



Občina Laško

Mestna ulica 2, 3270 Laško

ŽUPAN

Številka: 3520-02/2019-10503

Datum: 7. 6. 2023

Predlagatelj:
Marko Šantej, župan

OBČINSKI SVET

Predlagam, da Občinski svet Laško na svoji 6. redni seji obravnava naslednjo

ZADEVO: Predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Izgradnja javnih najemnih stanovanj v Občini Laško«.

Gradivo pripravila: Inštitut za javno zasebno partnerstvo in Oddelek za gospodarske dejavnosti.

Predstavniki predlagatelja na seji:

- Doc. dr. Boštjan Ferik, direktor Inštituta za JZP.

Finančne obveznosti:

Vložek občine v projekt predstavljajo nepremičnine - zemljišča s parcelnimi številkami 1228/1, 1228/2, 1230/5, 1232/10, 1232/11, 1232/12 in 1232/3, vsa katastrska občina 1022 Rečica ter javna finančna sredstva, ki jih za javni del projekta zagotovi javni partner oz. občina.

Gradivo obravnavali:

- Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 7. 6. 2023 in
- Odbor za urejanje prostora in komunalne dejavnosti, dne 7. 6. 2023.

Pristojnost in pravna podlaga:

- 36. člen in prvi odstavek 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06)
- 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- 13. in 21. člen Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20).

Predlagam, da Občinski svet Laško v zvezi s predloženo zadevo sprejme naslednji **sklepe:**

- 1. Občinski svet Občine Laško sprejme predlog Akta o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Izgradnja javnih najemnih stanovanj v Občini Laško« v predloženem besedilu.**
- 2. Občina Laško objavi akt v Uradnem listu Republike Slovenije.**
- 3. Občinski svet pooblašča župana Občine Laško in strokovne službe za izvedbo vseh potrebnih aktivnosti in postopkov v zvezi s sprejetim aktom in projektom javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja javnih najemnih stanovanj v Občini Laško«.**

Župan Občine Laško
Marko Šantej

Obrazložitev:

1. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj predlaganega akta so:

- 36. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki določa, da se predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu; da je akt o javno-zasebnem partnerstvu obvezen v primeru, če izvajalec javno-zasebnega partnerstva pridobi posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kjer zakon zaradi varstva javnega interesa zahteva izdajo koncesijskega oziroma drugega splošnega akta;
- 40. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu;
- 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine;
- 13. člen Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20), ki med drugim določa, da je Občina Laško pristojna za normativno urejanje lokalnih zadev javnega pomena, upravljanje občinskega premoženja ter za ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje socialnega sklada stanovanj;
- 21. člen Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20), ki določa, da je Občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in je pristojen za sprejemanje predpisov Občine Laško.

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN

Občina Laško se že vrsto let sooča s povečanimi potrebami po neprofitnih stanovanjih, pri čemer je povpraševanje trenutno večje od kapacitet, ki jih občina premore. Prosilcem, upravičenim do dodelitve neprofitnih stanovanj, občina sicer pomaga tudi v obliki subvencioniranja tržnih najemnin, vendar pa bi bilo kljub temu obstoječi fond neprofitnih stanovanj nujno povečati.

Občina Laško namerava izvesti projekt »Izgradnja neprofitnih stanovanj v Občini Laško«. Lokacija izvedbe se nahaja na območju, ki je urejeno z Odlokom o Spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta KS 3 in KC 2/1 (Ur. list RS, št. 32/2023), in sicer na zemljiščih s parcelnimi številkami 1228/1, 1228/2, 1230/5, 1232/10, 1232/11, 1232/12 in 1232/3, vse v katastrski občini 1022 Rečica. Vsa zemljišča so v lasti javnega partnerja, torej Občine Laško.

Slika 1: Prikaz lokacije



Vir: IDZ Oskrbovana in neprofitna stanovanja Laško, izdelovalec IVC, d.o.o., junij 2020.

V okviru projekta je predvidena izgradnja novega kompleksa večstanovanjskih objektov, in sicer dveh večstanovanjskih objektov, ki sta med seboj povezana z vmesnim povezovalnim objektom. Gre za tri sklope, ki predstavljajo ločene, zaključene celote z lastnimi vhodi ter brez možnosti prehajanja med njimi. Vmesni objekt je predviden za namen poslovne dejavnosti, druga dva objekta pa sta namenjena ureditvi stanovanj.

V manjšem stanovanjskem objektu je tako predvidena ureditev novih, nizkoenergijskih neprofitnih javnih stanovanj, ki bodo postala last javnega partnerja, tj. Občine Laško. Skupna površina in število stanovanj, ki bodo postala last Občine Laško bo predmet usklajevanja v drugi fazi javnega razpisa. V drugem, večjem stanovanjskem objektu je predvidena ureditev cca. 40 tržnih stanovanj, katerih izgradnja in financiranje je v celoti predvidena s strani zasebnega partnerja. Prav tako kot tržna stanovanja, tudi preostali deli kompleksa ne bodo predstavljali javnega dela projekta in bodo predvidoma ostali v lasti zasebnega partnerja, njihova namembnost pa bo izvajanje tržnih dejavnosti.

Občina želi s projektom zgraditi stanovanjski objekt v okviru razpoložljivih finančnih sredstev občine zagotoviti tudi sofinanciranje neprofitnih javnih stanovanj ter tako zagotoviti primerno bivalno okolje družinam v Občini Laško in z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, mladih, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter zmanjšati število prosilcev, čakajočih na neprofitna stanovanja.

Občina Laško je maja 2019 izvedla poziv promotorjem za izvedbo projekta »Izgradnja neprofitnih stanovanj« v Občini Laško ter ponovni poziv v septembru 2019, s katerim je vse potencialne promotorje pozvala k oddaji vlog o zainteresiranosti za omenjeni projekt. V okviru ponovljenega poziva je občina prejela vlogo o zainteresiranosti s strani družbe IVC d.o.o., Celovška cesta 291, 1000 Ljubljana. S promotorjem sta bila izvedena dva kroga strokovnega dialoga. Promotor je za izvedbo projekta izdelal projektno dokumentacijo IDZ.

Temeljni cilj predlaganega akta je tako opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva, s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno uresničil.

Javni interes je v predmetnem primeru opredeljen s:

- 13. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki določa, da mora biti občina sposobna zadovoljevati potrebe in interese svojih prebivalcev in izpolnjevati druge naloge v skladu z zakonom;
- 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki opredeljuje odločitve o javno-zasebnem partnerstvu;
- 154. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-1O), ki določa pristojnosti občine na stanovanjskem področju, pri čemer gre zlasti za pristojnost zagotavljanja sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, pristojnost spodbujanja različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, pristojnost zagotavljanja pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko in pristojnost sprejemanja usmeritev za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb.

3. POGlavITNE REŠITVE

Predlagani projekt je mogoče realizirati:

- skozi klasično javno naročilo ali
- skozi javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo.

Za realizacijo projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj, da so v trenutku začetka postopka oddaje javnega naročila zagotovljena celotna javna proračunska sredstva za realizacijo projekta, saj Občina Laško ne razpolaga s sredstvi za izvedbo celotne investicije. Ravno tako izvedba projekta v obliki klasičnega javnega naročila ne omogoča, da se v projekt vključi zasebni program, saj lahko javni partner iz javnih sredstev financira zgolj izvedbo investicije za potrebe izvajanja javnih programov. Z vidika gospodarnosti je projekt brez zasebnega dela manj gospodaren, saj ne omogoča optimalne izrabe zemljišča.

Na tej podlagi je mogoče ugotoviti, da je predlagan projekt mogoče smiselno realizirati izključno v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo. Glede na predvideno delitev tveganj in še posebej glede na predviden vložek javnega partnerja ter kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, menimo, da je primerneje v konkretnem primeru govoriti o javnonaročniški obliki javno-zasebnega partnerstva. Navedeno potrjuje tudi odločitev javnega partnerja, da faza upravljanja in vzdrževanja ni več predmet tega projekta, tako da odpade bistven element koncesijskega razmerja – njegova dolgoročnost.

Tabela 1: Matrica predvidene razdelitve tveganj med partnerjema

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišč	✓		<p>Vložek javnega partnerja v projekt so poleg plačila kupnine za del stanovanj in komunalnega prispevka tudi zemljišča. Javni partner prevzema tveganje, da so vložena zemljišča primerna za realizacijo predmetnega projekta, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji (urbanistični, prometni, komunalna infrastruktura, ipd.) za realizacijo projekta na predlagani lokaciji.</p> <p>Javni partner nosi tveganje, da bodo sprejete spremembe prostorskih aktov, ki so potrebne za izvedbo projekta.</p>
tveganje izpolnjevanja urbanističnih zahtev	✓	✓	<p>Javni partner je z odkupom vloge promotorja, ki vsebuje izdelano projektno dokumentacijo (IDZ), zagotovil izhodišče projekta, kjer so opredeljene minimalne zahteve javnega partnerja glede obsega in vsebine javnega dela projekta. Zasebni partner prevzema odgovornost, da bo končna pripravljena projektna naloga, ki bo vključevala tudi zasebni del projekta, skladna z zahtevami javnega partnerja, veljavnimi prostorskimi dokumenti in urbanističnimi zahtevami. Glede morebitnih dodatnih prilagoditev projektne dokumentacije potrebam javnega ali zasebnega programa nosi vsak od partnerjev tveganje za zahtevane prilagoditve v svojem delu projekta.</p>
tveganje projektiranja	✓	✓	<p>Obveznost projektiranja prevzema zasebni partner, vendar ne v celoti in ne brez omejitev.</p> <p>Javni partner bo obdržal možnost, da pri oblikovanju projektne naloge vpliva na kvaliteto gradnje, izgled in funkcionalnosti objekta v delu, ki se nanaša na javni program.</p> <p>V kolikor bo javni partner v fazi projektiranja postavil posebne (nadstandardne zahteve), ki bodo bistveno vplivale (zvišale) stroške projektiranja, bo moral te dodatne stroške tudi prevzeti. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije.</p>

tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema zasebni partner. Javni partner bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitrejše pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner, razen v tistem delu, ki bi bil posledica posebnih dodatnih zahtev javnega partnerja, po podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje dodatnih del	✓	✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner in sicer v okviru izhodiščno potrjenega projekta. Za morebitne naknadne zahteve po dodatnih delih jih nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja	✓	✓	Tveganje financiranja si delita javni in zasebni partner na način in v obsegu, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in ob spoštovanju načela sorazmernosti glede na delitev projekta na javni in zasebni del. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal s pridobitvijo zemljišč za izvedbo gradnje, s kupnino za del zgrajenih stanovanj, ki bodo predana v javno last ter v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture	✓	✓	Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del; vsak partner v svojem delu prevzame tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture. Tveganje vzdrževanja ni predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta.
Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja		✓	Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja javnega dela projekta. Javni partner bo pogodbo sklenil zgolj z zasebnim partnerjem, ki bo izkazal zaprto finančno konstrukcijo projekta.
tveganje dostopnosti zgrajenega objekta	✓	✓	Tveganje dostopnosti zgrajenega objekta bo opredeljeno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, načeloma pa bo vsak izmed partnerjev prevzel tveganje dostopnosti za svoj del projekta.

Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. V fazi javnega razpisa bo tudi podrobneje opredeljena obveznost javnega partnerja glede sofinanciranja projekta.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je smisel in potreben sprejem Akta o javno-zasebnem partnerstvu, v okviru katerega se bo podrobneje definirala vsebina razmerja javno-zasebnega partnerstva.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREJEMA ODLOKA

Vložek občine v projekt predstavljajo naslednja zemljišča s parcelnimi številkami:

- 1228/1,
- 1228/2,
- 1230/5,
- 1232/10,
- 1232/11,
- 1232/12 in
- 1232/3, vsa v katastrski občini 1022 Rečica.

Skupna izmera vseh navedenih zemljišč, na katerih je predvidena izvedba projekta, znaša 7.130 m². Vsa zemljišča so v lasti Občine Laško in predstavljajo vložek javnega partnerja v omenjeni projekt. Vrednost vložka zemljišča po cenitvi na dan 30. 9. 2022 znaša 463.592,60 EUR.

Za zgoraj navedena zemljišča se, za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva, predvideva podelitev stavbne pravice zasebnemu partnerju.

Skupno bi tako javni partner v projekt prispeval zemljišče oz. stavbno pravico na zemljiščih v skupni površini 7.130 m². Poleg zemljišč predstavljajo vložek javnega partnerja še komunalni prispevek, javna finančna sredstva, ki jih za javni del projekta zagotovi javni partner, dokumentacija in izvedba javnega razpisa.

Navedeno bo predstavljajo osnovni vložek javnega partnerja v projekt, ki bo v fazi javnega razpisa tudi ustrezno ovrednoten. Vsaka stranka bo prevzela stroške davkov, ki bodo izhajali iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in podeljene stavbne pravice.

Doc. dr. Boštjan Ferk,
direktor inštituta JZP

Oddelek za gospodarske dejavnosti :
Stanka Jošt, višja svetovalka

Vodja oddelka:
Mag. Andrej Flis

Priloga: predlog akta

Dostavljeno:

- OS z gradivom
- v zadevo

Na podlagi 36. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljnjem besedilu ZJZP), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, v nadaljnjem besedilu: ZLS) ter 13. in 21. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20) je Občinski svet Občine Laško na 6. seji dne ... sprejel

**AKT O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU
za izvedbo projekta
»Izgradnja javnih najemnih stanovanj v Občini Laško«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Izgradnja neprofitnih stanovanj v Občini Laško« (v nadaljnjem besedilu: projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu; v nadaljnjem besedilu: ZJZP). Ta akt opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

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

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen
(javni interes)

Občina Laško skladno s 13. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 154. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10) s tem aktom o javno-zasebnem partnerstvu sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Izgradnja javnih najemnih stanovanj v Občini Laško«.

Projekt zasleduje sledeče cilje v javnem interesu:

- izgradnja stanovanjskega objektov v skladu z razpoložljivimi finančnimi sredstvi občine,
- zagotovitev novih, nizkoenergijskih (neprofitnih) stanovanj,
- zagotovitev primerne bivalnega okolja družinam in mladim v Občini Laško,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
- zmanjšanje števila prosilcev za neprofitna stanovanja.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- vzpostavitev in izgradnja dveh večstanovanjskih objektov, med seboj povezanih z vmesnim povezovalnim objektom, na zemljiških parcelah s parc. št. 1228/1, 1228/2, 1230/5, 1232/10, 1232/11, 1232/12, 1232/3, vse k.o 1022 - Rečica, pri čemer bodo v javnem delu projekta zgrajena nova, nizkoenergijska neprofitna stanovanja, vključno z ureditvijo okolice,
- priključitev objektov na komunalno, prometno in energetska infrastrukturo,

- razdelitev objektov skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del.

Končna vsebina, obseg in dinamika izvedbe projekta bodo dogovorjeni v postopku izbora zasebnega partnerja.

V kolikor se v fazi izvedbe javnega razpisa izkaže, da so potrebne spremembe ali dopolnitve zgoraj navedenega obsega predmeta javno-zasebnega partnerstva, se navedeno uskladi v postopku usklajevanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

4. člen (izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja za čas gradnje objektov stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen že v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmeren delež lastninske pravice na delu zemljišča in objektov, ki bo ustrezal zasebnemu delu projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmeren delež zemljišča in objektov, ki bo ustrezal javnemu delu projekta, bo ostal v lasti javnega partnerja.

Razdelitev projekta na javni in zasebni del ter vsebino dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, uskladita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del bosta partnerja vsak v svojem delu prevzela tveganje upravljanja in vzdrževanja zgrajenih objektov.

III. OBVEZNOSTI JAVNEGA IN ZASEBNEGA PARTNERJA

5. člen (obveznosti javnega partnerja)

Javni partner bo v projekt vložil zemljišča s parc. št. 1228/1, 1228/2, 1230/5, 1232/10, 1232/11, 1232/12 in 1232/3, vse katastrska občina 1022 Rečica ter bo v korist zasebnega partnerja za čas gradnje ustanovil stavbno pravico. Javni partner bo, v okviru kot bo dogovorjeno v fazi javnega razpisa, zagotovil tudi potrebna javna finančna sredstva za realizacijo javnega dela projekta.

Pred izvedbo nadaljnjih aktivnosti za izvedbo projekta je javni partner sprejel spremembo prostorskega akta javnega partnerja in sicer Odloka o Spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta KS 3 in KC 2/1 (Ur. list RS, št. 32/2023).

Skupna izmera navedenih zemljišč, na katerih je predvidena izvedba projekta, znaša 7.130 m².

Z namenom pridobivanja soglasij, upravnih in drugih dovoljenj za izvedbo projekta bo javni partner zasebnemu partnerju zagotovil ustrezna pooblastila in mu podelil potrebne pravice (npr. služnostna pravica, pravica graditi itd).

Javni partner bo zasebnemu partnerju predal vso obstoječo dokumentacijo, ki se nanaša na izvedbo projekta, s katero razpolaga.

Javni partner bo potrjeval dokumentacijo v fazi realizacije projekta ter bo v okviru svojih pristojnosti sodeloval pri pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij, kolikor je to potrebno za realizacijo projekta.

6. člen (obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje celotnih objektov, obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih upravnih dovoljenj, vrisa

objektov v kataster stavb ter priprave načrta delitve etažne lastnine po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bo moral zagotoviti tudi financiranje prevzetih obveznosti iz prvega odstavka tega člena.

Zasebni partner se zaveže, da bo:

- izvajal javno-zasebno partnerstvo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- upošteval določbe veljavnega programa sofinanciranja zagotavljanja najemnih stanovanj, javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- poročal javnemu partnerju o izvajanju javno-zasebnega partnerstva na njegovo zahtevo;
- omogočal nemoten nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se predmetne zaveze zasebnega partnerja podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

7. člen (ureditev etažne lastnine in upravljanje)

Javni in zasebni partner bosta po opravljenem prevzemu objektov in sklenitvi sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine sklenila pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ki bo opredeljevala pravice in obveznosti etažnih lastnikov.

S pogodbo iz prvega odstavka tega člena bosta partnerja skupaj imenovala tudi upravnika objektov ter opredelila strukturo področij upravljanja, način upravljanja, vzdrževanja, zavarovanja objektov in druge elemente, potrebne za nemoteno uporabo in delovanje objektov skladno z namenom te pogodbe.

8. člen (zavarovanje odgovornosti)

Zasebni partner je odgovoren za škodo, ki jo pri opravljanju ali v zvezi z opravljanjem nalog po tem aktu o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu povzročijo pri njem zaposleni ljudje ali pogodbeni (pod)izvajalci javnemu partnerju, uporabnikom ali tretjim osebam.

Zasebni partner je dolžan iz naslova splošne civilne odgovornosti (vključno z razširitvijo na druge nevarnostne vire) z zavarovalnico skleniti zavarovalno pogodbo za škodo z najnižjo višino enotne zavarovalne vsote, določeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

9. člen (druge pravice in obveznosti)

Pravice in obveznosti zasebnega in javnega partnerja, ki niso opredeljene s tem aktom o javno-zasebnem partnerstvu, se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem pogodbe.

IV. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

10. člen (oblika javno-zasebnega partnerstva)

Skladno z opredelitvijo oblik javno-zasebnih partnerstev iz 27. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu se predmetno razmerje okvalificira kot javnonaročniška oblika javno-zasebnega partnerstva.

V. POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

11. člen (postopek izbire)

Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku, ki ga s sklepom o začetku postopka izvedbe javnega razpisa opredeli župan. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji.

Postopek izvedbe javnega razpisa se izvede v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje v postopku konkurenčnega dialoga.

V postopku izvedbe javnega razpisa javni partner zagotovi transparentno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

12. 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 zasebnega partnerja.

Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da izpolnjujejo zakonsko določene pogoje za izvedbo projekta in da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo projekta javno-zasebnega partnerstva.

Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo javni partner določil v okviru javnega razpisa.

13. 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, pri čemer mora javni partner vključiti naslednja podmerila:

- ponujena skupna površina neprofitnih stanovanj, ki bodo pripadla javnemu delu projekta in bodo ostala v lasti javnega partnerja, kot nadomestilo za vložek javnega partnerja v obliki zemljišča;
- najnižja ponujena cena nakupa stanovanj za javnega partnerja;
- energetska učinkovitost ponujenega objekta.

Javni partner mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor zasebnega partnerja oblikovana na način, da bodo bolje ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo v večji meri zagotovile izpolnitev javnega interesa, opredeljenega v 2. členu tega akta.

Podrobnejšo vsebino meril za izbor zasebnega partnerja bo javni partner določil v okviru javnega razpisa.

14. člen (pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja se pooblasti občinsko upravo.

Za izbor zasebnega partnerja in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

15. 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. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti 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 Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz drugega in tretjega 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. Poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa za strokovno komisijo zagotavljajo strokovne službe javnega partnerja in/ali zunanji strokovnjaki. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro zasebnega partnerstva.

Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županu. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akta izbire zasebnega partnerja, ki ga sprejme župan.

Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od prejema pisnega poziva javnega partnerja k podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

VI. VZPOSTAVITEV, TRAJANJE IN SPREMEMBE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

16. 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.

17. člen
(trajanje javno-zasebnega partnerstva)

Obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva 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 o javno-zasebnem partnerstvu se sklene za obdobje do prevzema objektov in razdelitve etažne lastnine med javnim in zasebnim partnerjem. Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha iz razlogov, navedenih v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Trajanje razmerja javno-zasebnega partnerstva se lahko podaljša največ za polovico obdobja, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki so posledica zahtev javnega partnerja ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

V primeru podaljšanja razmerja javni in zasebni partner v postopku pogajanj brez predhodne objave uskladita vsebino aneksa, ki se sklene k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in v katerem se opredelijo čas podaljšanja, razlogi za podaljšanje in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno pogodbo. Pred sklenitvijo aneksa mora javni partner pripraviti investicijski dokument, s katerim potrdi upravičenost sklenitve aneksa.

18. člen (sprememba pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)

Vsak izmed partnerjev lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki bistveno vplivajo na spremembo določb pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku sklenitve javno-zasebnega partnerstva pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje razmerja javno-zasebnega partnerstva spremenilo v korist zasebnega partnerja na način, ki ni bil predviden v prvotnem razmerju;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- bi se zamenjalo zasebnega partnerja, razen pod pogoji, določenimi v tem aktu ali s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

19. člen (prenehanje)

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

VII. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

20. 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 projekta in tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja ter gradnje in iz njega izhajajoča tveganja, kot izhajajo iz 6. člena tega akta.

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

VIII. NAČIN FINANCIRANJA

21. člen (način financiranja)

Vložek javnega partnerja v projekt predstavljajo zemljišča, navedena v 5. členu tega akta ter javna finančna sredstva, ki jih za javni del projekta zagotovi javni partner. V preostalem delu finančna sredstva, potrebna za realizacijo projekta, zagotovi zasebni partner.

Zasebni partner je zavezan k plačilu komunalnega prispevka za del objektov, ki bo pripadel zasebnemu partnerju, javni partner pa je zavezan k plačilu komunalnega prispevka za svoj del.

Javni partner bo skladno z določbami tega akta in na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, sklenjene med javnim partnerjem in izbranim zasebnim partnerjem, za izvedbo projekta in v zvezi s tem prevzete in izvedene obveznosti zasebnega partnerja, nanj prenesel sorazmeren del lastninske pravice na zemljiščih, ki bodo ustrezala zasebnemu delu projekta.

IX. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

22. 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 zgrajenih objektov;
- razprtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- pravico vstopa v razmerje (step-in);
- uveljavljanje odkupne pravice;
- 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.

23. člen (nadzor)

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.

24. člen (dolžnost poročanja)

Zasebni partner mora najmanj enkrat letno izdelati skupno poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti.

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.

25. 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.

26. 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 začasno prevzeme vzpostavljene objekte v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljenih objektov.

27. člen
(redno prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila pogodba o javno-zasebnem partnerstvu sklenjena.

28. člen
(predčasno prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem aktu, podrobneje pa v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

29. člen
(sporazumna razveza pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu)

Pogodbeni stranki lahko med trajanjem razmerja javno-zasebnega partnerstva tudi sporazumno razvežeta pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Stranki se lahko sporazumeta za razvezo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primeru, če ugotovita, da nadaljnje opravljanje dejavnosti iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ni smotno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumne razveze pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter tudi postopek prevzema kompleksa.

30. člen
(odkupna pravica)

Zasebni partner se s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zaveže, da bo javnemu partnerju pod pogoji, opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu (odkupna pravica javnega partnerja), na njegovo zahtevo prodal vzpostavljeno razmerje javno-zasebnega partnerstva in vzpostavljene objekte.

Partnerja s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredelita vsebino in pogoje uveljavljanja odkupne pravice.

Odkup je lahko tudi prisilen. Za prisilen odkup razmerja javno-zasebnega partnerstva se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je javni partner dolžan plačati zasebnemu partnerju odškodnino, ki se določa po predpisih o razlastitvi in pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

31. člen
(vstop v razmerje)

Javni partner si pridržuje pravico vstopiti v razmerje javno-zasebnega partnerstva (*step-in*), da prepreči ali omili resno nevarnost za zdravje in varnost osebe ali premoženja ali okolja, ali za izpolnitev zakonskih dolžnosti. Potreba po uveljavitvi pravice vstopa v razmerje (*step-in*) se lahko pojavi zaradi okoliščin, ki so izven predmeta pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ali pa zaradi kršitev pogodbe s strani zasebnega partnerja.

Podrobneje se okoliščine in pogoji za uveljavljanje pravice do vstopa v razmerje javno-zasebnega partnerstva opredelijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

32. člen (razdrtje pogodbe)

Če eden od partnerjev ne izpolni svoje obveznosti, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, določenimi z zakonom, tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, odstopi od pogodbe z navadno izjavo.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu lahko z (enostranskim) razdrtjem oziroma odpovedjo javnega partnerja preneha predvsem:

- če zasebni partner prevzetih obveznosti ne izvaja redno, strokovno, pravočasno ter zato povzroča motnje v izvajanju nalog iz tega akta ali javnemu partnerju povzroča škodo;
- zaradi ponavljajočih in dokumentiranih kršitev predpisov ali pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu s strani zasebnega partnerja;
- če zasebni partner pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda uporabnikom njegovih storitev, javnemu partnerju ali tretjim osebam;
- če zasebni partner kljub pisnemu opozorilu javnega partnerja ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- v drugih primerih, določenih s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

V primeru izpolnitve katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka lahko začne javni partner postopek za enostransko razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner lahko razdre pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, če javni partner ne izpolnjuje svojih obveznosti iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tako, da to zasebnemu partnerju ne omogoča izvajanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Enostransko razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razdrtje pogodbe.

S pogodbo se lahko določijo višina pogodbene kazni (penali) in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v primeru, da je krivda za razdrtje pogodbe na strani zasebnega partnerja.

Za razdrtje pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

33. člen (prenehanje zasebnega partnerja)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha tudi s prenehanjem zasebnega partnerja (npr. stečaj).

Razmerje javno-zasebnega partnerstva ne preneha, če so izpolnjeni pogoji za obvezen prenos razmerja na tretjo osebo (vstopna pravica tretjih) ali v primeru prenosa javno-zasebnega partnerstva na univerzalne pravne naslednike zasebnega partnerja (pripojitev, spojitev, prenos premoženja, preoblikovanje ...).

V primeru univerzalnega pravnega naslednika zasebnega partnerja se razmerje javno-zasebnega partnerstva prenese na njegovega pravnega naslednika skladno z določili pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

34. člen
(prenos razmerja javno-zasebnega partnerstva)

Zasebni partner ne sme brez predhodnega pisnega soglasja javnega partnerja prenesti razmerja javno-zasebnega partnerstva na tretjo osebo.

Prenos razmerja javno-zasebnega partnerstva je brez soglasja javnega partnerja dopusten le v primeru, ko nov zasebni partner, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega zasebnega partnerja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb javne pogodbe iz tega akta. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je zasebni partner dolžan javnega partnerja obvestiti.

35. člen
(izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja (likvidacija, izbris) ima javni partner pravico, da za objekte, naprave in opremo, ki je bila vzpostavljena v okviru razmerja javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

36. člen
(uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja javno-zasebnega partnerstva na podlagi tega akta, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, ali v zvezi izvajanjem javno-zasebnega partnerstva, je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

37. člen
(pričetek veljavnosti akta)

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

Številka: 3520-02/2019-10503
Laško, dne ...

Župan Občine Laško
Marko Šantej