

**PRILOGA 2: Vprašanja mestnega svetnika Mateja Žmavca ter odgovori izdelovalca dokumentacije odvetnika Andreja Turka ter Bojana Strajnarja**

<b>KONCESIJSKI AKT</b> <b>o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta » Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok«</b>
Uvodna obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga:

11. člen in 36. do 40. člen Zakona o javno zasebnem partnerstvu ( Ur. list RS št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07 in 314/09; v nadaljevanju: ZJZP))

21. In 29. Člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. List RS št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO)

1. Odstavka 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/2011 in 8/2014)

2. Ocena stanja:

Na podlagi odločitve vodstva MOM o obnovi edinega mestnega kopališča MB Otok in na podlagi prispellega pisma o zainteresiranosti, o vlaganju v obnovo javnega objekta, se je pripravila investicijska dokumentacija za projekt »Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok« in potrebni pravni dokumenti.

Trenutno stanje v kakršnem se nahajata tako Mariborski otok kot kopališče je nujno potrebno ureditve in prenove, saj je cilj pridobiti rešitev, ki bo pripomogla k izboljšanju stanja za naravo na območju, ki je opredeljen kot naravni spomenik Mariborski otok, pa tudi širše, na obeh bregovih reke Drave. Območje Mariborskega otoka je potrebno celovito urediti in opremiti kot mestne zelene površine, ki so del »Zelenega obroča mesta«. Otok s kopališčem, parkom, valobranom in gozdom je potrebno obravnavati kot celoto. Potrebno je bolje povezati poti in jih vpeti v omrežje mestnih peš in kolesarskih poti. Potrebno je urediti dostop za osebne avtomobile, kolesarje, mestne avtobuse in omogočiti možnost uporabe rečnega prometa.

Izvedba investicije na način javno zasebnega partnerstva je zanimiva iz razloga zadostnega zagotavljanja finančnih sredstev v času recesije. Vendar je pomembno dejstvo to, da je zasebni partner lahko izključno finančno sposoben investitor saj je območje kompleksa Mariborski otok in levi breg Drave, ki je predmet te investicije zaradi svoje zaščite in opredeljenosti kot lastnina ne odtuljiv.

Zasebnemu partnerju pa je mogoče na osnovi njegovih vlaganj podeliti časovno koncesijo s katero se mu omogoči povračilo njegovih vlaganj v času investicije. Kljub temu pa je upravljanje kompleksa možno samo v okviru mešanega podjetja ali upravnega odbora v katerem so zastopani tako predstavniki javnega kot zasebnega partnerja.

3. Namen in cilj odloka:

**Pripomba [ŽM1]:** Nasprotujoče dejstvo, v začetku avtor govori o pismu o nameri za obnovo kopališča tukaj pa območje razširja na urejanje parkirišča. Kdo bo vlagal v to?

**Pripomba [ŽM2]:** Govor o levem bregu Drave, ki ni predmet investicije. Investicija je obnova kopališča.

**Pripomba [ŽM3]:** Ali lahko MOM prenese objekte na drugo pravno osebo oz. podjetje? Kako je z drugimi zemljišči, ki niso v lasti MOM in so predmet investicije?

**Pripomba [AT4R3]:** Govora je o upravljanju objektov. Vprašanje je zato nelogično.

S tem koncesijskim aktom Mestna občina Maribor ugotavlja javni interes za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve koncesije storitev za gradnjo in upravljanje ter določa pogoje za oddajo koncesije za projekt: Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok.

**Pripomba [ŽM5]:** Katerega projekta ? Ali samo obnove kopališča, ali skupaj z levim bregom Drave (parkirišči, parki itd)?

**Pripomba [ŽM6]:** Ali je celoten obravnavi kompleks v lasti MOM?

#### 4. Ocena finančnih posledic odloka

Sprejem odloka o JZP je osnova za objavo javnega razpisa za izbor najugodnejšega ponudnika.

Glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na ocenjen obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt se javno-zasebno partnerstvo, skladno s 26. členom ZJZP, izvede v obliki pogodbenega javnonaročniškega razmerja.

**Pripomba [ŽM7]:** Partnerjev ali partnerja. V uvodu govori avtor o enem prispelem pismu o nameri.

V skladu z koncesijskim aktom se izvajanje koncesije financira z zaračunavanjem storitev koncesije po dogovorjeni metodologiji.

Koncesionar prav tako financira vse gradbene in tehnološke investicijske posege za doseganje prihranka.

**Pripomba [ŽM8]:** Kako je dikcija skladna z 27.členom razmejitev med javnonaročniškim in koncesijskim partnerjem?

**(1) Če 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 tega zakona ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.**

24. člen ZJZP (uporaba predpisov pri izvajanju pogodbenega partnerstva) Pogodbeno partnerstvo se izvaja skladno s tem zakonom in Zakonom o javnem naročanju ter/ali zakonom, ki ureja gospodarske javne službe.

- javnonaročniškega razmerja; tj. odplačnega razmerja med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve (v nadaljnjem besedilu: javnonaročniško partnerstv).

Načrtovani in doseženi finančni učinki upravljanja kompleksa MB Otok, se natančno merijo in letno preverjajo.

Višina koncesnine je predmet pogodbe in v njej je opredeljena natančna višina in metodologija izračuna.

Osnova za te podatke so investicijski dokumenti, ki jih je potrdil Mestni svet.

1. Pripravili:
2. Teobald Pajnik
3. Bojan Strajnar

Boris KETIŠ, sekretar  
vodja službe

**Pripomba [AT9R8]:** Pripravljalec je ob upoštevanju 27. člena zakona pogodbeno razmerje skladno z 26. členom pravilno opredelil za javnonaročniško. Vprašanje je nelogično.

**Pripomba [ŽM10]:** O kakšnih prihrankih je govora?

Na podlagi prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07 in 314/09; v nadaljevanju: ZJZP) in \_\_\_\_ člena Statuta Mestne občine Maribor (Uradni list RS, št. \_\_\_\_ ) je Mestni svet Mestne občine Maribor na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## KONCESIJSKI A K T

### o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta » Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok«

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

##### (vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok« (v nadaljevanju: projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z ZJZP. Poleg tega ta akt določa predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner je Mestna občina Maribor. 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)

Mestna občina Maribor skladno z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - Odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - Odl. US in 40/12 - ZUJF), s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Revitalizacije, rekonstrukcije in upravljanja kompleksa Mariborski otok«.

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

##### 3. člen

##### (cilj in predmet)

Cilj in predmet javno-zasebnega partnerstva je zagotovitev revitalizacije, rekonstrukcije in vzpostavitve upravljanja in rabe kompleksa Mariborski otok novih, namenjenih izvajanju naslednjih dejavnosti:

- upravljanje kopališča Mariborski otok skozi celo leto
- varovanje narave in naravnih danosti lokacije Mariborski otok

**Pripomba [ŽM11]:** Sklicevati bi se morali na 40. člen zakona (skupen akt)

(1) Odločitev o javno-zasebnem partnerstvu iz 11. člena tega zakona in akt o javno-zasebnem partnerstvu iz tega poglavja se lahko sprejemata, če so za to izpolnjeni pogoji, določeni s tem zakonom, v skupnem aktu.

(2) Z aktom iz prejšnjega odstavka se lahko, če to ni urejeno že v odločitvi iz 11. člena tega zakona, zlasti:

- uredi organizacijska in prostorska zasnova izvajanja javno-zasebnega partnerstva (vrsta izvajalcev, morebitne posebne ali izključne pravice, če so za to izpolnjeni pogoji);

- ugotovi javna korist za izvedbo razlstitve oziroma omejitve lastninske pravice na nepremičninah, po zakonu, ki ureja posege v prostor;

- uredijo posamezne obveznosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva;

- določijo splošni pogoji, pod katerimi lahko uporabniki uporabljajo dobrine in storitve javno-zasebnega partnerstva, ki morajo biti za iste kategorije uporabnikov enaki;

- določijo pravice in obveznosti uporabnikov dobrin ali storitev javno-zasebnega partnerstva, način njihovega uveljavljanja in varstva;

- uredijo predvideni načini financiranja javno-zasebnega partnerstva ter druga finančna razmerja med javnim in zasebnim partnerjem (na primer delitev izgube in dobička, delitev dobičkov, če pride do refinanciranja dolga).

(3) Z aktom iz prejšnjih odstavkov se lahko uredijo tudi druga vprašanja urejanja javno-zasebnega partnerstva, če jih po zakonu ureja vlada oziroma predstavniški organ samoupravne lokalne skupnosti ali če morajo biti iz drugih razlogov določena v splošnem aktu, sicer pa se ta vprašanja uredijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

**Pripomba [AT12R11]:** V kolikor je s komentarjem bilo željeno pojasniti, da bi moral pripravljavec povzeti vso vsebino 40. člena bi bilo le to nomotehnično nepravilno. 40. člena govori o tem, kaj vse mora akt obsegati. V uvodnih določbah pa v tem delu akt le na splošno določa kaj je zaobseženo z aktom. Podrobnejša vsebina in tako tudi vse kar je določeno v 40. členu, pa izhaja iz posameznih določb. Pri tem je potrebno tudi poudariti, da se določba ne more neposredno glasiti kot se glasi določilo v zakonu temveč mora le vsebinsko ustrezati temu.

**Pripomba [ŽM13]:** Ali so javni partner tudi JZ športni objekti Maribor? Lastništvo parcele 80/1,80/2, 80/3 k.o. 619

**Pripomba [ŽM14]:** To opravlja JZ športni objekti

**Pripomba [ŽM15]:** To opravlja Zavod za varovanje naravne in kulturne dediščine

Javni del objekta so obstoječi grajeni objekti, obstoječi bazeni in prostori bazenske tehnike, dostopni most ter obstoječe parkirišče na levem bregu reke Drave, zasebni del objekta so potencialne zasebne površine po projektni nalogi. Zasebni del objekta so vsi preostali prostori, ki bi jih zasebni partner ob soglasju javnega partnerja zgradil na območju kompleksa Mariborski otok. Vsebinske dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu objekta določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja, morajo pa biti združljive z dejavnostmi v javnem delu objekta.

Upravljanje z zgrajenim javnim delom objekta je predmet tega javno-zasebnega partnerstva.

Vložek javnega partnerja v projekt predstavljajo izključno:

- zemljišče, potrebno za izgradnjo objekta oziroma za rekonstrukcijo kopališča (ne prodaja)
- stavbna pravica za čas gradnje,
- izgradnja vodovoda od obstoječega vodovodnega omrežja s strani Limbuške dobrove pod reko Dravo do kompleksa Mariborski otok,
- izgradnja tlačne kanalizacije od obstoječih objektov preko mostu na levi breg Drave in priklop na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje,

Vsa ostala sredstva, potrebna za realizacijo projekta, prispeva zasebni partner. V primeru, da je vrednost stvarnega vložka javnega partnerja nižja od končne vrednosti izgotovljenega javnega dela objekta, javni partner zasebnemu ne izplača nobenega nadomestila ali razlike v vrednosti.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objekta, bo zasebni partner naročil izdelavo etažnega elaborata in vpisal objekt v kataster stavb, nato pa bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o oblikovanju etažne lastnine na zgrajenem objektu, s katerim bo javni partner postal izključni lastnik javnega dela objekta, zasebni lastnik pa bo postal izključni lastnik preostalega (t.j. zasebnega) dela objekta za čas trajanja Javno zasebnega partnerstva.

Tveganja in stroške upravljanja in vzdrževanja zgrajenega objekta bo prevzel v celoti zasebni partner. Tveganja in stroške upravljanja vodovodne in kanalizacijske infrastrukture pa bo v celoti prevzel javni partner. Solastniška deleža bosta določena izključno glede na neto uporabno površino javnega in zasebnega dela objekta, ne glede na vrednost vložkov enega in drugega partnerja v projekt.

Razdelitev projekta na javni in zasebni del, vključno z bistvenimi sestavinami sporazuma o oblikovanju etažne lastnine ter vsebinske dejavnosti, ki se bodo lahko izvajale v zasebnem delu projekta, se določi že v postopku izbire zasebnega partnerja.

#### 4. člen

##### (izvedba projekta)

Javni partner bo z javni razpisom izbral primeren zasebni projekt, ki ga bo javni partner sofinanciral s stvarnim vložkom in bo skladen z javnim interesom, opredeljenim s tem aktom ter se bo nanašal na revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo infrastrukture na lokaciji Mariborski otok ter na območju obstoječega parkirišča na levem bregu reke Drave namenjenih izvajanju tudi javnih kopaliških, turističnih in športnih dejavnosti.

V okviru javno-zasebnega partnerstva bo zasebni partner izdelal projektno dokumentacijo in revitaliziral, rekonstruiral ter uredil večnamenski objekt s pripadajočo infrastrukturo, skladno s projektno nalogo javnega partnerja in po terminskem planu, ki bo dogovorjen v

**Pripomba [ŽM16]:** Predmet koncesije ni določen. Najprej v uvodu govori avtor o obnovi kopališča, tukaj pa da je to javni interes, zasebni del pa ostale potencialne zasebne površine? POTREBNO JE TOČNO DEFINIRATI PREDMET KONCESIJE.

**Pripomba [ŽM17]:** Vsebina dejavnosti se more določiti s tem aktom ne pa v postopku izbire zasebnega partnerja.

**Pripomba [AT18R17]:** Menim, da temu ni tako. Vsebina mora biti določeno opredeljena v pogojih razpisa. Ustreznosti vsebine je lahko celo podrejena izbira (točkovanje) ponudnika. V tem aktu pa je dovolj, da je vsebina le nakazana.

**Pripomba [ŽM19]:** Takšen akt zahteva točno določeno:  
-Kaj je last javnega partnerja (lastništvo MOM in JZ Športni objekti)?  
-Točno kaj bo obnovil, gradil in popravil zasebni partner in katere dejavnosti bo opravljal?

**Pripomba [AT20R19]:** To ne drži, to bo definiral šele razpis, morebitna projektna naloga in drugi dokumenti. Akt je le krovni akt. Zasebni partnerji bodo lahko ponudili tudi variante, če bo to dopustno.

**Pripomba [ŽM21]:** Upravljanje ni predmet tega akta saj sedaj upravlja z zgrajenim javnim delom JZ Športni objekti?

**Pripomba [AT22R21]:** Po ureditvi zasebnega dela, bo predmet JZP tudi upravljanje s celotnim objektom torej javnim in zasebnim delom. V praksi se je pomanjkanje opredelitve upravljanja že pokazalo za zelo pereče vprašanje iz katerega so izšli premožnejši spori.

**Pripomba [ŽM23]:** Ali gre za koncesijo gradnje? Zakaj stavbna pravica? Če je koncesijski akt?

**Pripomba [AT24R23]:** Stavbna pravica je potrebna v kolikor bo zasebnik izvedel poseg, za jaterga bo potrebno GD. To še ne pomeni, da gre za koncesijo gradnje.

**Pripomba [ŽM25]:** Zakaj? V javni obravnavi je bilo rečeno, da bo naravni sistem s čiščenjem vode? Ali ni to dejavnost Mariborskega vodovoda?

**Pripomba [ŽM26]:** Kaj točno pomeni ta določba na primeru? Nerazumljivo?

**Pripomba [AT27R26]:** Pomeni to kar piše, če javni partner pridobi z JZP več, kot je sicer vložil, zasebnemu partnerju ne dolguje razlike.

**Pripomba [ŽM28]:** Vpis v kataster stavb. To pomeni prodajo zemljišča. (Primer garažna hiša UKC Maribor, Tržnica Maribor)

**Pripomba [ŽM29]:** O kakšnih solastniških deležih je govora?

**Pripomba [AT30R29]:** delež zasebnega in delež javnega partnerja

**Pripomba [ŽM31]:** Škodljiva določba, ki ni v skladu s 40.členom ZJZP.

**Pripomba [AT32R31]:** Na komentar se ne morem odzvati ker ni obrazložen.

postopku izbire zasebnega partnerja, ta objekt na lastne stroške vpisal v kataster stavb, po predhodno izdelanem etažnem elaboratu in parcelacijskem elaboratu, če bo ta potreben.

## 5. člen

### (obveznosti javnega partnerja)

Javni partner je dolžan v korist zasebnega partnerja ustanoviti odplačno stavbno pravico na parc.št. 80/1 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 4879 m<sup>2</sup>, G-UON-območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve v izmeri 64130 m<sup>2</sup>, parc.št. 80/2 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 982 m<sup>2</sup>, parc.št. 80/3 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 5846 m<sup>2</sup>, vse k.o. 636 – Kamnica z namenom revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje kompleksa Mariborski otok, s trajanjem stavbne pravice za čas te revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje objekta.

Pripomba [ŽM33]: Kakšne poselitve?

Pripomba [ŽM34]: Stavbna pravica?

Pripomba [AT35R34]: Že pojasnjeno

Vsebina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice je v bistvenih elementih določena že v postopku izbire zasebnega izvajalca.

Javni partner bo z zasebnim partnerjem aktivno sodeloval v fazi projektiranja na način, da bo potrjeval projektne rešitve v delu, ki se nanaša na javni del projekta.

## 6. člen

### (obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner bo prevzel obveznost izvedbe projektiranja, pridobitve morebitnega gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih upravnih dovoljenj in soglasij, priprave zemljišča in izvedbe revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje objekta. Prevzete obveznosti bo zasebni partner zavezan izpolniti po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, in v vsebini, kot bo podrobneje opredeljena s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Razen vložka javnega partnerja iz četrtega odstavka 3.člena tega akta, je vsa sredstva, potrebna za izgradnjo objekta in za začetek njegove uporabe, dolžan zagotoviti zasebni partner.

Zasebni partner bo zavezan pridobiti tudi ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta (npr. uporabno dovoljenje).

Zasebni partner pri projektiranju in gradnji ne sme v ničemer odstopati od projektne naloge, št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, ki jo je po naročilu javnega partnerja izdelala družba J.S.I., d.o.o., zanjo pa Bojan Strajnar.

## III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

### 7. člen

Glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na ocenjen obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt se javno-zasebno partnerstvo, skladno s 26. členom ZJZP, izvede v obliki pogodbenega javnonaročniškega razmerja.

Pripomba [ŽM36]: Glede na rekonstrukcijo objektov kopaljšča ni mogoče sprejeti pogodbenega javnonaročniškega razmerja 27.člen ZJZP. 27. člen (razmejitve med javnonaročniškim in koncesijskim partnerstvom) (1) Če 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 tega zakona ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.

Pripomba [AT37R36]: V konkretnem primeru vendarle zasebni partner nosi večino tveganja.... pripomba, glede na to, ni razumljiva. Sicer pa se je pripravljavec akta skliceval na splošno določbo ZJZP to je 26. člen in pojasnil za katero vrsto partnerstva gre.

Pripomba [ŽM38]: Celoten akt je nedoločen in nekaterih členih med seboj nasprotujoč.

Pripomba [AT39R38]: Do komentarja se ne morem opredeliti ker je pavšalen in neobrazložen.

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

## **8. člen**

### **(postopek izbire)**

Zasebnega partnerja se izbere na podlagi javnega razpisa. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU, lahko pa tudi v dnevnem časopisju.

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

## **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, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo 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 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 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 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 prijav). 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 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

#### (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.

### 14. 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 o javno-zasebnem partnerstvu.

## VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

### 15. 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 na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje.

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

Zasebni partner mora s pogodbo prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje projektiranja, tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja.

## VII. NAČIN FINANCIRANJA

### 16. člen

#### (način financiranja)

Razen stvarnega vložka javnega partnerja iz četrtega odstavka 3.člena tega akta, je vsa sredstva, potrebna za projektiranje, izgradnjo objekta in za začetek njegove uporabe, dolžan zagotoviti zasebni partner.

**Pripomba [ŽM40]:** Zakaj je govor o stvarnem vložku, saj ne gre za skupen projekt ampak za koncesijo?

**Pripomba [AT41R40]:** Stvarni vložek je opredeljen v DIIP, gre za vložek v komunalno infrastrukturo.

## VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

## **17. člen**

### **(enostranski ukrepi v javnem interesu)**

Javni partner 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 javni partner uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- izdajo obveznih navodil zasebnemu partnerju;
- enostransko razdrtje pogodbe s strani javnega partnerja.

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.

## **18. člen**

### **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in organi občine.

Poleg obveznega gradbenega nadzora po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1), ki ga je dolžan zagotoviti zasebni partner, lahko javni partner za lastne potrebe in na lastne stroške zagotovi še poseben strokovni nadzor.

Na zahtevo Mestnega sveta je župan dolžan poročati Mestnemu svetu o aktivnostih, povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

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.

## **19. člen**

### **(obvezna navodila)**

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.

## **20. člen**

### **(prenehanje pogodbe)**

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu preneha veljati:

- a) z izpolnitvijo pogodbe,
- b) s sporazumno razvezo,
- c) avtomatično, z dnem uvedbe postopka zaradi insolventnosti oziroma kateregakoli drugega postopka nad zasebnim partnerjem, ki vodi v njegovo prenehanje,
- d) na podlagi odpovedi brez odpovednega roka, zaradi kršitev pogodbenih obveznosti kljub predhodno poslanemu pisnemu opominu, pri čemer te kršitve nimajo nepomembnega vpliva na izpolnitev pogodbenih obveznosti.



V primeru razveze pogodbe zaradi enostranske odpovedi s strani javnega partnerja, ima slednji pravico zahtevati povračilo vseh svojih vložkov, unovčiti prejeta zavarovanja in zahtevati povračilo morebitne razlike do povračila celotne škode in stroškov, ki sta ji nastala oziroma sta kakorkoli povezana s kršitvijo pogodbenih obveznosti in posledicami predčasne razveze pogodbe (na primer višji stroški dokončanja gradnje).

#### **21. 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.

#### **22. člen**

##### **(veljavnost akta)**

Ta akt začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Župan  
Mestne občine Maribor  
dr. Andrej FIŠTRAVEC

Številka:  
Datum:

*Osmutek 311.2016*

## POGODBA O JAVNO ZASEBNEM PARTNERSTVU

ki jo skleneta

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor ki jo zastopa župan dr. Andrej Fištravec  
Matična št.: 5883369  
ID za DDV: SI12709590  
Transakcijski račun 01270 – 0100008403 odprt pri UJP

(v nadaljevanju **javni partner**)

in

Firma in naslov družbe, ki jo zastopa direktor \_\_\_\_\_  
Matična št.: \_\_\_\_\_  
ID za DDV: \_\_\_\_\_  
Transakcijski račun \_\_\_\_\_ odprt pri \_\_\_\_\_

(v nadaljevanju **zasebni partner**)

kot sledi:

### Pomen izrazov

#### 1. člen

Izraz *pogodbena dela* pomeni vse stroške in opravila, potrebna za doseganje cilja, t.j. zlasti pridobitev vseh potrebno dovoljenje in soglasij za revitalizacijo, rekonstrukcijo, izgradnjo in uporabo kompleksa Mariborski otok, priprava zemljišča, gradnja, vse do (vključno) s pridobitvijo uporabnega dovoljenja, v skladu s to pogodbo.

Izraz *izgradnja objekta* pomeni vse stroške in opravila, potrebna za zakonito zgraditev objekta in njegovo uporabo, vse do (vključno) s pridobitvijo pravnomočnega uporabnega dovoljenja.

Izraz *revitalizacija, rekonstrukcija in izgraditev objekta* pomeni dokončanje vseh gradbenih del.

### Pravna podlaga

#### 2. člen

Pogodba se sklepa na podlagi Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07 in 314/09), Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 128/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, Uradni list RS, št. 16/08, 34/08, Uradni list Evropske unije, št. 314/09, Uradni list RS, št. 19/10, 18/11, Uradni list Evropske unije, št. 319/11, Uradni list RS, št. 43/12 - Odl. US, 90/12 - ZJNPOV, 90/12, 12/13 - uradno prečiščeno besedilo, Uradni list Evropske unije, št. 335/13, Uradni list RS, št. 19/14 in 32/14 - ZPDZC-1; ZJN-3 Uradni list RS, št. 91/15), javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja za revitalizacijo, rekonstrukcijo, izgradnjo, rabo in upravljanje kompleksa Mariborski otok, št. \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: javni razpis) in na podlagi akta o izbiri, št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_.

**Pripomba [ŽM42]:** Predlagane pogodbe ni mogoče sprejeti dokler ni razčiščena vsebina iz koncesijskega akta.

**PRIPOMBA (SB 43)** Na podlagi podanih pripomb na vprašanja je bila razjasnena vsebina iz koncesijskega akta.

Pogodba se ne sklepa samo MOM ampak tudi JZ športni objekti, ki so lastnik dela zemljišča in zavod za varovanje naravne in kulturne dediščine.

**PRIPOMBA (SB43)** Lastništvo zemljišča je razvidno iz zadnjih podatkov ZK, ki so priloga tega gradiva. Zavod za varstvo naravna in kulturne dediščine je bil z sklepom vlade leta 2000 razdeljen v Zavod za varstvo narave, ki je podrejen MO in Zavod za varstvo kulturne dediščine RS, ki je podrejen MK. Kot taka nimata pooblastil za podpis takšne pogodbe. ZŠOM pa je bil ustanovljen s strani MOM.

**Pripomba [ŽM43]:** KAKŠNEM JZP iz 26. Člena ZJZP

**Pripomba [ŽM44]:** V pogodbi ni zapisano nič o izvajanju dejavnosti kopališča v času gradnje in po njej. To more biti sestavni del pogodbe.

**PRIPOMBA (SB45):** Vse dejavnosti upravljanja kopališča bodo opredeljene v koncesijski pogodbi.

**Pripomba [ŽM45]:** Zadnji členi v pogodbi o navadna gradbena pogodba? Je to sploh koncesija?

**PRIPOMBA (SB46):** Gre samo za podelitev stavbne pravice za čas gradbene obnove.

**Pripomba [ŽM46]:** Kakšen je Rok trajanja koncesije?

**PRIPOMBA (SB47):** Bo opredeljen v koncesijski pogodbi in skladen z EU direktivo o določitvi in načinu izračuna trajanja koncesijske pogodbe.

**Pripomba [ŽM47]:** Pogodba v nadaljevanju natančno ne opisuje kaj je predmet – kaj točno bo naredil zasebni partner. (glej podane pripombe zgoraj). Govora je o obnovi kopališča, gradnji, parkiriščem itd.

**PRIPOMBA (SB48):** Podan predlog v DIIP ter PIZ, obseg pa bo natančno določen v razpisni dokumentaciji.

**Pripomba [ŽM48]:** Torej je to koncesija gradnje?

### Predmet pogodbe

#### 3. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je bil zasebni partner z aktom o izbiri št. \_\_\_\_, z dne \_\_\_\_, izbran s strani javnega partnerja na javnem razpisu. Ta pogodba je del celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

Predmet te pogodbe so vsa pogodbeno dela, kot so opredeljena v 1. členu te pogodbe, razpisni dokumentaciji in projektni nalogi, v skladu z javnim razpisom in ponudbo zasebnega partnerja, ki sta sestavni del te pogodbe.

### Vložki pogodbenih partnerjev

#### 4. člen

##### Vložek zasebnega partnerja

Vložek zasebnega partnerja predstavlja celoten strošek za izvršitev vseh pogodbenih del (vključno s plačilom komunalnega prispevka, v skladu s pogodbo o opremljanju, ki jo bosta podpisala partnerja), razen vložka javnega partnerja.

##### Vložek javnega partnerja

Vložek javnega partnerja predstavljajo izključno:

- zemljišče, potrebno za izgradnjo objekta oziroma za rekonstrukcijo kopališča (ne prodaja)
- podelitev stavbne pravice za čas gradnje,
- izgradnja vodovoda od obstoječega vodovodnega omrežja s strani Limbuške dobrove pod reko Dravo do kompleksa Mariborski otok,
- izgradnja tlačne kanalizacije od obstoječih objektov preko mostu na levi breg Drave in priklop na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje,

Vrednost vložka izhaja iz cenitve \_\_\_\_, z dne \_\_\_\_.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da zasebni partner ne izplača javnemu partnerju nadomestila stavbne pravice v denarju, pač pa v naravi, s prenosom investicije v lastništvo javnega dela objekta.

Javni partner ni dolžan plačati zasebnemu partnerju nadomestila ob prenehanju obstoja stavbne pravice, razen v primeru razveze te pogodbe zaradi kršitev obveznosti javnega partnerja (šesta alineja d) točke drugega odstavka 21. člena te pogodbe)

### Revitalizacija, rekonstrukcija in izgradnja kompleksa Mariborski otok

### Pravni položaj zasebnega partnerja

#### 5. člen

Zasebni partner pri izpolnjevanju pogodbenih obveznosti v razmerju do tretjih nastopa kot investitor v lastnem imenu in za svoj račun. Vsa dovoljenja, zasebni partner pridobi na svoje ime.

Javni partner ne prevzema nobene odgovornosti za plačila podizvajalcem zasebnega partnerja, o čemer je zasebni dolžan obvestiti svoje podizvajalce.

**Pripomba [ŽM49]:** Kaj točno je predmet pogodbe je potrebno definirati že v aktu o JZP.

**Pripomba [ŽM50]:** Tam ni nič o predmetu pogodbe ampak so samo razlage pojmov (pomeni izrazov).  
**PRIPOMBA (SB51):** Je v prvem odstavku dovolj opredeljeno.

**Pripomba [ŽM51]:** Kaj točno bo naredil zasebni partner?  
Kako bo ugotovljena vrednost vlaganj?  
**PRIPOMBA (SB52):** Zakaj je potrebno ugotavljati vložek zasebnega partnerja.

**Pripomba [ŽM52]:** Zakaj se opredeljuje vložek javnega partnerja?  
Javni partner je LASTNIK... navesti  
**PRIPOMBA (SB53):** Vložek javnega partnerja je bil opredeljen v DIIP in PIZ

**Pripomba [ŽM53]:** Dodati točno katero zemljišče.  
**PRIPOMBA (SB55):** Spisek zemljišč bo opredeljen v pogodbi o stavbni pravici. So pa zemljišča opredeljena v koncesijskem aktu.

**Pripomba [ŽM54]:** Dodati točno na kateri parceli točno za kateri namen

**Pripomba [ŽM55]:** Zakaj, če je bilo v javni razpravi rečeno da bodo naravne bioterme, ki ne potrebujejo vodovoda.  
**PRIPOMBA (BS55):** Ni govora o nikakršnih biotermah ampak o načinu obdelave kopalne vode. Dovod vode iz vodovoda pa je mišljen iz razloga zaščite vodonosnika na Kamniškem platoju za kar bo možno sedaj uporabljati obstoječe vodnjake na Mb otoku. Poleg tega ne bo potrebno pridobivati koncesije za rabo naravnega vira in ne plačevati te koncesije. Vodo pa se potrebuje tudi za sanitarne namene.

**Pripomba [ŽM56]:** Ni potrebno zapisati v pogodbo?

**Pripomba [ŽM57]:** Ali ni to oškodovanje MOM? Vrednost more biti določena?  
**PRIPOMBA (BS57):** To ni oškodovanje MOM.

**Pripomba [ŽM58]:** Nastopa kot koncesionar?  
**PRIPOMBA (BS58):** Nastopa na podlagi pridobljene stavbne pravice.

## Obveznosti zasebnega partnerja

### 6. člen

Zasebni partner je dolžan pri načrtovanju investicije in izvedbi upoštevati zlasti:

- projektno nalogo, ki je sestavni del javnega razpisa, pri čemer so odstopanja od projektne naloge možna le glede ponujene kvadrature javnega dela objekta, ostale spremembe pa le s predhodnim soglasje javnega partnerja,
- vsak del projektne dokumentacije predhodno uskladiti z javnim partnerjem, pri čemer se dokumentacija šteje za usklajeno, ko jo javni partner pisno potrdi,
- projektno dokumentacijo pripraviti tako, da je iz nje razvidna razmejitev javnega in zasebnega dela objekta,
- javnemu partnerju izročiti po dva izvoda vsake projektne dokumentacije,
- prevzeti vse obveznosti po ZGO v zvezi z gradnjo objekta ter svojo odgovornost pri gradnji ustrezno zavarovati,
- vse pogodbene obveznosti izvesti po načelu »ključ v roke«,
- sodelovati z javnim partnerjem in ga sproti obveščati o vsem, kar bi lahko vplivalo na izvršitev prevzetih obveznosti, in ga najmanj enkrat tedensko obveščati o poteku del,
- izvršiti pogodbeno dela gospodarno v korist javnega partnerja in po načelih dobrega gospodarja,

Zasebni partner se zavezuje:

- a. da bo naročniku in njegovemu pooblaščenцу dovolil in omogočil:
  - i. terminsko kontrolo izvedbe del,
  - ii. kontrolo usklajenosti projektnih rešitev z razpisno dokumentacijo (projektno nalogo), s projektnimi pogoji, ločeno za vsako fazo;
- b. da bo v času izdelave projektne dokumentacije upošteval upravičene pripombe javnega partnerja in njegovega pooblaščenca ter jih tudi odpravil, v kolikor projektne rešitve ne bodo usklajene s pogoji prejšnje točke, s predpisi in standardi, pa tudi če projektne rešitve ne bodo predvidevale funkcionalnih in kvalitetnih rešitev, ki veljajo za tovrstne objekte, kar ne sme vplivati na končni pogodbeni rok;
- c. da bo vse vrste in vsako fazo projektne dokumentacije (IP, PGD, PZI) potrdil javni partner, šele po potrditvi bo zasebni partner pristopil k nadaljevanju aktivnosti (po potrditvi IP k izdelavi PGD, po potrditvi PGD in pridobitvi GD k izdelavi PZI, po potrditvi PZI k gradnji);
- d. v primeru, da kvaliteta materialov in izvedbe ni določena s projektno nalogo, veljajo materiali in izvedba kot jo predhodno pisno potrdi javni partner;
- e. ob dokončanju objekta seznaniti javnega partnerja z obratovanjem objekta in ga uvedel v delo z vgrajenimi napravami.

Stroški komunalnega prispevka niso predmet te pogodbe.

Dela zajemajo tudi vse manipulativne stroške, takse, administrativne in upravne stroške.

Zasebni partner se zaveže:

- da bo vse storitve izvršil strokovno, vestno, kvalitetno skladno z veljavno zakonodajo, s standardi, tehničnimi smernicami, z normami, s pogodbo, projektno nalogo;
- da bo pogodbene obveznosti izvajal s strokovno usposobljenimi delavci, posamezniki in podizvajalci;
- storiti vse, kar sodi v obseg prevzetih obveznosti, da bodo po tej pogodbi dogovorjeni roki izpolnjeni;

- izvršiti pogodbene storitve gospodarno v korist javnega partnerja;
- da bo v okviru projektne naloge upošteval predloge javnega partnerja glede funkcionalnih zahtev in zahtev glede učinkovite rabe energije in nizkih stroškov vzdrževanja;
- da bo tolmačil v najkrajšem času vse nejasnosti iz obsega pogodbenih storitev pred in med izvedbo;
- da bo na svoje stroške in v pogodbenem roku izvršil vse dopolnitve in spremembe v prevzetem obsegu, če se ugotovi, da je pomanjkljivo opravil storitve iz pogodbenih obveznosti;
- da bo na poziv v roku, ki ga bo le-ta določil, sproti popraviljal in dopolnjeval projektne rešitve ter odpravil vse pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji, ki bodo ugotovljene v fazi izvedbe del, v kolikor se pri gradnji izkaže, da so le-te pomanjkljive ali nepravilne, vendar le ob pisni potrditvi s strani javnega partnerja;
- sproti obveščati javnega partnerja o tekoči problematiki in nastalih situacijah, ki bi lahko vplivale na izvršitev prevzetih obveznosti;
- izvršiti korekcije projektne dokumentacije na podlagi zahtev javnega partnerja, ki izhajajo iz razpisne dokumentacije in projektne naloge;
- na zahtevo javnega partnerja predlagati ali proučiti posredovane nove racionalnejše rešitve detajlov;
- da bo spoštoval območje obdelave, ki je na zemljiščih javnega partnerja;

#### **Terminski plan gradnje**

##### **7. člen**

Zasebni partner je dolžan pričeti s *pogodbenimi deli* takoj po začetku veljavnosti te pogodbe.

Rok za dokončanje *pogodbenih del* je 24 mesecev od pridobitve vseh potrebnih soglasij, vendar največ \_\_\_\_\_ mesecev od začetka veljavnosti te pogodbe.

Sestavni del pogodbe je terminski plan izvedbe del, ki je bil dogovorjen v postopku izbire zasebnega partnerja. Pogodbeni stranki terminski plan izvedbe pogodbenih del uskladita v roku 10 dni po podpisu te pogodbe.

#### **Primopredaja**

##### **8. člen**

Zasebni partner je dolžan v roku 3 (treh) delovnih dni po izvedeni revitalizaciji, rekonstrukciji in izgraditvi objekta o tem pisno obvestiti javnega partnerja.

Primopredajo, skladno s terminskim planom, opravijo predstavniki javnega in zasebnega partnerja, najpozneje v 5 roku (petih) delovnih dni po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka. Morebitne pomanjkljivosti je dolžan zasebni partner odpraviti v roku 5 (petih) delovnih dni od dneva primopredaje oziroma v drugem pisno dogovorjenem roku.

O primopredaji se sestavi zapisnik, ki ga potrdita javni in zasebni partner.

#### **Oblikovanje etažne lastnine in vknjižba lastništva**

##### **9. člen**

Stranki te pogodbe določita svoja solastninska deleža na objektu glede na neto uporabno površino javnega in zasebnega dela objekta.

Po *zgraditvi objekta* in uspešno izvedeni primopredaji, je dolžan zasebni partner naročiti izdelavo etažnega in parcelacijskega elaborata (s katerima bo objekt razdeljen na posamezne

in skupne dele stavbe in bo določeno pripadajoče zemljišče objektu) in vložiti predlog za vpis objekta v kataster stavb, pri čemer:

- je zasebni partner dolžan naročiti izdelavo etažnega in parcelacijskega elaborata najkasneje v roku 5 dni od pravomočnosti uporabnega dovoljenja in
- je zasebni partner dolžan vložiti popolno vlogo za vpis objekta v kataster stavb najkasneje v roku 5 dni od prejema etažnega in parcelacijskega elaborata.

Pogodbeni stranki sta nato dolžni skleniti sporazum o oblikovanju etažne lastnine na objektu, s katerim bo javni partner postal izključni lastnik javnega dela objekta, zasebni lastnik pa bo postal izključni lastnik preostalega (t.j. zasebnega) dela objekta za čas trajanja pogodbenega razmerja, pri čemer sta ta sporazum dolžni skleniti v roku 5 dni po pravomočnem vpisu stavbe v kataster stavb.

Zasebni partner je dolžan sporazum o oblikovanju etažne lastnine predložiti FURS v potrditev v roku 5 (petih) dni od njegove sklenitve.

Pogodbeni stranki sta dolžni overiti svoja podpisa na sporazumu o oblikovanju etažne lastnine in vložiti predlog za vknjižbo etažne lastnine na zemljiško knjigo, v roku 5 dni od prejema potrjenega sporazuma pri FURS.

V kolikor zasebni partner ne sodeluje oziroma ne upošteva zgoraj določenih rokov, lahko javni partner enostransko predlaga ukinitve stavbne pravice in sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine ter pozive zasebnega partnerja na prevzem lastništva na zasebnem delu objekta.

Zasebni partner je dolžan projektno dokumentacijo pripraviti na način, da je iz nje razvidno kateri deli stavbe predstavljajo javni in kateri zasebni del.

#### **Zamuda pri izvedbi pogodbenih del**

##### **10. člen**

V primeru zamude pri izvedbi *pogodbenih del*, lahko javni partner določi zasebnemu partnerju dodatni rok za izpolnitev.

Z izrazom zamuda se razume zamuda kateregakoli roka, določenega v tej pogodbi in/ali v terminskem planu, ki je sestavni del te pogodbe.

Javni partner lahko brez obveznosti odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

- zasebni partner je ob poteku dodatnega roka za izpolnitev še vedno v zamudi s pogodbenim delom oziroma je iz siceršnjega ravnanja zasebnega partnerja očitno, da pogodbenih del ne bo mogel ali hotel izvesti niti v dodatnem roku za izpolnitev in
- zasebni partner je odgovoren za zamudo in
- zamuda nima nepomembnega vpliva na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

##### **11. člen**

Zasebni partner je dolžan izstaviti javnemu partnerju vse račune, skupaj s specifikacijo stroškov in poročilo o opravljenih storitvah gradnje v posameznih fazah. Javni partner lahko kadar koli tekom izvedbe te pogodbe od zasebnega partnerja zahteva finančno poročilo o poteku investicije.

## **Bančna garancija**

### **12. člen**

Zasebni partner je dolžan javnemu partnerju izročiti bančno garancijo kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih del in bančno garancijo za odpravo napak v garancijskem roku. Za obe bančni garanciji veljajo določila tega člena.

Ti dve bančni garanciji morata biti nepreklicni in brezpogojni, unovčljivi na prvi pisni poziv javnega partnerja in izdana s strani prvorazredne banke. Kot upravičenec in prejemnik sredstev iz unovčene bančne garancije mora biti naveden javni partner.

Kot prvorazredna banka v smislu prejšnjega odstavka se šteje katerakoli domača banka, kakor tudi tuja banka, ki ima najmanj IBCA rating AA-.

Glede oblike, vsebine in pogojev bančnih garancij, ki niso določeni v tej pogodbi, se uporablja Navodilo o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudniki zavarujejo izpolnjevanje svojih obveznosti v postopkih javnega naročanja (Ur.l. RS, št. 43/2000).

Bančni garanciji se izdaja, vsaka v višini 10% pogodbene vrednosti (4. člen te pogodbe). V primeru, da se tekom izvajanja te pogodbe pogodbena vrednost zaradi povečanja vložka zasebnega partnerja v primerjavi z njegovo ponudbo št. \_\_\_\_ z dne \_\_\_\_, poveča za več kot 20%, je dolžan zasebni partner nemudoma nadomestiti dano bančno garancijo z novo, v višini 10% nove pogodbene vrednosti.

V primeru, da javni partner ne uveljavi bančnih garancij, ju po poteku njune veljavnosti vrne zasebnemu partnerju.

### **13. člen**

Bančna garancija za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti se daje v zavarovanje, da bo zasebni partner svoje pogodbene obveznosti opravil oziroma izročil v rokih, dogovorjenih s terminskim planom ter v kvaliteti in količini, ki ju je zmožen zagotoviti oziroma opraviti povprečno skrben poklicni graditelj.

Bančno garancijo za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti mora zasebni partner izročiti javnemu partnerju najkasneje v desetih dneh od podpisa pogodbe. Pogodba velja pod odložnim pogojem, ki se izpolni, če zasebni partner predloži bančno garancijo za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih del.

Veljavnost bančne garancije za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti je 30 (trideset) dni po dokončanju vseh *pogodbenih del*.

### **14. člen**

Bančna garancijo za odpravo napak v garancijskem roku se daje v zavarovanje brezhibnega delovanja vgrajene opreme (481. člen Obligacijskega zakonika) in za solidnost gradnje (662. člen Obligacijskega zakonika) ves čas trajanja garancijskega roka (t.j. dve leti za brezhibno delovanje in deset let za solidnost gradnje), kar vključuje tudi pravočasno odpravo katerekoli okvare ali napake ali kakšne druge okoliščine, ki zmanjšuje možnost uporabe vgrajene opreme oziroma gradnje kakor tudi pravočasno dobavljanje nadomestnih delov

Zasebni partner je bančno garancijo za odpravo napak v garancijskem roku dolžan izročiti javnemu partnerju ob primopredaji. Brez predložene garancije primopredaja ni opravljena.

Veljavnost bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku je za en dan daljši kot je garancijski rok (za brezhibno delovanje stvari je veljavnost bančne garancije 2 leti in 1 dan, za solidnost gradnje je veljavnost bančne garancije 10 let in 1 dan). Namesto navedenega se lahko bančna garancija izda za dobo enega leta z vsakokratnim podaljšanjem. Javni partner lahko bančno garancijo unovči, če je zasebni partner ne podaljša vsaj pet dni pred iztekom. Bančna garancija se po poteku garancijske dobe za opremo vrednostno zmanjša za vrednost opreme

### **Obveznosti javnega partnerja 15. člen**

Javni partner je dolžan do vložitve zahteve za izdajo vseh potrebnih soglasij v korist zasebnega partnerja ustanoviti odplačno stavbno pravico na parc.št. 80/1 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 4879 m<sup>2</sup>, G-UON-območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve v izmeri 64130 m<sup>2</sup>, parc.št. 80/2 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 982 m<sup>2</sup>, parc.št. 80/3 – UON-stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v izmeri 5846 m<sup>2</sup>, vse k.o. 636 – Kamnica z namenom izgradnje objekta, s trajanjem stavbne pravice za čas revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje objekta.

Vsebina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice je v bistvenih elementih določena že v postopku izbire zasebnega izvajalca.

Javni partner bo z zasebnim partnerjem aktivno sodeloval v fazi projektiranja na način, da bo potrjeval projektne rešitve v delu, ki se nanaša na javni del projekta.

### **16. člen (obveznosti zasebnega partnerja)**

Zasebni partner s to pogodbo prevzema vsa pogodbeno dela, razen tistih, za katera je s to pogodbo izrecno določeno, da jih prevzema javni partner. Prevzete obveznosti je zasebni partner zavezan izpolniti po terminskem planu, ki je sestavni del te pogodbe.

Razen vložka javnega partnerja, je vsa sredstva, potrebna za izvedbo *vseh pogodbenih del*, dolžan zagotoviti zasebni partner.

Preostale obveznosti zasebnega partnerja so še:

- revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok izvesti v skladu s projektno nalogo, št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, ki jo je po naročilu javnega partnerja izdelala družba J.S.I., d.o.o., zanjo pa Bojan Strajnar,
- prevzeta dela izvršiti v skladu z razpisno dokumentacijo in ponudbo, strokovno pravilno, po vseh izsledkih sodobne znanosti in stroke, vestno in kvalitetno, v skladu z vsemi veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in uzancami, ob sodelovanju z javnim partnerjem in upoštevanju njegovih ekonomskih in tehničnih pogojev,
- zastopniku javnega partnerja kadarkoli omogočiti vpogled v izvajanje pogodbenih del in upoštevati vsa navodila javnega partnerja,
- javnega partnerja sproti obveščati o vsem, kar bi lahko vplivalo na izpolnitev pogodbenih obveznosti (še zlasti o nastopu plačilne nesposobnosti ali nelikvidnosti zasebnega partnerja ali o njegovih obveznostih do podizvajalcev iz tega projekta ali o njegovih obveznostih do DURS (FURS)),
- nadomestiti škodo tretjim, ki bi jo povzročil z izvajanjem revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje,



- imeti ves čas trajanja te pogodbe sklenjeno ustrezno zavarovanje odgovornosti za škodo tretjim, ki bi nastala ali izvirala iz izpolnjevanja pogodbenih obveznosti zasebnega partnerja,
- na svoje stroške povrniti v prvotno stanje javno in zasebno lastnino, ki je bilo poškodovana zaradi izvajanja pogodbenih del,
- da ne bo brez predhodnega pisnega soglasja javnega partnerja in mimo zakona prodal ali na kakšen drugačen način prenesel svojih pravic iz te pogodbe na tretjo osebo.

#### **Razmerje zaupnosti 17. člen**

Pogodbeni stranki sta dolžni varovati vse medsebojne dogovore, podatke in dokumentacijo, ki je predmet te pogodbe, varovati kot poslovno skrivnost. Omenjeno določilo ne velja za potrebe nadzora s strani državnih organov, kakor tudi ne v drugih primeru, določenih z zakonom.

#### **Skrbniki pogodbe 18. člen**

Skrbnik te pogodbe na strani javnega partnerja je \_\_\_\_\_. Skrbnik pogodbe na strani javnega partnerja bo opravljal tudi strokovni nadzor nad izvajanjem del po tej pogodbi, lahko pa javni partner imenuje drugo osebo za opravljanje strokovnega nadzora.

Skrbnik pogodbe na strani zasebnega partnerja je \_\_\_\_\_.

#### **Nadzor nad izvajanjem pogodbe 19. člen**

Javni partner ima pravico in dolžnost nadzorovati izvajanje te pogodbe. Zasebni partner je dolžan javnemu partnerju, z namenom nadzora nad izvajanjem te pogodbe, omogočiti vpogled v realizacijo projekta ter vpogled v dokumentacijo zasebnega partnerja, dolžan kakor mu je tudi nemudoma poročati o stanju projekta.

Zasebni partner se zaveže, da bo vso dokumentacijo in računovodstvo v zvezi s tem projektom vodil ločeno, na posebnem stroškovnem mestu.

Javni partner ima pravico pregledovati objekte in naprave, ki so nastali oziroma bili vgrajeni na podlagi te pogodbe, pregledovati dokumentacijo zasebnega partnerja ter ugotavljati kakovost izvajanja predmeta te pogodbe.

#### **Pogodbena kazen 20. člen**

Ob ugotovljenem pomanjkljivem izpolnjevanju pogodbenih obveznosti (vključno z zamudo pri izvedbi del), je dolžan zasebni partner nemudoma pristopiti k odpravljanju nepravilnosti in jih odpraviti v dodatnem roku za izpolnitev, ki mu ga določi javni partner, če pa tak dodatni rok ni določen, pa je zasebni partner nepravilnosti dolžan odpraviti v razumnem roku, vendar najkasneje v roku 15 dni od zahteve javnega partnerja za odpravo nepravilnosti.

V primeru, da zasebni partner po svoji krivdi ne dokonča prevzetih pogodbenih obveznosti v dogovorjenem ali sporazumno podaljšanem roku, mora plačati javnemu partnerju pogodbeno dogovorjeno kazen, ki znaša \_\_\_\_\_ EUR za vsak koledarski dan prekoračitve roka izvedbe, vendar skupno največ 10 % pogodbene cene. Pogodbena kazen lahko javni partner uveljavlja še 30 dni po dokončanju vseh pogodbenih obveznosti zasebnega partnerja

Zasebni partner se zaradi neopravičene prekoračitve roka zaveže poravnati javnemu partnerju vse dodatne stroške, ki bi jih imel javni partner zaradi prekoračitve pogodbenih rokov.

Če javnemu partnerju zaradi zamude nastane škoda, ki je večja od pogodbene kazni, ima pravico zahtevati od zasebnega partnerja razliko do popolne odškodnine in vso škodo zaradi slabo ali nestrokovno izvedenih del.

Za poplačilo nastale škode lahko javni partner unovči bančno garancijo, v kolikor pa le-to ne zadostuje, mora zasebni partner plačati razliko do polne odškodnine v roku 30 dni od dneva prejema zahtevka za plačilo.

Zasebni partner ni dolžan plačati pogodbene kazni, če ni odgovoren za nepravilnost oziroma je nepravilnost posledica vzroka, za katerega ne odgovarja.

## **Spremembe in prenehanje pogodbe**

### **21. člen**

Spremembe pogodbe so mogoče le s sklenitvijo pisnega dodatka k tej pogodbi.

Ta pogodba preneha veljati:

- e) z izpolnitvijo pogodbe,
- f) s sporazumno razvezo,
- g) avtomatično, z dnem uvedbe postopka zaradi insolventnosti oziroma kateregakoli drugega postopka nad zasebnim partnerjem, ki vodi v njegovo prenehanje,
- h) zaradi kršitev pogodbenih obveznosti. V tem primeru velja naslednje:
  - v primeru zamude zasebnega partnerja, veljajo določila tretjega odstavka 9.člena te pogodbe,
  - v primeru drugih kršitev obveznosti javnega ali zasebnega partnerja velja naslednje: če stranka kršiteljica tudi po pisnem opominu ne preneha s kršitvami in te kršitve nimajo nepomembnega vpliva na izpolnitev pogodbenih obveznosti, lahko pogodbeni stranka brez obveznosti odstopi od pogodbe brez odpovednega roka,
  - pogodbeni stranka – nekršiteljica lahko zahteva povračilo vseh svojih vložkov, unovči prejeta zavarovanja in zahteva povračilo morebitne razlike do povračila celotne škode in stroškov, ki sta ji nastala oziroma sta kakorkoli povezana s kršitvijo pogodbenih obveznosti in posledicami predčasne razveze pogodbe (na primer višji stroški dokončanja gradnje),
  - stavbna pravica ugasne, vse, kar je bilo zgrajeno preide v last javnega partnerja, javni partner lahko zahteva izročitev ekstabulacijskega dovoljenja za izbris navedene pravice,
  - kadar pride do razveze pogodbe zaradi kršitev obveznosti zasebnega partnerja, slednji nima pravice do izplačila nadomestila povečanja tržne vrednosti nepremičnine (73. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu), javni partner pa ima pravico zaračunati zasebnemu partnerju dano stavbno pravico, za čas od njenega nastanka, do razveze te pogodbe,
  - kadar pride do razveze pogodbe zaradi kršitev obveznosti javnega partnerja, je slednji dolžan zasebnemu partnerju izplačati nadomestilo polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, gledano v času prenehanja te pogodbe.

Zasebni partner je dolžan javnemu partnerju v roku 3 dni po podpisu te pogodbe, kot odložni pogoj za veljavnost te pogodbe, izstaviti overjeno vknjižbeno dovoljenje za izbris stavbne pravice, ustanovljene po tej pogodbi ter ga deponirati pri notarju v korist javnega partnerja, za

čas roka za dokončanje pogodbenih del (drugi odstavek 6.člena te pogodbe) plus en dan. Pod pogojem deponacije, da javni partner poda izjavo o odstopu od te pogodbe.

Vzorec izbrisnih dovoljenj za stavbno pravico je priloga te pogodbe.

Zasebni partner je dolžan izbrisni dovoljenju deponirati v roku 10 dni od podpisa te pogodbe.

#### **Reševanje sporov**

##### **22. člen**

Pogodbeni stranki bosta vse spore skušali reševati po mirni poti. V primeru, da to ne bo mogoče, se dogovorita za stvarno pristojnost sodišča v Mariboru.

#### **Kolizija pogodbe in akta o javno-zasebnem partnerstvu**

##### **23. člen**

V primeru kolizije določil te pogodbe z določili akta o javno-zasebnem partnerstvu, veljajo določila slednjega.

#### **Začetek veljavnosti pogodbe**

##### **24. člen**

Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in velja pod odložnim pogojem, ki se izpolni, če zasebni partner v korist javnega partnerja deponira overjeno vknjižbeno dovoljenje za izbris stavbne pravice pod pogoji iz tretjega odstavka 21.člena te pogodbe ter pod odložnim pogojem, ki se izpolni, ko zasebni partner javnemu partnerju izroči bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, v skladu s to pogodbo.

#### **Sestavni deli pogodbe**

##### **25. člen**

Sestavni deli te pogodbe so:

- javni razpis za izbiro zasebnega partnerja za revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok, št. \_\_\_\_\_ (razpisna dokumentacija),
- ponudba zasebnega partnerja št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_,
- terminski plan z dne \_\_\_\_\_,

##### **26. člen**

Stranki te pogodbe izrecno vežeta veljavnost vseh drugih pogodb in dogovorov, sklenjenih v okviru tega javno-zasebnega partnerstva, na veljavnost te pogodbe.

##### **27. člen**

Pogodba je sklenjena v 5 (pet) enakih izvodih, od katerih prejme javni partner 3 (tri) izvode, zasebni partner pa 2 (dva) izvoda.

#### **zasebni partner**

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Št. pogodbe: \_\_\_\_\_

Firma družbe

Ime in priimek, direktor

#### **javni partner**

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Št. pogodbe: \_\_\_\_\_

Mestna občina Maribor

\_\_\_\_\_, župan

