



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
ŽUPAN

Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani

☎ 01/5303 240

✉ obcina@dol.si

Številka: 032-0009/2022-6

Datum: 13.10.2022

OBČINSKI SVET

ZADEVA: Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI« – druga obravnava

NAMEN: Sprejem obravnava odloka v drugem branju.

PRAVNA PODLAGA: 11., 36., in 40. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 29. člen 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)) in 15. člen Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 3/18 – UPB2)

PREDLAGATELJ: Željko Savič (župan)

POROČEVALEC: Petra Ferk, Inštitut za javno zasebno partnerstvo, Zavod Turjak

GRADIVO PRIPRAVILA: Inštitut za javno zasebno partnerstvo, Zavod Turjak

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«

Željko Savič, župan

Na podlagi 11., 36., 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 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)) in 15. člena Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št.3/18-UPB2) je Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani na ____ . seji, dne _____, sprejel

O D L O K
o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta
»DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

(1) Ta odlok vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI« v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva, določeni z zakonom, ki ureja javno-zasebno partnerstvo.

(2) S tem odlokom Občina Dol pri Ljubljani kot koncedent tudi določa predmet in pogoje za podelitev koncesije, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

II. JAVNI INTERES, PREDMET IN MODEL JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen
(javni interes)

(1) Občina Dol pri Ljubljani (v nadaljevanju tudi: koncedent) skladno z določili drugega odstavka 43., 44. in 99. člena Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk) in skladno s šesto alinejo drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), s tem odlokom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI« (v nadaljevanju tudi: projekt).

(2) Javni interes je izkazan na način:

- razbremenitev obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših;
- zagotovitev primerne institucionalno varstva občanom Občine Dol pri Ljubljani ter njene širše okolice;
- zagotovitev primerne dnevnega varstva starostnikov, medgeneracijsko druženje in skrb za aktivno, varno ter kvalitetno preživljanje njihovega prostega časa;
- zagotovitev programov in vsebine, prilagojenih potrebam in interesom občanov in širše okolice, ki potrebujejo varstvo in nego zaradi starosti, invalidnosti ali bolezenskih stanj;
- izboljšanje oskrbe starejših v Občini Dol pri Ljubljani ter njeni okolici;
- razvoj sodobnega koncepta varstva starejših;
- izboljšanje kvalitete življenja starejših v Dolu pri Ljubljani ter njegovi okolici;
- povečanje medgeneracijske povezanosti in povezanosti z lokalnim okoljem, z namenom integracije občanov v delo in življenje doma ter obratno,
- razbremenitev svojcev oseb, ki obliko institucionalnega ali dnevnega varstva nujno potrebujejo;
- zagotovitev novih delovnih mest različnih profilov, prebivalcem Dola pri Ljubljani ter njegove širše okolice, vključno z izobraževanjem novo zaposlenih;

- zagotovitev ostalih oblik varstva starejših, kot so dnevni oz. medgeneracijski center, možnost kratkotrajnega bivanja, izvajanje pomoči na domu.

3. člen

(predmet koncesijskega razmerja)

(1) Predmet koncesijskega razmerja je projektiranje, financiranje, izgradnja objekta namenjenega institucionalnemu varstvu in dnevnemu oz. medgeneracijskemu centru starejših. Izgradnja objekta vključuje tudi komunalno-prometno ureditev ter ureditev okolice v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnim predpisi.

(2) Predmet koncesijskega razmerja je tudi upravljanje in vzdrževanje objekta ter izvajanje javnih programov v objektu skozi celotno koncesijsko obdobje.

4. člen

(izvedba projekta)

(1) Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na zasebnega partnerja za čas gradnje stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerja.

(2) Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objekta bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenem objektu, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen že v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo koncedent prenesel na zasebnega partnerja lastninsko pravico na zasebnem delu projekta, lastninsko pravico na javnem delu objekta obdrži koncedent.

(3) Razdelitev projekta na javni in zasebni del določita javni in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

5. člen

(model javno-zasebnega partnerstva)

(1) Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradenj.

(2) Koncesija gradenj iz prejšnjega odstavka tega člena se bo izvedla s kombinacijo modelov DFBT(O) (projektiraj-financiraj-izgradi-prenesi v last javnega partnerja-upravljaj, slednje v kolikor je ekonomsko upravičeno) v javnem delu projekta in po modelu DFBOO (projektiraj-financiraj-izgradi-ohrani v lasti zasebnega partnerja-upravljaj) v zasebnem delu projekta. Projekt se bo tako razdelil na javni del objekta namenjen javnim programom občine in na zasebni del objekta, namenjen domu starejših občanov.

III. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA

6. člen

(pravice in obveznosti koncedenta)

(1) Koncedent bo v projekt vložil v zemljišče:

- parc. št. 33/11 (ID 6653272), k.o. 1766 Petelinje v izmeri 8.643 m².

(2) Koncedent 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.

(3) Koncedent si bo prizadeval, da pridobi lastninsko pravico oz. pravico razpolaganja na parc. št. 34/8, 234/1 in 33/9, vse k.o. Petelinje z namenom ureditve parka za potrebe doma za starejše občane in medgeneracijskega središča v občini Dol pri Ljubljani.

7. člen

(obveznosti koncesionarja)

(1) Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje celotnega objekta, obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih upravnih dovoljenj, vrisa objekta v kataster stavb ter priprave načrta delitve etažne lastnine po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

(2) Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje prevzetih obveznosti iz prvega odstavka tega člena.

(3) Koncesionar je odgovoren za pravilno izvajanje nalog po pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma razlog, ki bi utegnila nastati koncedentu ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega akta o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

(4) Koncesionar prevzame obveznost pridobitve ustreznih upravnih dovoljenj, potrebnih za prevzem in normalno uporabo objektov (npr. uporabno dovoljenje).

(5) Ostale pglavitne dolžnosti koncesionarja so, 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 tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- kot dober gospodarstvenik uporabljal, redno vzdrževal in upravljal objekt, naprave in opremo na način, da se ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja razmerja ohranjala njihova vrednost in omogočala njihova normalna uporaba;
- 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.

8. člen

(ureditev etažne lastnine in upravljanje)

(1) Partnerja bosta po opravljenem prevzemu objekta in sklenitvi sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine sklenila pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ki bo opredeljevala pravice in obveznosti etažnih lastnikov.

(2) S pogodbo iz prvega odstavka tega člena bosta partnerja skupaj opredelila način upravljanja, vzdrževanja, zavarovanja objekta in druge elemente, potrebne za nemoteno uporabo in delovanje objekta skladno z namenom te pogodbe.

9. člen

(druge pravice in obveznosti)

(1) Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, ki niso opredeljene s tem odlokom, se uredijo s koncesijsko pogodbo oz. pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Koncesijska pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje koncesije.

(2) S koncesijsko pogodbo se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe.

IV. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

10. člen (postopek izbire)

1) Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU. Sklep o začetku postopka izvedbe javnega razpisa sprejme župan.

(2) Postopek konkurenčnega dialoga se izvede v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje.

(3) V postopku izvedbe javnega razpisa koncedent zagotovi transparentno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

11. člen (status koncesionarja)

(1) Koncesionar je lahko pravna ali fizična oseba. Prijavo na javni razpis lahko poda skupaj tudi več oseb, ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega izhajajo medsebojna razmerja med njimi.

(2) Vsaka oseba lahko vloži le eno vlogo (prijavo). V primeru skupne prijave sme biti ista oseba ali njena povezana družba udeležena le pri eni (skupni) prijavi.

12. člen (pogoji za izbiro koncesionarja)

(1) Koncesionar mora za opravljanje koncesionirane dejavnosti izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je registriran oziroma da izpolnjuje pogoje za opravljanje dejavnosti,
- da zanj niso podani razlogi za izključitev opredeljeni v predpisih o koncesijskih pogodbah,
- da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;
- da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe projekta in viri financiranja projekta;
- da ima ustrezne izkušnje in reference na področju izvajanja koncesionirane dejavnosti;
- da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem odlokom, razpisno dokumentacijo in vzorcem koncesijske pogodbe;
- da je sposoben zagotavljati izvajanje koncesije na kontinuiran in kakovosten način, ob upoštevanju tega odloka, predpisov, normativov in standardov;
- da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;
- da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz razpisne dokumentacije koncedenta;
- in druge pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

(2) Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo koncedent določil v okviru javnega razpisa. Koncedent si pridržuje pravico, da v fazi javnega razpisa od ponudnikov zahteva, da predložijo dodatna pojasnila ali dokazila, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje postavljenih pogojev za priznanje sposobnosti.

13. člen (merila za izbor koncesionarja)

(1) Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata.

(2) Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor koncedenta oblikovana na način, da bodo bolje ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo:

- ponudili višjo vrednost za vložek javnega partnerja v projekt;
- ponudili višji kvadraturu javnega dela projekta namenjenega javnim programom občine.

(3) Dodatna merila in podrobnejšo vsebino meril za izbor koncesionarja bo koncedent določil v okviru javnega razpisa.

14. člen
(pooblastilo)

(1) Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti občinsko upravo.

(2) Za izbor koncesionarja in podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana. O izbiri koncesionarja se odloči z aktom izbire, ki je akt poslovanja.

15. člen
(strokovna komisija)

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

(2) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj pet članov. 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.

(3) Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz drugega odstavka tega člena, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

(4) 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.

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

(6) Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županu. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga sprejme župan.

(7) Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od prejema pisnega poziva koncedenta k podpisu koncesijske pogodbe.

V. VZPOSTAVITEV, TRAJANJE IN SPREMEMBE KONCESIJSKEGA RAZMERJA

16. člen
(vzpostavitev)

(1) Koncesijsko razmerje je vzpostavljeno z dnem podpisa koncesijske pogodbe, s katero se podrobneje uredijo medsebojna razmerja med koncedentom in koncesionarjem.

(2) Veljavnost koncesijske pogodbe je vezana na:

- predložitev finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini in pod pogoji, ki bodo podrobneje določeni v razpisni dokumentaciji in vzorcu koncesijske pogodbe.

(3) Sklenjena koncesijska pogodba ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

(4) V primeru neskladja med tem odlokom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega odloka.

17. člen

(sprememba koncesijske pogodbe)

(1) Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primerih:

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

(2) Koncedent lahko zahteva spremembo koncesijske pogodbe tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

(3) Nedopustne so spremembe koncesijske pogodbe, pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava koncesije;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka podelitve koncesije, 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 podelitve koncesije pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje koncesije spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni koncesiji;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg koncesije;
- bi se zamenjalo koncesionarja, razen pod pogoji, določenimi v veljavnih predpisih,
- drugih primerih, ki izhajajo iz vsakokrat veljavne področne zakonodaje, ki ureja koncesijske pogodbe.

18. člen

(trajanje in podaljšanje razmerja)

(1) Koncesijska pogodba se sklene za koncesijsko obdobje **do** 40 let, pri čemer se v koncesijsko obdobje ne šteje čas potreben za izgradnjo objekta in ureditev druge potrebe infrastrukture.

(2) Trajanje razmerja se lahko podaljša v skladu s pogoji, kakor izhajajo iz vsakokrat veljavne področne zakonodaje, ki ureja koncesijske pogodbe.

VI. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

19. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

(1) Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno koncesijsko razmerje in zavaruje javni interes.

(2) Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- začasni prevzem objekta v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti objekta;
- odvzem koncesije.

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

(4) Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

20. člen

(začasni prevzem objekta v upravljanje)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da začasno prevzame objekt v upravljanje in izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

VII. DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

21. člen

(dolžnost poročanja)

(1) Koncesionar je dolžan skladno z veljavno zakonodajo in predpisi redno voditi vse potrebne evidence, poročila in drugo potrebno dokumentacijo in jih na zahtevo koncedenta predložiti v roku 15 dni od zahteve.

(2) Koncesionar je dolžan skupaj s prenosom pripadajočega dela objekta v last koncedenta, v last in posest koncedentu, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (gradbena in uporabna dovoljenja, soglasja, investicijsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, dokazila o ustreznosti, itd.).

22. člen

(nadzor nad izvajanjem pogodbe)

(1) Redni nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe izvaja koncedent. Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo občinske uprave ali zunanjega izvajalca.

(2) 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.

(3) O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in koncedenta oziroma pooblaščenec koncedenta.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

23. člen

(redno prenehanje)

Koncesijsko razmerje redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila koncesijska pogodba sklenjena.

24. člen

(predčasno prenehanje)

(1) Koncesijsko razmerje predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem odloku, podrobneje pa v koncesijski pogodbi.

(2) Koncesijsko razmerje predčasno preneha:

- s sporazumno razvezo koncesijske pogodbe;
 - z odvzemom koncesije;
 - z odstopom, skladno z zakonom, ki ureja obligacijska razmerja,
 - z odpovedjo, v skladu z zakonom, ki ureja nekatere koncesijske pogodbe;
- na način, v obsegu in pod pogoji, določenimi s tem odlokom in koncesijsko pogodbo.

25. člen

(sporazumna razveza koncesijske pogodbe)

(1) Pogodbeni stranki lahko med trajanjem koncesije tudi sporazumno razvežeta koncesijsko pogodbo.

(2) Koncedent in koncesionar se lahko sporazumeta za razvezo koncesijske pogodbe v primeru, če ugotovita, da nadaljnje opravljanje dejavnosti iz koncesijske pogodbe ni smotno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumne razveze koncesijske pogodbe ter tudi postopek prevzema objekta.

26. člen

(odvzem koncesije)

(1) Koncesijska pogodba lahko zaradi odvzema koncesije s strani koncedenta predčasno preneha:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem nalog iz tega odloka v za to, s koncesijsko pogodbo določenem roku, zlasti če v dogovorjenem roku ne izvede dogovorjene investicije;
- če je v javnem interesu, da se opravljanje nalog iz tega odloka preneha izvajati v koncesijski obliki;
- če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave ali stečaja ali drug postopek, ki ima za posledico prenehanje obstoja koncesionarja ali drugo obliko ugotovljene insolventnosti koncesionarja;
- če je bila koncesionarju izdana sodna ali upravna odločba zaradi kršitve predpisov, koncesijske pogodbe ali upravnih aktov, izdanih za izvajanje koncesije, na podlagi katere utemeljeno ni mogoče pričakovati nadaljnjega pravnega izvajanja koncesije;
- če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil prevzetih obveznosti;
- če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;
- če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe.

(2) Odvzem koncesije ni dopusten v primeru, če je do okoliščin, ki bi odvzem utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

(3) Postopek za odvzem koncesije v primeru iz tretje alineje prvega odstavka tega člena koncedent ustavi, če je predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavržen in če je prisilna poravnava potrjena.

(4) Pogoji iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, na podlagi katerih lahko začne koncedent postopek za odvzem koncesije, so izpolnjeni v trenutku, ko postane sodna ali upravna odločba, s katero je bila koncesionarju izrečena kazenska ali upravna sankcija, pravnomočna.

(5) Obstoj razlogov iz prve, druge, pete, šeste in sedme alineje prvega odstavka tega člena se podrobneje določi v koncesijski pogodbi.

(6) Koncedent mora koncesionarju o odvzemu koncesije izdati upravno odločbo, ki jo izda občinska uprava. Koncesijsko razmerje preneha z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije.

(7) V primeru odvzema koncesije je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta celoten objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati preostalo vrednost objekta, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

27. člen

(prenos koncesije)

(1) Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

(2) Prenos koncesije je brez soglasja koncedenta dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe iz 20. člena tega odloka. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je koncesionar dolžan koncedenta obvestiti.

28. člen

(izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris) ima koncedent pravico, da za objekte, naprave in opremo koncesije, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

IX. VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE

29. člen

(višja sila in nepredvidljive okoliščine)

(1) Višja sila in druge nepredvidljive okoliščine so izredne, nepremagljive in nepredvidljive okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje pogodbenih strank (v celoti tuje pogodbenim strankam). Za višjo silo se štejejo zlasti potresi, poplave ter druge elementarne nezgode, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri katerih izvajanje nalog iz tega odloka ni možno na način, ki ga opredeljuje koncesijska pogodba.

(2) Koncesionar mora v okviru objektivnih možnosti nadaljevati z opravljanjem nalog iz tega odloka in sklenjene koncesijske pogodbe tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. O nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata stranki v roku največ treh delovnih dni medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju nalog iz tega odloka in koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

(3) Koncesionar ima pravico zahtevati od koncedenta povračilo stroškov, ki so nastali zaradi opravljanja nalog iz tega odloka in koncesijske pogodbe zaradi višje sile oziroma nepredvidljivih okoliščin.

(4) V primeru višje sile in drugih nepredvidljivih okoliščin lahko župan poleg koncesionarja aktivira tudi Občinski štab za civilno zaščito ter enote, službe in druge operativne sestave za zaščito, reševanje in pomoč v občini. V tem primeru prevzame nadzor nad izvajanjem ukrepov Občinski štab za civilno zaščito.

30. člen

(spremenjene okoliščine)

(1) Če nastanejo po sklenitvi koncesijske pogodbe okoliščine, ki bistveno otežujejo izpolnjevanje obveznosti ene stranke in to v takšni meri, da bi bilo kljub posebni javnopravni naravi koncesijske pogodbe nepravilno pogodbeno tveganje prevladati pretežno ali izključno zgolj na enega pogodbenega partnerja, ima stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, pravico zahtevati spremembo koncesijske pogodbe na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

(2) Spremenjene okoliščine iz prejšnjega odstavka niso razlog za zahtevo po razvezi pogodbe in za enostransko prenehanje koncesijske pogodbe. Kljub spremenjenim okoliščinam je koncesionar dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega odloka in koncesijske pogodbe.

(3) O nastopu spremenjenih okoliščin se morata stranki v roku največ treh delovnih dni medsebojno pisno obvestiti in dogovoriti o izvajanju koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

(4) Kolikor koncedent in koncesionar ne dosežeta dogovora o spremembi koncesijske pogodbe na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo, je koncesionar dolžan izpolnjevati

obveznosti iz tega odloka in koncesijske pogodbe, ima pa pravico, da po sodni poti zahteva pravično spremembo ustreznih pogodbenih pogojev.

31. člen
(uporaba prava)

(1) Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega koncesijskega razmerja na podlagi tega odloka, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

(2) Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem koncesijske pogodbe, ali v zvezi izvajanjem javno-zasebnega partnerstva, je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu koncedenta.

X. KONČNA DOLOČBA

32. člen
(začetek veljavnosti odloka)

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

Št: _____
Dol pri Ljubljani, dne ____ . ____ . 2022

Željko Savič, župan

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

a) OCENA STANJA IN RAZLOG ZA SPREJEM ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«

Predmet obravnavanega odloka je projekt izgradnje objekta, primerne za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva in dejavnosti dnevnega varstva starejših. Omenjeni dejavnosti zajemata vse od zagotavljanja zdravstvene oskrbe, nege starejših, socialne oskrbe in varstva, do organizacije in izvedbe najrazličnejših aktivnosti, ki uporabnikom storitev omogočajo aktivno, ustvarjalno, družabno in kakovostno preživljanje prostega časa.

V skladu z določbami 16., 42., 43. in 50. člena Zakona o socialnem varstvu (v nadaljevanju: ZSV) sodi dejavnost institucionalnega varstva starejših v okvir javne službe, ki jo zagotavlja država. S tega vidika je primarni varuh javnega interesa na tem področju država.

Občina se bo v projekt vključila kot javni partner, ki razpolaga z zemljiščem, primernim za izvedbo projekta. Cilj občine je svojim občanom zagotoviti institucionalno varstvo v njihovi življenjski sredini ter navedeno povezovati z drugimi oblikami varstva starejših, predvsem v obliki medgeneracijskega in/ali dnevnega centra in izvajanja pomoči na domu.

Izvedba investicije je predvidena na naslednjih zemljišču:

- parc. št. 33/11 (ID 6653272), k.o. 1766 Petelinje v izmeri 8.643 m².

Predvidena je izgradnja objekta v velikosti cca. 6.300 m², ki bo lahko sprejel približno cca. 192 oskrbovancev. Izgradnja objekta vključuje tudi komunalno-prometno ureditev ter ureditev okolice v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnimi prostorskimi akti Občine Dol pri Ljubljani.

b) CILJI ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN DNEVNI CENTER V OBČINI IG«

Cilji, ki se jih zasleduje s sprejetjem odloka so zlasti naslednji:

- razbremenitev obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših;
- zagotovitev primerne institucionalno varstva občanom Občine Dol pri Ljubljani ter njene širše okolice;
- zagotovitev primerne medgeneracijskega središča oz. dnevnega varstva starostnikov ter skrb za aktivno, varno in kvalitetno preživljanje njihovega prostega časa;
- zagotovitev programov in vsebine, prilagojenih potrebam in interesom občanov in širše okolice, ki potrebujejo varstvo in nego zaradi starosti, invalidnosti in bolezenskih stanj;
- izboljšanje oskrbe starejših v Občini Dol pri Ljubljani ter njeni okolici;
- razvoj sodobnega koncepta varstva starejših ljudi;
- izboljšanje kvalitete življenja starejših ljudi v Dolu pri Ljubljani ter njegovi okolici;
- povečanje medgeneracijske povezanosti in povezanosti z lokalnim okoljem, z namenom integracije občanov v delo in življenje doma ter obratno,
- razbremenitev svojcev oseb, ki obliko institucionalnega ali dnevnega varstva nujno potrebujejo;
- zagotovitev cca. 110 novih delovnih mest različnih profilov, prebivalcem Dola pri Ljubljani ter njegove širše okolice, vključno z izobraževanjem novo zaposlenih;
- vzpostavitev možnosti povezovanja različnih oblik pomoči starejšim kot so medgeneracijski center, možnost kratkotrajnega bivanja, možnost povezovanja s storitvijo izvajanja pomoči na domu;

- zagotovitev ustreznih prostorov za zagotavljanje (zobo)zdravstvene dejavnosti.

c) PRAVNA PODLAGA ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN DNEVNI CENTER V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«

Pravno podlago predstavljajo:

1. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP), ki v 11. členu določa odločitve o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, medtem ko v 36. členu določa vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in predvideva, 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. V zvezi s tem je pomembno, da določba v 40. členu ZJZP določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu glede na določbo 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta skupaj.
2. Zakon 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), ki v 29. členu podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da sprejema odloke in druge občinske akte.
3. Statut Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. __), ki v __. členu Občinskemu svetu podeljuje pristojnost sprejemanja splošnih aktov.

d) FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah, avgust 2022, znaša 18.970.497 EUR brez DDV oziroma 20.652.487 EUR z DDV.

Podrobneje sta ekonomska in finančna analiza projekta predstavljeni v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«, ki je priloga tega gradiva.

II. SPREMEMBE BESEDILA ČLENOV V DRUGI OBRAVNAVI IN OBRAZLOŽITEV

Obrazložitev členov

III. poglavje: OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA

6. člen

Občina Dol pri Ljubljani predlaga nov tretji odstavek 6. člena (v besedilu odloka v rdeči barvi), s katerim se predvideva, da si bo koncedent (občina) prizadeval pridobiti lastninsko pravico oz. pravico razpolaganja na parc. št. 34/8, 234/1 in 33/9, vse k.o. Petelinje z namenom ureditve parka za potrebe doma za starejše občane in medgeneracijskega središča v občini Dol pri Ljubljani.

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije lahko na podlagi 16.b člena Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO, 9/16 – ZGGLRS in 36/21 – ZZIRDKG) neodplačno prenese lastninsko pravico na občino, na območju katere nepremičnina leži, pod pogojem, da je

izkazan javni interes, in sicer izključno za potrebe gradnje javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in je takšen namen nedvoumno določen z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom.

18. člen

Občina Dol pri Ljubljani predlaga posledično tudi dopolnitev prvega odstavka 18. člena (v besedilu odloka v rdeči barvi), s katerim se predvideva, da se koncesijska pogodba sklene za koncesijsko obdobje *do* 40 let, pri čemer se v koncesijsko obdobje ne šteje čas potreben za izgradnjo objekta in ureditev druge potrebe infrastrukture. Glede na predviden model koncesije, morebitne dodatne obveznosti glede vzpostavitve in ureditve parka ter in odprto možnost glede pridobitve koncesije za izvajanje institucionalnega varstva na državni ravni s strani koncesionarja (ki je sicer običajno 40 let), je smiselno in se predlaga dopolnitev Odloka, ki omogoča, da se koncesijsko razmerje vzpostavi za obdobje, ki je krajše od 40 let, v skladu s finančno analizo prejetih ponudb tekom izvedbe javnega razpisa.

Pripravila:

Izr. prof. dr. Petra Ferk, IJZP