



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 322-1/2021-9

Datum: 28.9.2021

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJ

Zadeva: Koncesijski akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »RAZPRŠENI HOTEL BOGENŠPERK« – predlog za prvo branje

Predlagatelj: Rajko Meserko, župan Občine Šmartno pri Litiji

Poročevalec na seji: doc. dr. Boštjan Ferk, direktor Inštituta za javno-zasebno partnerstvo

Namen: Obravnava in sprejem Koncesijskega akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »RAZPRŠENI HOTEL BOGENŠPERK«

Predhodna obravnava: Odbor za družbene dejavnosti

Zakonska podlaga: Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06)

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razlagi predlaga v sprejem naslednji sklep:

SKLEP: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme Koncesijski akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »RAZPRŠENI HOTEL BOGENŠPERK« v prvem branju.

Pripravil:

Direktor občinske uprave

Rajko Grimšič

Priloge:

- obrazložitev
- vsebina koncesijskega akta
- Test JZP razpršeni hotel (na uradni spletni strani občine)
- DIIP razpršeni hotel Bogenšperk (na uradni spletni strani občine)



Župan Občine Šmartno pri Litiji

Rajko Meserko



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Obrazložitev

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se predloži v prvo branje predlog Koncesijskega akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Razpršeni hotel Bogenšperk«. Namen predmetnega koncesijskega akta je priprava pravne podlage za objavo javnega razpisa, na katerem se bo skušalo pridobiti zasebnega partnerja, ki se mu bo podelilo koncesijo za izvedbo rekonstrukcije Pollandove hiše in gospodarskega poslopja ob Gradu Bogenšperk z namenom vzpostavitve »Razpršenega hotela Bogenšperk«. Zasebni partner, ki bo izbran na podlagi javnega razpisa, bo po izvedeni rekonstrukciji upravljal s prej navedenimi objekti ter zagotavljal turistično ponudbo. Zasebnemu partnerju se bo skozi celotno koncesijsko obdobje omogočilo souporabo parkirne infrastrukture na Gradu Bogenšperk. Za namen gradnje bo zasebnemu partnerju podeljena stavbna pravica in prav tako po zaključeni gradnji za čas upravljanja skozi celotno koncesijsko obdobje. Obveznost zasebnega partnerja bodo projektiranje in sama izgradnja ter pridobitev celotne pripadajoče dokumentacije, kot so gradbeno dovoljenje in končno uporabno dovoljenje. Končno pa bo obveznost tudi upravljanje z objekti ter zagotavljanje turistične ponudbe.

Gradivu za sejo se poleg predloga koncesijskega akta prilaga še vsebina predmetne pravne študije Test upravičenosti JZP razpršeni hotel ter DIIP razpršeni hotel Bogenšperk.

Kot poročevalec k točki dnevnega reda je vabljen direktor Inštituta za javno-zasebno partnerstvo doc. dr. Boštjan Ferk, ki bo celotni postopek in priloženo gradivo obrazložil.

Direktor občinske uprave
Rajko Grimšič

Na podlagi prvega odstavka 36. člena in 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 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 14. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na seji dne sprejme

KONCESIJSKI A K T

o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »RAZPRŠENI HOTEL BOGENŠPERK«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Razpršeni hotel Bogenšperk« (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 koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

Koncedent je Občina Šmartno pri Litiji. Koncesionar 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 Šmartno pri Litiji sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Razpršeni hotel Bogenšperk« zlasti na način:

- da se ohranja kulturna dediščina in se preprečuje škodljiv vpliv nanjo skladno z določbami 8., 24. in 66. člena Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg) ter 2. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg);
- da se spodbuja razvoj turizma, vzpostavitev in vzdrževanje turistične infrastrukture ter trženje celovite turistične ponudbe v skladu z določbami 13. in 15. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18).

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

3. člen (predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- rekonstrukcija v obsegu temeljite gradbene in statične sanacije Pollandove hiše in gospodarskega poslopja ob Gradu Bogenšperk ter vzpostavitev oz. izgradnjo »Razpršenega hotela Bogenšperk« v predmetnih objektih; bivalni ateljeje (domača obrt in grafika); prostore turistično informacijskega centra; prostore večnamenske dvorane s kapacitetami 70 do 100 obiskovalcev; razstavne prostore (površina cca. 80 – 100 m²) in upravno središče;
- upravljanje z v prvi alineji tega člena navedeno infrastrukturo ter zagotavljanje spremljajoče turistične ponudbe (recepција, zajtrk ...);
- najem, upravljanje in zagotavljanje gostinske ponudbe višje kakovosti v okviru grajske krčme s kapaciteto pogostitve do 120 gostov ter vzpostavitev prostorov letnega vrta v okviru restavracije;
- ureditev okolice objektov in pripadajoče infrastrukture, pri čemer se zasebnemu partnerju omogoči so-uporaba parkirne infrastrukture gradu Bogenšperk;
- upravljanje z vzpostavljeno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje.

4. člen
(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent ustanovil stavbno pravico v korist koncesionarja za čas gradnje »Razpršenega hotela Bogenšperk«. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora koncesionarja.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu bo v korist koncesionarja ustanovljena stavbna pravica za »Razpršen hotel Bogenšperk«, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim kompleksom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja se »Razpršen hotela Bogenšperk« prenese v last koncedenta, brez dodatnih finančnih in drugih obveznosti.

5. člen
(obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na zemljiščih, ki obsegajo parc. št. 1963, 1964, 1965/7, 1965/9, 1965/12, 2027/5 in 2027/6 vse k.o. 1846 Liberga, v skupni površini 6.072 m².

Zemljišča so bremen prosta.

6. člen
(obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje »Razpršenega hotela Bogenšperk« ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje celotnega kompleksa »Razpršen hotel Bogenšperk«.

Koncesionar je dolžan vsem uporabnikom pod enakimi pogoji omogočiti dostop in uporabo infrastrukture, ki je predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva, kar se podrobneje uredi s koncesijsko pogodbo.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7. člen
(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Večino poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva prevzema koncesionar, 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-upravljay-prenesi v last javnemu partnerju*).

IV. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

8. člen
(postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga, ki se objavi v skladu z določili ZJZP.

V postopku izbire mora koncedent zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

9. člen
(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncedent mora v postopku izbire koncesionarja preveriti, ali je koncesionar ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

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

10. člen **(merila za izbor koncesionarja)**

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, pri čemer mora koncedent vključiti naslednja podmerila:

- obseg kapacitet, namenjenih izvajanju javnih programov koncedenta,
- ponujeno koncesijsko obdobje krajše od 30 let.

11. člen **(pooblastilo)**

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti občinsko upravo. Za izbiro koncesionarja in 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 potrjuje 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 mora biti navzoča večina članov strokovne komisije. Poročilo pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

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

Poročilo je podlaga za pripravo akta o izbiri koncesionarja, ki ga izda župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen **(trajanje koncesije)**

Koncesijsko obdobje 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.

Koncesija se podeli za obdobje največ 30 let. Trajanje koncesijskega razmerja je opredeljeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer se pri določanju dolžine obdobja upošteva, da po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil, ki bi izvirale bodisi iz naslova koncesnine za uporabo zemljišč ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju. Koncesijsko razmerje preneha iz razlogov, navedenih v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Trajanje koncesijskega razmerja se lahko podaljša največ za polovico koncesijskega obdobja, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Pri podaljšanju se upošteva vsakokrat veljavna področna zakonodaja. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in uskladi trajanje podeljene stavbne pravice.

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 koncesionar ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti in poziva koncedenta.

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 koncedenta in koncesionarja 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. Koncesionar mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva in tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja ter gradnje in iz njega izhajajoča tveganja.

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

VII. NAČIN FINANCIRANJA

17. člen (način financiranja)

Vložek koncedenta v projekt predstavlja stavbna pravica na zemljiščih, navedena v 5. členu tega akta in sredstva vezana na izvedbo javnega razpisa, pripravo potrebne investicijske dokumentacije ter nadzor projekta. Vložek koncedenta predstavlja tudi možnost souporabe že vzpostavljene parkirne infrastrukture. Finančna sredstva za realizacijo investicijskega dela projekta v celoti zagotovi koncesionar.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora opredeljevati, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati koncedentu v zameno za uporabo vzpostavljene infrastrukture iz prejšnjega odstavka, kompenzira z višino preostanka povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju, ki bi jo ob prenehanju koncesijskega razmerja moral plačati koncedent.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

18. člen (enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent ima pravico, ko je to 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 koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- izdajo obveznih navodil koncesionarju,
- začasni prevzem vzpostavljene infrastrukture v upravljanje,
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture,
- enostransko odpoved pogodbe.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

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

19. člen **(nadzor nad izvajanjem koncesije)**

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

Koncedent 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 koncesionarja in predsednik nadzorne komisije.

Koncedent si pridržuje pravico, da po 5 (petih) letih opravi generalno revizijo izvajanja koncesijske pogodbe. Generalna revizija se opravi najmanj vsakih 5 let do preteka roka koncesije oziroma po potrebi.

20. člen **(ločeno vodenje računovodstva)**

Koncesionar mora za izvajanje koncesije voditi ločeno računovodstvo v skladu z veljavnimi predpisi. Koncesionar mora koncedentu predložiti revidirano letno poročilo.

21. člen **(dolžnost poročanja)**

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

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

22. člen **(nadzorni ukrepi)**

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

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

Koncedent ima pravico, ko je to potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, da začasno prevzame športni center Tomačevo v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

24. člen **(načini prenehanja koncesijskega razmerja)**

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

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

- če je proti zasebnemu partnerju uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijski postopek,
- če koncesionar pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu krši tako, da nastaja večja škoda javnemu partnerju ali uporabnikom vzpostavljenih športnih infrastruktur,
- če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil svoje obveznosti,
- če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, in
- v drugih primerih, določenih s pogodbo.

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.

Koncesijsko razmerje preneha tudi na druge načine, v obsegu in pod pogoji, določenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

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 koncesionarja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

26. člen
(začetek veljavnosti akta)

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

Št. 322-1/2021-XY

Šmartno pri Litiji, dne

Rajko Meserko
Župan
Občine Šmartno pri Litiji