Finančne in druge posledice sprejema akta

Javni partner v projekt vloži stavbno pravico na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634-Nova vas, ki so potrebna za izvedbo projekta, osnovno projektno in investicijsko dokumentacijo ter zagotovi informiranje in obveščanje javnosti.

Predlog akta ne predvideva dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta v fazi realizacije projekta.

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

Vsa ostala vprašanja bodo urejena v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, ki bo pripravljena po izvedenem javnem razpisu in opravljenih pogajanjih z zainteresiranimi zasebnimi partnerji, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje.

² Gre za model »zasebnik projektira – financira – obnovi stavbe na lastne stroške – upravlja za določeno obdobje – prenese v last občine (model DFBOT)«. Posplošeno se temu pravi tudi model BOT.

7. Dosedanji postopek

V dosedanjem postopku je Občina Piran dne 13. junija 2016 izdala Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta "Razpršeni hotel Padna" v obliki javno-zasebnega partnerstva, v okviru katerega so prispele tri promotorske vloge, ki so pokazale interes zasebnikov za projekt in bile obenem tudi podlaga za nadaljne korake. Novembra 2016 smo prejeli izdelano idejno zasnovo, ki jo je pripravila PIA Studio d.o.o. in cenitev stavbnih pravic, ki jo je izdelal cenilec Salko Pivač. Vsi ti koraki so bili potrebni za izdelavo investicijske dokumentacije (t. i. DIIP³ in IP⁴ skupaj z oceno upravičenosti o javno-zasebnem partnerstvu) in akta o javno-zasebnem partnerstvu.

8. Predlog sklepov

Glede na podano obrazložitev Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo:

- sprejem sklepa o ugotovitvi javnega interesa za izvedbo javno-zasebnega partnerstva "Ureditev razpršenega hotela v Padni" in
- sprejem Akta o javno zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Ureditev razpršenega hotela v Padni« in
- sprejem sklepa o pooblastilu župana.

Pripravila:
mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.



Vodja Urada:
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.



Priloge:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, št. 004/2017, maj 2017,
- Investicijski program (INVP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, št. 004/2017, junij 2017,
- Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, št. 004/2017,
- grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet javno-zasebnega partnerstva,
- predlog sklepa, kot izhaja iz 8. točke te obrazložitve.

³ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, št. 004/2017, maj 2017.

⁴ Investicijski program (INVP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, št. 004/2017, junij 2017.

Na podlagi 11., 36 in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS št. 127/06), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10) in 31. člena Statuta občine Piran (Uradne objave, št. 46/07-UPB) je Občinski svet občine Piran na seji dne sprejel

S K L E P

1. Občinski svet Občine Piran ugotovi obstoj javnega interesa, da se projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva, in sicer s podelitvijo koncesije gradnje in da Občina Piran v projekt vloži stavbno pravico na zemljiščih s parc. št. 364, 309, 304, 285, 398, 374, 375, 433, 437, 438/1 in 453, vse k.o. 2634-Nova vas.
2. Občinski svet Občine Piran sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Ureditev razpršenega hotela v Padni».
3. Občinski svet Občine Piran pooblašča župana Občine Piran Petra Bossmana za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

Župan
Občine Piran
Peter Bossman

Na podlagi 11., 36 in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS št. 127/06), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10) in 31. člena Statuta občine Piran (Uradne objave, št. 46/07, UPB) je Občinski svet občine Piran na _____ seji dne sprejel

A K T

**o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
»Ureditev razpršenega hotela v Padni«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(uvodne določbe)

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

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

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

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen

(javni interes)

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

3. člen (predmet)

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

4. člen (izvedba projekta)

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

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

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

5. člen (obveznosti javnega partnerja)

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

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

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

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

koncedenta negospodarna ali da bi vključitev vseh objektov lahko ogrozilo uspešno izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

6. člen **(obveznosti zasebnega partnerja)**

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

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

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

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7. člen **(oblika javno-zasebnega partnerstva)**

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

IV. POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

8. člen **(postopek izbire)**

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

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

9. člen **(pogoji za izbiro zasebnega partnerja)**

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

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

10. člen **(merila za izbor zasebnega partnerja)**

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

11. člen **(pooblastilo)**

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva, podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

12. člen **(strokovna komisija)**

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oziroma prijav ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 5 let delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

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

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

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim

znanjem, potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

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

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen (trajanje)

Trajanje začne teči z dnem sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo opredeljen v pogodbi.

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

14. člen (vzpostavitev)

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

15. člen (prenehanje)

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

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

16. člen (pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem

prevzeti poslovno tveganje financiranja rekonstrukcije objektov, tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja ter rekonstrukcije in iz njega izhajajoča tveganja. Zasebni partner mora prav tako prevzeti tveganje zagotavljanja delovanja objektov in tveganje vzdrževanja objektov ter tveganje rentabilnosti projekta kot celote.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

17. člen (način financiranja)

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

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

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

18. člen (enostranski ukrepi v javnem interesu)

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

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko javni partner uporabi:

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

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

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

19. člen

(nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)

Redni nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izvaja javni partner. Javni partner lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo občinske uprave ali zunanjega izvajalca.

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

20. člen (dolžnost poročanja)

Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

21. člen (nadzorni ukrepi)

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

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

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

23. člen (načini prenehanja koncesijskega razmerja)

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

24. člen (enostranska odpoved pogodbe)

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

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

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

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

25. člen (evalvacija)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi evalvacija projekta, v okviru katere se preveri, ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile v celoti izpolnjene obveznosti javnega in zasebnega partnerja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

26. člen (arbitražna klavzula)

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

27. člen (začetek veljavnosti odloka)

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

Št. 478-151/2014.

Piran, dne

Župan
Občine Piran
Peter Bossman