



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka:
Numero: 478-160/2015

Piran: 3.7.2018
Pirano

**2. OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH ODLOKA O KONCESIJI ZA UPRAVLJANJE
PRISTANIŠČA MARINA PORTOROŽ –DRUGA OBRAVNAVA**

2. 1. Pravna podlaga

Na podlagi drugega odstavka 3., 7., 32., 33. in 34. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. [32/1993](#), [30/1998-ZZLPPO](#), [127/2006-ZJZP](#), [38/2010-ZUKN](#), [57/2011-ORZGJS40](#); v nadaljevanju: ZGJS), tretjega odstavka 32. člena, tretjega odstavka 35. člena, prvega in drugega odstavka 45. člena in drugega odstavka 47. člena Pomorskega zakonika (Uradni list RS št.62/16 – uradno prečiščeno besedilo in 41/17; v nadaljevanju: PZ), 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne list RS št. 5/2014- uradno prečiščeno besedilo in 35/17) ter skladno z Zakonom o vodah (Uradni list RS št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdrI-A, 10/04 – odl. US, 41/04 – ZVO-1, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15; v nadaljevanju: ZV-1), 3. in 17. členom Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 7/03, 86/04, 34/05 – odl. US, 44/05, 40/06, 51/06, 115/06, 139/06 – odl. US, 17/08, 21/08, 76/08 – ZIKS – 1C, 109/09 – odl. US, 108/09, 45/10 – ZIntPK, 9/11, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16 in 15/17 – odl. US; v nadaljevanju: ZP-1) in 36. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list Republike Slovenije, št. 127/2006; v nadaljevanju: ZJZP) predlagamo Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož - druga obravnava.

2.2.Sedanja ureditev

Občinski svet Občine Piran je na 11. redni seji dne 11.2.2016 sprejel Odlok o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož. Odlok je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 28/2016. V sprejetem odloku je predvideno (74. člen), da se do podelitve prve koncesije na podlagi javnega razpisa obstoječe razmerje med Občino Piran in družbo Marina Portorož d.d. uskladi s tem odlokom. Predvideno je, da občinska uprava izda po uveljavitvi odloka upravno odločbo o izbiri koncesionarja z rokom veljavnosti dveh mesecev od njene dokončnosti in da občina in koncesionar skleneta v roku dveh mesecev od dokončnosti upravne odločbe koncesijsko pogodbo. Ne glede na uskladitev koncesijske pogodbe je dolžna Marina Portorož d.d. plačevati koncesijsko dajatev, določeno s tem odlokom in izvajati odlok in sicer od poteka roka dveh mesecev od dokončnosti predhodno navedene upravne odločbe o izbiri koncesionarja.

Po uveljavitvi Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož je Marina Portorož vložila tožbo na upravnem sodišču. O tožbi upravno sodišče do danes ni odločilo,

tudi zato, ker sta stranki v času mediacije sodišču predlagali, da naj ne odloči do zaključka mediacije.

Občinska uprava po uveljavitvi odloka še ni izdala upravne odločbe, ki jo predvideva odlok in sicer iz razloga, ker je bil pričet upravni spor, nato pa je Občina Piran pristopila k izvensodni mediaciji, s katero se je zavezala, da v času trajanja mediacije ne bo pričejala drugih postopkov.

Glede na navedeno je trenutno med Občino Piran in Marino Portorož še vedno v veljavi obstoječe pogodbeno razmerje, ki temelji na pogodbi o pogojih in načinu uporabe luške infrastrukture, ki sta jo dne 30.6.1994 sklenila Občina Piran in TP Marina Portorož d.o.o. in aneksov k tej pogodbi ter pogodbi o podelitvi pravice rabe in aneksov k tej pogodbi.⁴

2.3. Prva obravnava in stališča do pripomb iz prve obravnave

Občinski svet je na seji z dne 17.4.2018 izvedel prvo obravnavo predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož. Na seji so bile v zvezi z besedilom predlaganega odloka podane pripombe glede vračanje kanala Fazan, glede javne razsvetljave pešpoti ob kanalu Fazan, glede nadzora nad spremembo cene v kanalu Fazan, glede višine koncesnine. Na večino pripomb so bile podani odgovori že na seji. V zvezi s kanalom Fazan navajamo, da se namembnost pristanišča z predlaganimi spremembami odloka v ničemer ne spremeni, saj je to še vedno definirano kot krajevno pristanišče v delu, ki se nanaša na kanal Fazan. Za razliko od dosedanje pogodbene ureditve pa je predvidena možnost (v primeru širitve marine), da koncesijska pogodba za kanal Fazan preneha predčasno, to je s širitvijo območja marine. Glede nadzora nad spremembo cene je bil tak dogovor (da ni potrebno soglasja Občinskega sveta k spremembam tarif) del dogovora, doseženega na mediaciji. V zvezi s predlogom Odbora za gospodarske javne službe o razsvetljavi ob pešpoti ob kanalu Fazan (na desni strani gledano od ceste Obala proti morju), je dogovor z Marino Portorož d.d. dosežen in zapisan v koncesijski pogodbi. V kolikor bo prišlo do sklenitve koncesijske pogodbe (to je ob izpolnitvi pogojev iz poravnave), se je Marina zavezala, da pot osvetli v roku enega leta od podpisa koncesijske pogodbe.

2.4. Ponoven prikaz pomembnejših poudarkov iz predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož

- a) Uskladitev obsega območja koncesije: Območje koncesije se uskladi tako, da se izvzamejo deli, ki so predvideni za menjavo premoženja (to je območje otoka in območje, kjer je po OPPN Termalna riviera predvidena izgradnja garažne hiše). V zvezi s tem poudarjamo, da ne glede na predvideno menjavo zemljišča (to je prenos lastninske pravice v korist Marine Portorož d.d. na območju otoka), del otoka še vedno sodi v območje pristanišča, saj je na njem zgrajena pristaniška infrastruktura – to je skalomet. V zvezi s tem je jasen dogovor med Občino Piran in Marino Portorož, da je območje pristanišča širše (to je vključuje skalomet na otoku in 3 m pas ob kanalu Fazan, ki je trenutno v lasti Marine Portorož), da pa za to območje Marina Portorož ne plačuje koncesijske dajatve, mora pa na tem območju izvajati gospodarske javne službe, ki so predmet odloka.
- b) Posebnosti, ki se nanašajo na kanal Fazan: skladno s pogodbenim razmerjem na območju kanala Fazan ni nobenih posebnosti in Občina nima posebnih pristojnosti. S

⁴ Podrobnejši pregled dosedanje ureditve je razviden v gradivu, ki je bilo predloženo Občinskemu svetu v odločanje ob sprejemu Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marine Portorož in je dostopno na sledeči povezavi: <http://www.piran.si/index.php?page=static&item=565> in <http://www.piran.si/index.php?page=static&item=571>.

sedaj veljavnim odlokom je bilo predvideno, da se za območje krajevnega pristanišča uporabljajo primarno določbe Odloka o pristanišču Piran, določbe tega odloka pa subsidiarno, v kolikor niso v nasprotju z Odlokom o pristanišču Piran. Določeno je bilo, da splošne pogoje poslovanja za območje krajevnega pristanišča kanala Fazan sprejema Občinski svet (in ne koncesionar sam) ter da tarife pristojbin in cen sprejema Občinski svet na predlog koncesionarja. S tako ureditvijo se Marina Portorož ni strinjala. Usklajeni predlog, ki je predmet teh sprememb in dopolnitev odloka, pomeni sledečo rešitev:

Za krajevno pristanišče kanal Fazan se uporabljajo zgolj določbe predmetnega odloka (torej ne več odloka o pristanišču Piran). Splošne pogoje sprejema koncesionar, prav tako koncesionar sprejema tarife pristojbin in cen, pri čemer je dolžan najmanj 15 dni pred vsako spremembo cene o tem obvestiti Občino Piran in spremembo utemeljiti. Dodana je prepoved prenočevanja na plovilih na območju tistega dela krajevnega pristanišča, kjer infrastruktura ne omogoča takega prenočevanja.

- c) Širitev Marine: v občinskem prostorskem planu je predvidena širitev območja marine. Želja Marine Portorož je bila, da se že v Odloku o koncesiji predvidi razširitev območja koncesije. Ker taka določba ne bi bila pravno dopustna, je usklajen predlog sledeč: Občina dovoljuje koncesionarju, da pripravi predlog širitve marine v morskem delu. Občina se zavezuje, da bo o koncesionarjevem predlogu širitve koncesije odločila v šestih mesecih od prejema predloga in kolikor bo to potrebno, po sprejemu ustreznega prostorskega akta, pri tem pa bo predlogu ugodila v primeru, da bo obseg širitve v skladu z dopustnimi spremembami obsega koncesije, določenimi v pravu EU in zakonu, ki ureja koncesijska razmerja. To pomeni, da v kolikor bo predlog za povečanje območja koncesije (to pomeni povečanje brez javnega razpisa) pravno možen (trenutna ureditev omogoča razširitev zgolj do 50%), bo o tem odločal Občinski svet in o tem sprejel odlok, na podlagi katerega bosta pogodbeni stranki sklenili aneks h koncesijski pogodbi, s katerim bosta uskladili tudi višino koncesijske pogodbe za spremenjeno območje.

Med Občino in Marino je dosežen dogovor, da bo v koncesijski pogodbi opredeljeno tudi, da v primeru razširitve Marine, preneha veljati koncesijska pogodba za območje kanala Fazan (in bo tako kanal Fazan kot krajevno pristanišče prešel v upravljanje Občine) in bo takrat Marina Portorož na Občino Piran prenesla brezplačno v last tudi 3 metrski pas ob kanalu Fazan na delu, ki je sedaj po zemljiškoknjižnih podatkih last Marine Portorož.

- d) Glede dolžnosti vrnitve vlaganj ob prenehanju koncesijskega razmerja (rednega ali predčasnega) je bilo v sedaj veljavnem odloku predvideno, da v primeru rednega prenehanja ni dolžnosti povrnitve vlaganj koncesionarja, v primeru predčasnega prenehanja pa je bila dolžnost koncedenta povrniti koncesionarju tržno vrednost vlaganj v času trajanja koncesijskega razmerja. Predvideno je bilo, da se v primeru, da koncesijska pogodba preneha zaradi razlogov na strani koncedenta, določi pogodbeni kazen v višini 50% tržne vrednosti vlaganj. Posledično bi bila Marina upravičena do povrnitve 50% vlaganj v primeru, da je razlog za predčasno prenehanje na njeni strani. Predlog spremembe odloka pa predvideva sledečo ureditev:

Pri rednem prenehanju koncesijskega razmerja se Marini povrne 75% ocenjene tržne vrednosti vlaganj. V primeru predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja iz razloga na strani Marine je le-ta upravičena do povračila v višini 65% ocenjene tržne vrednosti vlaganj, v primeru predčasnega prenehanja iz razlogov na strani Občine pa je Marina upravičena do povračila v višini 85% ocenjene tržne vrednosti vlaganj. Navedeno tržno vrednot vlaganj je dolžan plačati nov koncesionar ob sklenitvi nove koncesijske pogodbe. Višina tržne vrednosti vlaganj bo določena na podlagi izvedencev oziroma cenilcev ustrezne stroke in ta vrednost bo nato določena kot izhodiščna vrednost pri izbiri novega koncesionarja. V koncesijski pogodbi se bo

natančneje določilo način izbora izvedencev ustrezne stroke, na podlagi katere se bo nato določilo tržno vrednost vlaganj. V predlaganem odloku je tudi jasno zapisano, da je sestavni del povračila tudi nadomestilo zaradi prenehanja stavbne pravice in sicer iz razloga, da ne bi poleg povračila dogovorjenega odstotka tržne vrednosti vlaganj Marina Portorož zahtevala posebej tudi nadomestilo zaradi prenehanja stavbne pravice.

Na ta način (torej z zavezo po povrnitvi tržne vrednosti vlaganj) bo Marina bolj zainteresirana za vlaganja v pristaniško infrastrukturo tudi v času, ki se bo bližal rednemu prenehanju koncesijskega razmerja, prav tako pa se izognemu morebitnim sporom in dvomom o nesorazmerni višini pogodbene kazni.

V 59. Členu je dodana retencijska pravica Marine Portorož in sicer koncesionar ni dolžan izročiti pristanišča do prejema plačila vrednosti vlaganj. Predvideno je, da v kolikor v roku, ki je določen v 59. členu, koncesionar ne prejme povračila vlaganj, ni dolžan izročiti objektov in naprav, prav tako pa ni dolžan plačevati koncesijske dajatve, v kolikor je razlog prenehanja koncesije in prenehanja zaradi razlogov na strani koncedenta.

e) Višina koncesnine:

Trenutno plačuje Marina Portorož Občini Piran odmeno v višini 52.316,76 EUR, kar predstavlja 45% pogodbeno dogovorjenega zneska. Preostalih 55% se šteje za vložek Občine v vlaganja v pristaniško infrastrukturo in se zato pobota z vlaganji Marine. Sedaj veljavni odlok predvideva plačilo koncesnine v višini 260.000,00 EUR. Predlaga se sprememba višine koncesnine: predlagamo, da le ta znaša 180.000,00 EUR, kolikor je bilo usklajeno med Marino in Občino na zadnjem mediacijskem srečanju. Koncesnina se bo v celoti plačala v denarju in sicer v dveh obrokih letno. Med strankama je bilo tudi usklajeno, da v kolikor se na koncesnino plačuje tudi DDV, je dolžna Marina Portorož d.d. poleg koncesnine plačati tudi DDV. Spremenjena je tudi dikcija glede valorizacije višine koncesnine in sicer je predvidena uskladitev tako, kot je bilo do sedaj predvideno z obstoječo pogodbo.⁵

f) Ostale določbe:

Skupaj s predstavniki družbe Marine Portorož d.d. smo uskladili tudi ostale spremembe odloka o koncesiji in sicer z namenom jasnejše opredelitve določb. Vse spremembe so jasno razvidne iz samega teksta odloka. Spremenjene so tudi določbe glede nadzora (62. člen) ter je tako razmejen nadzor občinske inšpekcije nad izvajanjem določb odloka v delu, ki se nanaša na izvajanje gospodarskih javnih služb rednega zbiranja odpadkov s plovil in kopnega ter rednega vzdrževanja objektov za varnost plovbe in plovnih poti ter pogodbenim nadzorom (ki bo urejen s pogodbo, ne bo pa predmet inšpekcijskega nadzora) nad rednim vzdrževanjem pristaniške infrastrukture. Predlagamo tudi spremembo kazenskih določb in sicer gre delno za nižanje predvidenih glob (predvidene globe v obstoječem odloku so bistveno odstopale od glob v Odloku o pristanišču Piran), spremenili smo pa tudi seznam prekrškov koncesionarja (73. Člen) in sicer z namenom, da je kot prekršek koncesionarja predviden le tak prekršek, kjer je možno enostavno ugotoviti obstoj dejanskega stanu prekrška, vse z namenom, da se izogibamo različnim interpretacijam in novim sporom.

2.5.Prikaz sprememb iz prvega do drugega branja

V drugi obravnavi predlagamo v sprejem malenkost korigirano besedilo odloka, glede na prvo obravnavo. Spremembe so sledeče:

⁵ V obstoječi pogodbi je predvideno, da se bo znesek valoriziral čim izgubi več kot 10% realne vrednosti glede na vrednost na dan podpisa te pogodbe, pri čemer se upoštevajo statistični podatki o inflaciji nemške marke.

- V 4. členu je dodana tudi nepremičnina s parc. št. 5529/24, ki je bila pomotoma izpuščena iz območja kopnega dela turističnega pristanišča (že sedaj predmet pogodbenega razmerja z Marino Portorož)
- Sprememba 4. odstavka 10. člena odloka in sicer tako, da se po novem glasi: »Koncesionar najpozneje 15 dni pred uveljavitvijo Splošnih pogojev poslovanja iz prejšnjega odstavka obvesti občino o sprejemu in vsebini le teh.«: v tem delu gre samo za jasnejši zapis že prej urejene vsebine.
- Druga alineja prvega odstavka 57. člena se spremeni tako, da se glasi: »če je v javnem interesu, da se celotna ali posamezna dejavnost preneha izvajati kot javna služba ali kot koncesionirana javna služba, pri čemer posamezno prenehanje po tej točki ne vpliva na veljavnost koncesijskega razmerja v preostalem delu.«: v fazi usklajevanja koncesijske pogodbe je bilo dogovorjeno, da koncesijsko razmerje ne preneha v celoti, v kolikor se zgolj posamezna dejavnost preneha izvajati kot gospodarska javna služba (na primer odvzem koncesije za opravljanje gospodarske javne službe rednega zbiranja odpadkov s plovil še ne predstavlja razloga, da koncesijsko razmerje preneha, ampak, da se prej redno zbiranje odpadkov ureja v drugi obliki. Vse te odločitve o prenehanju izvajanja posamezne dejavnosti kot javne službe so v pristojnosti občine in ne koncesionarja).
- V celoti se črta podnaslov in besedilo 58. člena odloka: le ta je predvideval odvzem koncesije v javnem interesu, kar je že vsebinsko urejeno v 57. Členu. Skladno z navedenim smo črtali tudi zadnjo alinejo 50. Člena ter ustrezno korigirali tudi besedilo 60. Člena (ne govorimo več o odvzemu koncesije v javnem interesu).
- V drugem odstavku 65. člena se beseda »napak« nadomesti z besedo »okoliščin«: gre za odpravo očitne napake
- V drugi alineji tretjega odstavka 74. člena smo v besedilu, ki se je skliceval na sodno poravnavo črtali besedo sodno, saj je skladno s poravnavo predvideno, da se bo sklenila bodisi sodna, bodisi izvensodna poravnava v obliki notarskega zapisa.
- V četrti alineji tretjega odstavka 74. člena smo pri določbi, ki se nanaša na podaljšanja koncesijskega razmerja dodali zaradi jasnosti določbo, da so vključena vsa podaljšanja skladno z obstoječimi pogodbami in odlokom (saj odlok predvidena možnost dodatnega 15 letnega podaljšanja): gre za jasnejši zapis, brez vsebinske spremembe.
- V tretjem odstavku 74. člena smo odpravili napako in tako namesto »vsakokratnikom predpisa« navedli »z vsakokrat veljavnim predpisom«: gre za jasnejši zapis, ki ne predstavlja vsebinske spremembe.

2.6. **Predlog:**

Glede na vse navedeno Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo, da sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož v drugem branju kot sestavni del skupnega končnega sklepa.

Pripravila:
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.



Direktor občinske uprave:
Aleš Buležan, spec. *l.r.*

Priloge:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož
- Odlok o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož (Ur.l. RS 28/2016)
- Odlok o koncesiji za upravljanje pristanišča Marina Portorož (neuradno prečiščeno besedilo)

