

Številka: 430-0031/2017
Datum: 7. 11. 2017

OBČINSKI SVET

Predlagam, da občinski svet na seji obravnava naslednjo

ZADEVO: KONCESIJSKI AKT za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.

Gradivo pripravil: Oddelek za gospodarske dejavnosti

Predstavnik predlagatelja na seji:

- dr. Boštjan Ferk, IJZP
- Mag. Andrej Flis, vodja oddelka za gospodarske dejavnosti

Gradivo obravnaval:

Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 6. 12. 2017

Pristojnost in pravna podlaga:

21. člen Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/15-UPB1)

Sklep:

1. **Sprejme se KONCESIJSKI AKT za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.**
2. **Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«, november 2017, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana.**

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

a) **OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM KONCESIJSKEGA AKTA ZA IZVEDBO PROJEKTA »REVITALIZACIJA OBJEKTA BIVŠE PODRUŽNIČNE ŠOLE REKA«**

A. **NORMATIVNI RAZLOGI ZA SPREJEM KONCESIJSKEGA AKTA**

Normativni razlog za sprejem koncesijskega akta je predvsem ta, da je občina v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi dolžna opravljati temeljne naloge, med katere sodijo tudi:

- upravljanje občinskega premoženja;
- omogočanje pogojev za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravljanje nalog s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;

- načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravljanje nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- skrb za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravljanje drugih dejavnosti varstva okolja;
- ustvarjanje pogojev za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev;
- pospeševanje vzgojno izobraževalne, informacijske, dokumentacijske, društvene in druge dejavnosti na svojem območju;
- pospeševanje kulturnometniške ustvarjalnosti, omogočanje dostopnosti do kulturnih programov, zagotavljanje splošnoizobraževalne knjižnične dejavnosti ter v skladu z zakonom skrb za kulturno dediščino na svojem območju.

Predvidena investicija zasleduje izpolnjevanje zgoraj navedenih temeljnih nalog občine, pri čemer bo občina z izvedbo le-te opravljala dolžnost učinkovitega upravljanja občinskega premoženja, saj bo oddala v obnovo in namensko uporabo trenutno neizkoriščen objekt.

Ravno tako je občina skupaj z državo v skladu s 4. členom Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja pristojna za načrtovanje regionalne politike in izvajanje nalog regionalnega razvoja.

B. RAZLOGI, KI IZHAJAJO IZ TRENUTNEGA STANJA OBJEKTA

V objektu, katerega revitalizacija je predmet tega koncesijskega akta, je v preteklosti delovala podružnična šola Reka, ki je bila s sklepom Občinskega sveta Občine Laško z dne 12. 4. 2017¹ ukinjena. Stavba podružnične šole Reka s pripadajočim zemljiščem je bila takrat vzeta iz uporabe in upravljanja OŠ Primoža Trubarja Laško. Objekt trenutno ni v uporabi, zaradi česar predstavlja njegovo vzdrževanje za Občino Laško nepotreben strošek. Stanje objekta je sicer normalno, vendar se slabša in je potrebna njegova obnova. Z izvedbo obnove in ustrezno prilagoditvijo prostorov bi se zagotovilo kapacitete za izvajanje dejavnosti v javnem interesu, s čimer bi občina sledila trendom na področju izobraževanja in doseganja konkurenčnosti gospodarstva, ustrezno izvedena investicija pa bi lahko v končni fazi prispevala k gospodarski rasti.

¹ Sklep o ukinitvi Podružnične šole Reka, Uradni list RS, št. 22/2017 z dne 28. 4. 2017.

Izvedba investicije bi prispevala k doseganju naslednjega:

- povečanje zaposlenosti z možnostjo novih delovnih mest v novih dejavnostih;
- povečanje števila inovacij;
- gospodarski razvoj;
- spodbujanje razvoja Občine Laško;
- spodbujanje gospodarstva k vlaganju v tehnološki razvoj in inovacije;
- izobraževanje mladih;
- razvoj znanstvenega turizma (organizacija znanstvenih večerov, konferenc in seminarjev);
- večja prepoznavnost občine;
- pospešeno sodelovanje na področju novih metod in znanj.

b) CILJI IN NAČELA KONCESIJSKEGA AKTA ZA IZVEDBO PROJEKTA »REVITALIZACIJA OBJEKTA BIVŠE PODRUŽNIČNE ŠOLE REKA«

Predlog koncesijskega akta predstavlja pravno podlago za izvedbo javnega razpisa za izbor koncesionarja, ki bo prevzel izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«, ki zajema obnovo in upravljanje objekta, pri čemer je predvidena uporaba objekta za izvajanje raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki se bo izvajala v javnem interesu.

Koncesijski akt predvideva, da koncesionar prevzema obveznosti izvedbe vseh s koncesijsko pogodbo dogovorjenih investicijskih in drugih del za izvedbo obnove objekta, skladno s projektno dokumentacijo, ki bo pripravljena in po terminskem planu, ki bo dogovorjen v postopku izbire koncesionarja.

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema tudi vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe investicijskih in drugih ukrepov ter iz naslova izvajanja dejavnosti v javnem interesu.

Koncesijski akt tudi predvideva, da je koncesionar dolžan zagotoviti financiranje izvedbe dogovorjenih investicijskih in drugih del za izvedbo obnove objekta in za njegovo upravljanje, razen v primeru, ko je v koncesijski pogodbi določeno drugače. Koncesionar prav tako prevzame obveznost pridobitve ustreznih dovoljenj in soglasij.

Cilji, ki se jih zasleduje s sprejetjem koncesijskega akta, so predvsem naslednji:

- vzpostavitev razvojno-raziskovalnega centra in spodbujanje razvoja v Občini Laško;
- krepitev pogojev za gospodarski razvoj občine;
- ustvarjanje zavesti o pomenu podjetništva za gospodarski razvoj in uresničevanje ustvarjalnih podjetniških potencialov državljanov;
- povečanje možnosti za ustanavljanje novih podjetij, spodbujanje njihove rasti in ustvarjanje novih delovnih mest;
- pospešitev izkoriščanja podjetniških in inovacijskih potencialov;

- spodbujanje povezovanja med raziskovalnimi in izobraževalnimi organizacijami ter gospodarstvom;
- uvajanje modernih tehnologij v prakso;
- spodbujanje odpiranja novih delovnih mest;
- učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem.

c) PRAVNA PODLAGA KONCESIJEKGA AKTA ZA IZVEDBO PROJEKTA
»REVITALIZACIJA OBJEKTA BIVŠE PODRUŽNIČNE ŠOLE REKA«

Pravno podlago predstavlja:

1. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki 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 in v 40. členu 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 in 76/16 – odl. US), ki v 29. členu podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da sprejema odloke in druge občinske akte.
3. Statut Občine Laško, Uradni list RS, št. 79/2015 z dne 23. 10. 2015., ki v 21. členu Občinskemu svetu Občine Laško podeljuje pristojnost sprejemanja odlokov in drugih občinskih aktov.

d) FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega koncesijskega akta nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, razen, da je bila iz sredstev proračuna občine financirana priprava investicijske dokumentacije ter da bo financirana izvedba javnega razpisa za izbiro koncesionarja. Obnovo in upravljanje bo v celoti financiral koncesionar, zato sredstva v ta namen v občinskem proračunu niso predvidena.

II. BESEDILO ČLENOV IN OBRAZLOŽITEV

Obrazložitev členov

I. poglavje:: SPLOŠNE DOLOČBE

Predmet koncesijskega akta je ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«. Za doseg tega namena so v splošnih določbah opredeljeni ključni pojmi, ki so uporabljeni v koncesijskem aktu.

II. poglavje: VSEBINA, MODEL IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V tem poglavju je opredeljen javni interes za realizacijo projekta.

ZJZP v 19. točki prvega odstavka 5. člena določa, da je »javni interes« z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi z odločitvijo o javno-zasebnem partnerstvu iz 11. člena ZJZP. Javni interes za izvedbo projekta izhaja predvsem iz prve in druge alineje 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 in 76/16 – odl. US), 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter iz 4. člena Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16).

Nadalje je v tem poglavju koncesijskega akta podrobneje definiran predmet koncesijskega razmerja, pri čemer so določene glavne faze izvedbe projekta. Predviden je še način izvedbe projekta.

Realizacija projekta je predvidena v obliki koncesije gradnje, in sicer kot kombinacija modela DFB(R)OT (*projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravlja prenesi v last javnemu partnerju*).

V nadaljevanju je prikazana matrica razdelitev ključnih tveganj na projektu med koncedentom in koncesionarjem v primeru realizacije projekta v koncesijski obliki, kot je predlagana v koncesijskem aktu:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓		Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč in objekta, namenjenega za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev, kot tudi z vidika morebitnih pravnih ovir razpolaganja z zemljišči in objektom (npr. služnosti, bremena, ipd.).
tveganje projektiranja	✓	✓	Projektiranje bo izvedel zasebni partner in bo tudi prevzel s tem povezano tveganje, pri čemer bo nosil tudi morebitno tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi bile te potrebne za izvedbo projekta. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto obnove in funkcionalnosti predvidene investicije. Zasebni partner bo s koncesijsko pogodbo zavezan, da se projekt izvede skladno z vso dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena v fazi uskladitve koncesijske pogodbe.



OBČINA LAŠKO
Oddelek za gospodarske dejavnosti

tveganje pridobitve potrebnih dovoljenj	✓	✓	Na zemljiščih v lasti javnega partnerja, na katerih se nahaja objekt in na pripadajočih zemljiščih bo javni partner zagotovil, da bo zasebni partner pridobil stavbno pravico za objekt ali druge potrebne stvarne pravice na tuji stvari, potrebne za izvajanje koncesije, in jih vpisal v zemljiško knjigo. Tveganje pridobitve soglasij in dovoljenj nosi zasebni partner.
tveganje obnove		✓	Tveganje obnove v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del		✓	Tveganje dodatnih del v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
tveganje kvalitete obnove		✓	V okviru tveganja obnove tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja investicije nosi zasebni partner. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru komercialnega dela izvajanja dejavnosti v javnem interesu.
tveganje vzdrževanja objekta		✓	Tveganje vzdrževanja prevzame za obdobje trajanja koncesije v celoti zasebni partner.
tveganje upravljanja in obratovanja	✓		Tveganje upravljanja in obratovanja prevzame za obdobje trajanja koncesije zasebni partner.
tveganje zavarovanja objekta		✓	Tveganje zavarovanja objekta prevzame za obdobje trajanja koncesije v celoti zasebni partner.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja projekta.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti zasebnega partnerja nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v koncesijski obliki na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti

			zasebnega partnerja bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.
--	--	--	--

III. poglavje: PRAVICE IN OBVEZNOSTI KONCEDENTA, KONCESIONARJA TER UPORABNIKOV

V tem poglavju so podrobneje opredeljene obveznosti koncedenta in koncesionarja. Za opredelitev koncesijskega razmerja je ključno, da koncesionar v pogodbeni dobi prevzema obveznost izvedbe projektiranja, obnove objekta ter obveznost pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj po terminskem planu, ki bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo ter obveznost financiranja projekta. Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje objekta in vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe obnove in drugih ukrepov za izvedbo projekta.

Kot ključna obveznost koncedenta je opredeljena obveznost podelitve stavbne pravice koncesionarju na zemljišču, na katerem je predvidena obnova objekta, ter vse ostale pravice, katerih podelitev bo potrebna za izvedbo koncesijskega razmerja.

IV. poglavje: POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

Kljub dejstvu, da glede izvedbe postopkov javnih razpisov v zvezi s koncesijskimi razmerji v tem trenutku v RS obstaja pravna praznina, saj Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb (2014/23/EU) kljub poteku roka za implementacijo še ni prenesena v slovenski pravni red, je z vidika transparentnosti postopka in njegove gospodarne izvedbe najprimerneje, da se izvede postopek javnega razpisa ob upoštevanju določb ZJZP in ZJN-3. Navedeno poglavje opredeljuje pogoje za izbiro koncesionarja in merila na za izbiro koncesionarja. Za izvedbo javnega razpisa je predvideno, da bo pooblaščen strokovna komisija, medtem ko je za izdajo odločitve o podelitvi koncesije predvideno pooblastilo županu.

Ob izvedbi javnega razpisa bo koncedent moral posebno pozornost nameniti:

- oblikovanju določil razpisne dokumentacije na način, da se pritegne čim širši krog potencialnih sposobnih ponudnikov, saj je trg zainteresiranih pravnih in fizičnih oseb, ki so izkazale zanimanje za projekt v okviru izvedenega poziva promotorjem, relativno omejen;
- definiranju jasnih in transparentnih meril v razpisni dokumentaciji, ki bodo omogočala boljšo oceno ponudb kandidatov,

- koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata in bo v čim večji meri izpolnjen javni interes, opredeljen v 3. členu koncesijskega akta,
- imenovanju članov komisije, ki bodo javni razpis izvedli strokovno in neodvisno;
- opredelitvi določb koncesijske pogodbe, ki bo kljub dolgoročnosti vzpostavljenega razmerja omogočala uravnoteženo in uspešno izvedbo projekta.

V. poglavje: VZPOSTAVITEV, TRAJANJE IN SPREMEMBE KONCESIJSKEGA RAZMERJA

Predlog koncesijskega akta predvideva podelitev koncesije za obdobje največ 15 let in vsebuje pogoje, pod katerimi so dopustne spremembe koncesijske pogodbe v času njenega trajanja ter pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da je dopustno podaljšanje le-te.

VI. poglavje: ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

Za učinkovito varovanje javnega interesa je v koncesijskih razmerjih potrebno opredeliti enostranske ukrepe koncedeta.

Kot enostranske ukrepe v javnem interesu je mogoče uporabiti:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem objekta v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti objekta;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

VII. poglavje: DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

V okviru navedenega poglavja je opredeljena dolžnost poročanja in nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe. V zvezi s tem je pomembno, da ima koncedent podeljeno posebno pristojnost izdaje nadzornega ukrepa, če ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje pravilno obveznosti iz koncesijskega razmerja in na ta način zavaruje javni interes v konkretnem koncesijskem razmerju.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

S koncesijskim aktom je predvideno, da koncesijsko razmerje redno preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno.

Ob tem pa koncesijski akt predvideva tudi možnosti predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja in sicer na podlagi:

- a) sporazumne razveze koncesijske pogodbe,
- b) odvzema koncesije,
- c) odkupa koncesije,
- d) razdrta koncesijske pogodbe.

Koncesijski akt tudi opredeljuje posebne pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da je dopusten prenos koncesije in ureja vprašanje izločitvene pravice koncedenta v primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris).

IX. poglavje: VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE

Posebno poglavje je namenjeno tudi vprašanju višje sile in spremenjenih okoliščin, saj je iz vidika varovanja javnega interesa nedopustno, da bi neposredno veljala pravila obligacijskega zakonika, ampak je treba v čim širšem obsegu zagotoviti izvajanje koncesije tudi v primeru nastopa višje sile ali spremenjenih okoliščin.

X. poglavje: KONČNA DOLOČBA

Končna določba predvideva, da bo predlagani koncesijski akt začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Priloge:

- predlog koncesijskega akta
- DIIP

Župan Občine Laško
Franc Zdolšek

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

REVITALIZACIJA OBJEKTA BIVŠE PODRUŽNIČNE ŠOLE REKA

Ljubljana, november 2017

Številka:

Datum:

SKLEP o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Investitor: Občina Laško

Naslov: Mestna ulica 2, 3270 Laško

Na podlagi drugega odstavka 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednja sklepa:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«, november 2017, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana.
2. Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah (brez DDV) znaša 296.910 EUR in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Komisija za potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu, ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni.

Župan Občine Laško

Franc Zdolšek

Naročnik: **Občina Laško**
Mestna ulica 2, 3270 Laško

Za naročnika: župan Franc Zdolšek, Občina Laško

Predmet: REVITALIZACIJA OBJEKTA BIVŠE PODRUŽNIČNE ŠOLE REKA

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**

Izdellovalec:



Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: **Boštjan Ferk, direktor**

Opomba: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE

1	OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB	7
1.1	IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA.....	7
1.2	OPIS INVESTORJA	8
1.3	IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	9
1.4	IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA	10
1.5	IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP	10
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
2.1	ANALIZA STANJA OBJEKTA	12
2.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	17
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	18
3.1	KRATEK OPIS INVESTICIJE	18
3.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI.....	18
3.3	OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE	19
3.4	USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	20
3.4.1	Strateški razvojni dokumenti na ravni Evropske unije.....	21
3.4.2	Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije	23
3.4.3	Strateški razvojni dokumenti na regionalni in subregionalni ravni.....	24
4	OPIS VARIANT	28
4.1	VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE	28
4.2	VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM	29
4.3	VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	29
4.4	OPTIMALNA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	31
5	SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE	34
6	RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ	36
7	OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH ..	38
7.1	VRSTA IN OPIS INVESTICIJE.....	38
7.2	PREDLAGANA DEJAVNOST V JAVNEM INTERESU	39
	LOKALNI DOBAVITELJI SUROVIN IN OPREME.....	40
7.3	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH	42
	Podlage za ugotovitev vrednosti investicije	42
8	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	43
8.1	PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA.....	43
8.2	OPIS LOKACIJE.....	43
8.2.1	Makrolokacija	43
8.2.2	Mikrolokacija	44
8.2.3	Zemljiškoknjižno stanje parcel in zemljiškoknjižna ureditev prenosa	48
8.3	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	48
8.4	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	49
8.5	VARSTVO OKOLJA	50
8.6	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA	51

8.7	VIRI FINANCIRANJA	51
9	FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA – JAVNO NAROČILO	52
9.1	INVESTICIJA	53
9.2	OPERATIVNI DENARNI TOK	53
	Prihodki	53
	Odhodki	53
9.3	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	54
10	FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	56
10.1	INVESTICIJA	56
10.2	OPERATIVNI DENARNI TOK	56
	Prihodki	56
	Odhodki	57
10.3	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	57
10.4	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALCEV – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	57
11	EKONOMSKA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA	59
11.1	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI	59
	Davki in prispevki, vključeni v ceno investicijske dokumentacije	59
	Davki in prispevki, vključeni v ceno obnovitvenih del	59
11.2	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI	60
11.3	PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV	60
12	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	62
12.1	ANALIZA TVEGANJ	62
12.2	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	62
13	SMOTRNOST IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	64
13.1	POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	64
14	ZAKLJUČEK	65
15	VIRI	66

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Osnovni podatki o objektu</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 2: SWOT analiza predlagane variante</i>	<i>34</i>
<i>Tabela 3: Matrica razdelitve poslovnih tveganj</i>	<i>36</i>
<i>Tabela 4: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, november 2017</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 5: Časovni načrt izvedbe investicije</i>	<i>49</i>
<i>Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, november 2017</i>	<i>53</i>
<i>Tabela 7: Finančni kazalci projekta za izvedbo projekta z javnim naročilom</i>	<i>54</i>
<i>Tabela 8: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javnega naročila</i>	<i>55</i>
<i>Tabela 9: Finančni kazalci projekta za izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo</i>	<i>57</i>
<i>Tabela 10: Primerjava finančnih kazalcev projekta po obeh variantah</i>	<i>57</i>
<i>Tabela 11: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javno-zasebnega partnerstva</i>	<i>58</i>
<i>Tabela 12: Ekonomski kazalci projekta za izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo</i>	<i>60</i>
<i>Tabela 13: Ekonomski denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javno-zasebnega partnerstva</i>	<i>61</i>
<i>Tabela 14: Ocena tveganja</i>	<i>62</i>
<i>Tabela 15: Analiza občutljivosti – ekonomski denarni tok</i>	<i>63</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Lega Občine Laško</i>	<i>9</i>
<i>Slika 2: Struktura prostorov.....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 3: Zunanost.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 4: Hodnik.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 5: Sanitarije.....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 6: Večnamenski prostor</i>	<i>16</i>
<i>Slika 7: Podstrešje</i>	<i>17</i>
<i>Slika 8: Makrolokacija - Občina Laško.....</i>	<i>43</i>
<i>Slika 9: Mikrolokacija</i>	<i>44</i>
<i>Slika 10: Zunaji izgled objekta.....</i>	<i>44</i>
<i>Slika 11: Navpični prerez stavbe.....</i>	<i>45</i>
<i>Slika 12: Načrt stavbe - 1. etaža.....</i>	<i>46</i>
<i>Slika 13: Načrt stavbe – 2. etaža</i>	<i>47</i>

1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ¹ je v uvodnem poglavju predmetne investicijske dokumentacije, to je dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) potrebno identificirati investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije ter strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne dokumentacije in druge dokumentacije, vezane ali potrebne za predmetni projekt.

1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA

Investitor: Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško
Telefon: +386 (0)3 733 87 00
E-pošta: obcina@lasko.si
Davčna številka: SI 11734612
Matična številka: 5874505000
TRR: SI56 0125 7010 0003 220

Za investitorja:

Odgovorna oseba: Franc Zdolšek, župan

Datum:

Podpis:

¹ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

1.2 OPIS INVESTORJA

Občina Laško leži v savinjski statistični regiji in meri 198 km², kar jo uvršča na 26. mesto med občinami v Sloveniji. Leži ob reki Savinji, pri čemer se giblje nadmorska višina med 200 in 600 metrov. Znana je predvsem po turizmu in turističnih dejavnostih. Po podatkih iz leta 2014 je imela občina 13.300 prebivalcev, od katerih je bilo približno 6.550 moških in 6.750 žensk. Po številu prebivalcev se tako občina uvršča na 40. mesto. Gostota naseljenosti je s povprečno 67 prebivalci na km² manjša kot v celotni Sloveniji, kjer živi približno 102 prebivalcev na km².

V občini je ustanovljenih 9 krajevnih skupnosti, in sicer KS Jurklošter, KS Laško, KS Marija Gradec, KS Rečica, KS Rimske Toplice, KS Sedraž, KS Šentrupert, KS Vrh nad Laškim, KS Zidani Most. Ima 85 naselij. Za občino je značilen razgiban relief, saj prevladuje predalpsko hribovje, ob Savinji in njenih pritokih pa se razprostira ravninski svet. Gozdovi pokrivajo več kot polovico površine občine.²

Občina opravlja zlasti naslednje naloge:³

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena;
- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- skrbi za lokalne javne službe;
- zagotavlja pogoje za delo in razvoj osnovne vzgojno izobraževalne dejavnosti in dejavnosti varstva in vzgoje predšolskih otrok;
- zagotavlja pogoje za delo in razvoj javnih služb na področju socialnega varstva;
- zagotavlja pogoje za delo in razvoj javnih služb na področju osnovne zdravstvene in lekarniške dejavnosti;
- zagotavlja pogoje za raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- skrbi za požarno varnost občanov in varnost občanov v primeru elementarnih nesreč;
- ureja javni red v občini;

² Spletna stran: <<http://www.lasko.info/sl/osnovne-informacije>> (15. 11. 2017).

³ 7. čl. Statuta Občine Laško, Uradni list RS, št. 79/2015 z dne 23. 10. 2015.

- lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov.

Slika 1: Lega Občine Laško



Vir: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_La%C5%A1ko> (15. 11. 2017).

1.3 IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško

Odgovorna služba: Urad za družbene dejavnosti, gospodarstvo in javne finance

Telefon: +386 (0)3 733 87 00

E-pošta: obcina@lasko.si

Za investitorja:

Odgovorna oseba: Andrej Flis, višji svetovalec za gospodarske zadeve in projekte

Datum:

Podpis:

1.4 IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA

V kolikor bo projekt izveden v skladu z ugotovitvami tega DIIP-a, bo projekt »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« izveden v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Zasebni partner, ki bo izvajalec predvidene obnove objekta in bo v obnovljenem objektu izvajal dejavnost v javnem interesu, bo izbran na javnem razpisu.

1.5 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Telefon: (0)1 60 100 70

E-pošta: bostjan.ferk@pppforum.si

Matična št.: 3455114

Davčna št.: SI22672826

TRR: SI56 3500 1000 1226 768 (BKS BANK AG)

Za izdelovalca DIIP:

Odgovorna oseba: Boštjan Ferk, direktor

Datum:

Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanjih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij, projektnega financiranja in drugih sorodnih tem.

Za ta namen se je v okviru Inštituta združila skupina strokovnjakov iz različnih področij (prava, ekonomije, projektnega vodenja, komunikologije, etc.), ki so želeli svoje akademsko in raziskovalno

delo nadgraditi z implementacijo projektov v praksi. Inštitut je tako oblikoval raziskovalno skupino, ki jo tvorijo zaposleni na Inštitutu in zunanji strokovnjaki, ki so večinoma aktivni na podiplomskih študijskih programih s področij delovanja Inštituta. Na ta način je omogočena tesna povezava med znanstveno-raziskovalnim delom in svetovanjem na konkretnih projektih.

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je specializiran za svetovanje na področju oblikovanja razmerij javno-zasebnih partnerstev, ki predstavljajo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem pri zagotavljanju izvajanja javnih služb, vzpostavljanju ali posodobitvi javne infrastrukture in pri izvajanju drugih projektov v javnem interesu. V okviru svojega delovanja ima Inštitut izkušnje s svetovanjem pri projektih tako na javni kot zasebni strani, zato lahko zagotovi celovito analizo posameznega projekta s ciljem dolgoročnega in kvalitetnega izvajanja vzpostavljenega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 ANALIZA STANJA OBJEKTA

Občina Laško namerava izvesti projekt revitalizacije objekta bivše podružnične šole Reka. Poseg je predviden na naslovu Reka 32, 3270 Laško, na objektu s pripadajočimi zemljišči, parc. št. 807/5 in 807/6, k.o. 1025 Reka. V objektu je v preteklosti delovala podružnična šola Reka, ki je bila s sklepom Občinskega sveta Občine Laško z dne 12. 4. 2017⁴ ukinjena. Stavba podružnične šole Reka s pripadajočim zemljiščem je bila takrat vzeta iz uporabe in upravljanja OŠ Primoža Trubarja Laško. Objekt trenutno ni v uporabi, začasni upravljavec pa je občina. V nadaljevanju so navedeni osnovni podatki o objektu, konstrukcije, obdelave in instalacije objekta ter vizualni prikaz objekta.

Tabela 1: Osnovni podatki o objektu

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1025 Številka parcele 807/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	347			
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)			
Pozidano zemljišče	347			
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)			
območja stanovanj	347			
PROIZVODNO OBMOČJE	Savinjska regija			
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI		
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	347	602		
Podatki o lastnikih in upravljavcih				
PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
OBČINA LAŠKO	Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško	5874505	1/1	Lastnik
OBČINA LAŠKO	Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško	5874505		Začasni upravljavec

Vir: Prostorski portal RS. Spletna stran: <<http://www.e-prostor.gov.si>> (15. 11. 2017).

⁴ Sklep o ukinitvi Podružnične šole Reka, Uradni list RS, št. 22/2017 z dne 28. 4. 2017.

Slika 2: Struktura prostorov

I. PRITLIČJE					
1	VETROLOV	2,16 x 1,98	=	4,28	m ²
2	HODNIK	(1,98 x 20,50)+(4,93 x 1,54)	=	48,18	m ²
3	KNJIŽNICA	(4,52 x 4,45)	=	20,11	m ²
4	UČILNICA	(7,27 x 6,50)	=	47,26	m ²
5	VEČNAMENSKI PROSTOR	(10,00 x 6,50)	=	65,00	m ²
6	KABINET	(2,65 x 4,20)	=	11,13	m ²
7	PREDPROSTOR	(2,15 x 2,65)	=	5,70	m ²
8	PREDPROSTOR SANITARIJ	(2,03 x 2,46)	=	4,99	m ²
9	WC Z UMIVALNICO	(1,18 x 2,23)	=	2,63	m ²
10	WC S PISOARJEM	(1,14 x 2,23)	=	2,54	m ²
11	PROSTOR ZA LKO	(1,52 x 2,98)	=	4,53	m ²
12	KURILNICA	(2,05 x 3,22)+(1,23 x 1,07)	=	7,92	m ²
13	WC OSEBJA	(0,80 x 1,80)	=	1,44	m ²
14	KUHINJA	(3,33 x 4,45)	=	14,82	m ²
15	SHRAMBA	(1,50 x 4,54)	=	6,81	m ²
16	STOPNIŠČE	(1,50 x 3,00)+(1,48 x 3,25)	=	9,31	m ²
NETTO POVRŠINA PRITLIČJA skupaj:			=	256,65	m²
KORISTNA POVRŠINA PRITLIČJA skupaj			=	228,08	m²
II. PODSTREŠJE					
1	PODSTREŠJE	(14,40 x 20,65)-(4,10 x 5,10)	=	276,45	m ²
2	STOPNIŠČE	(3,45 x 1,50)	=	5,18	m ²
NETTO POVRŠINA PODSTREŠJA skupaj:			=	281,63	m²
KORISTNA POVRŠINA PODSTREŠJA skupaj			=	0,00	m²
NETTO POVRŠINA OBJEKTA skupaj:			=	538,28	m²
KORISTNA POVRŠINA OBJEKTA skupaj			=	228,08	m²

Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, str. 9.

Opis konstrukcije, obdelave in instalacije objekta⁵

Konstrukcija:

Temelji objekta so pasovni, izdelani iz pustega betona in kamenja. Vsi nosilni zidovi v objektu so zidani s polno opeko, enako tudi vse predelne stene. Nosilno konstrukcijo vetrolova predstavljajo armiranobetonski stebri in armiranobetonske grede. Notranje stopnice za dostop v podstrešje so do višine podesta betonske, medtem ko so od podesta do podstrešja lesene, enoramne. Stropna konstrukcija nad pritličjem je lesena, izdelana iz lesenih stropnikov, preko katerih je v podstrešju izdelan lesen pod, na katerega je izdelano peščeno nasutje in obloga iz opečnih tlakovcev. Streha na

⁵ Po podatkih iz Ocene tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, Marjan Leskovar, str. 9-10.

objektu je simetrična, lesena štirikapnica, naklona 40 stopinj in pokrita z valovitim salonitom, medtem ko je streha nad vetrolomom lesena trokapnica.

Obdelava:

Vse stene v objektu so grobo in fino ometane, zidarsko beljene in slikane z jupolom. V hodniku so stene do višine 2,0 m obdelane s pralnim opleskom. V sanitarijah in kuhinji so stene do višine 2,0 m obložene s keramičnimi ploščicami. Enako kot stene so tudi stropovi grobo in fino ometani. Vsi stropni ometi so izdelani na lesene stropove s trstiko. Stropovi so zidarsko beljeni in slikani z jupolom.

Tlaki so obdelani glede na namembnosti posameznih prostorov, in sicer je v vetrolovu tlak brušen teraso, v hodniku je tlak vinflis, medtem ko so tlaki v kuhinji in sanitarijah obloženi s talnimi keramičnimi ploščicami. V kurilnici je tlak obložen s klinker ploščami, medtem ko je v prostoru za lahko kurilno olje in shrambi zalikan betonski tlak. V učilnici, večnamenskem prostoru, kabinetu, predporostoru pred kabinetom in v knjižnici je klasični deščični parket.

Vsa okna na objektu so dvojna, lesena, pleskana in zastekljena z ravnim steklom, razen oken na vetrolovu, ki so lesena in zastekljena s termopan steklom. Okenske police so izdelane iz pocinkane pločevine.

Vhodna vrata v objekt so lesena in zastekljena z dvoslojnim termopan steklom. Prav tako so lesena in zastekljena tudi vrata med vetrolovom in hodnikom. Notranja vrata v objektu so deloma lesena, polna in pleskana, medtem ko so v sanitarijah vrata lesena in furnirana.

Kleparski izdelki na objektu, kot so žlebovi, obrobe in odtočne cevi, so izdelani iz pocinkane pločevine. Fasada na objektu je neizolirana teranova.

Instalacije:

V objektu so izdelane kompletne instalacije za popolno funkcionalnost objekta. Izdelane so vodovodne instalacije z vertikalno in horizontalno kanalizacijo. Fekalne vode so speljane v greznico na občasno čiščenje, medtem ko so meteorne vode s streh in utrjenih površin speljane v bližnji vodotok. Objekt je ogrevan toplovodno s pečjo na lahko kurilno olje. Kurilnica in prostor za lahko kurilno olje sta locirana v pritlični etaži. V objektu so izdelane tudi elektro instalacije za moč in razsvetljavo.

Splošna ocena stanja:

Objekt je normalno grajen in vzdrževan.

Vizualna predstavitev objekta:

Slika 3: Zunanost



Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

Slika 4: Hodnik



Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

Slika 5: Sanitarije



Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

Slika 6: Večnamenski prostor



Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

Slika 7: Podstrešje



Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

2.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Opisan objekt trenutno ni v uporabi, zaradi česar predstavlja njegovo vzdrževanje za Občino Laško nepotreben strošek. Stanje objekta je sicer normalno, vendar se slabša in je potrebna njegova obnova. Z izvedbo obnove in ustrezno prilagoditvijo prostorov bi se zagotovilo kapacitete za izvajanje dejavnost v javnem interesu, s čimer bi občina sledila trendom na področju izobraževanja in doseganja konkurenčnosti gospodarstva, ustrezno izvedena investicija pa bi lahko v končni fazi prispevala h gospodarski rasti.

Investicija bo prispevala k doseganju naslednjih ciljev:

- povečanje zaposlenosti z možnostjo novih delovnih mest v novih dejavnostih;
- povečanje števila inovacij;
- gospodarski razvoj;
- spodbujanje razvoja Občine Laško;
- spodbujanje gospodarstva k vlaganju v tehnološki razvoj in inovacije;
- izobraževanje mladih;
- razvoj znanstvenega turizma (organizacija znanstvenih večerov, konferenc in seminarjev);
- večja prepoznavnost občine;
- pospešeno sodelovanje na področju novih metod in znanj.

Od vrste dejavnosti, ki se bo v objektu izvajala v javnem interesu, je odvisno, v kolikšni meri se bo udeležil doprinos investicije k zgoraj naštetim posameznim ciljem.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

3.1 KRATEK OPIS INVESTICIJE

Predmet investicije je revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka. Izvedbo projekta je mogoče razdeliti v tri faze:

- obnova objekta bivše podružnične šole Reka;
- vzpostavitev pogojev za izvajanje raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki se bo izvajala v javnem interesu;
- upravljanje z obnovljenim objektom skozi celotno koncesijsko obdobje, ki traja 15 let.

Vsebina projekta iz tehničnega vidika še ni podrobno opredeljena, saj je priprava projektne dokumentacije predvidena s strani zasebnega partnerja, ki bo izbran šele po izvedbi javnega razpisa.

3.2 NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI

Občina Laško bo s prenovitvijo bivše podružnice šole Reka spodbudila izvedbo dejavnosti v javnem interesu, saj je predvideno, da bo v objektu zasebni partner v času trajanja javno-zasebnega partnerstva izvajal raziskovalno-razvojno dejavnost, izobraževalno, gospodarsko ali podobno dejavnost, ki ne bo samo komercialnega pomena, temveč bo izkazovala tudi širši javni interes. Tako bo povečala kapacitete za izvajanje tovrstnih dejavnosti, ki pripomorejo h gospodarskemu razvoju območja in blaginji prebivalcev. Raziskovalne dejavnosti prispevajo k inovacijam, te pa k gospodarskemu napredku, hkrati pa bi prenovljen objekt z možnostjo razvoja novih dejavnosti nudil spodbudno okolje, ki bi na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest.

Povečanje števila dejavnosti v javnem interesu in spodbujanje inovacij je izrednega pomena za razvoj občine, katere cilj je dosegati trajno in stabilno gospodarsko rast, ki bo regijo postavila ob rob z uspešnimi evropskimi regijami. Z zagotavljanjem možnosti za izvajanje dejavnosti v javnem interesu bo občina spodbujala in podpirala razvojne projekte, še posebej s prioritarnih razvojnih področij, kot so vlaganja v raziskave in razvoj, krepitev razvoja novih tehnologij in proizvodnih metod, izgradnja infrastrukture za podjetniško inovacijsko podporno okolje ter krepitev novih znanj, inovativnost,

raziskave in razvoj. Ustvarjalnost in inovativnost sta ena izmed osnovnih pogojev za uspeh in nadaljnji razvoj podjetij, saj je gospodarstvo z večjo stopnjo inovativnosti konkurenčnejše. Investicije pomenijo vlaganje v uporabno znanje, kar v največji meri vpliva na konkurenčno sposobnost držav. Občina Laško bo s predmetno investicijo ustvarila pogoje za izboljšanje izobraževalne infrastrukture, ter pogoje za kakovostno učno okolje.⁶

Cilji projekta so v zadovoljevanju javnega interesa, in sicer:

- vzpostavitev razvojno-raziskovalnega centra in spodbujanje razvoja v Občini Laško;
- krepitev pogojev za gospodarski razvoj občine;
- ustvarjanje zavesti o pomenu podjetništva za gospodarski razvoj in uresničevanje ustvarjalnih podjetniških potencialov državljanov;
- povečanje možnosti za ustanavljanje novih podjetij, spodbujanje njihove rasti in ustvarjanje novih delovnih mest;
- pospešitev izkoriščanja podjetniških in inovacijskih potencialov;
- spodbujanje povezovanja med raziskovalnimi in izobraževalnimi organizacijami ter gospodarstvom;
- uvajanje modernih tehnologij v prakso;
- spodbujanje odpiranja novih delovnih mest;
- učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem.

3.3 OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Obstoj javnega interesa je izkazan predvsem v Zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja⁷ (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16) in Zakonu o lokalni samoupravi,⁸ saj je investicija predvidena za opravljanje temeljnih nalog občine in za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev. Javni interes je razviden iz celotnega dokumenta identifikacije investicijskega projekta in izhaja tudi iz v nadaljevanju predstavljenih strateških dokumentov.

V skladu s 4. členom Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja so za načrtovanje regionalne politike in izvajanje nalog regionalnega razvoja pristojne država in občine.

⁶ Regionalni razvojni program 2014-2020 Savinjske regije, potrjen v marcu 2015. Dostopen na:

<<http://www.rasr.si/si/files/default/RRP%20SAVINJSKE%20REGIJE%202014-2020.pdf>> (15. 11. 2017).

⁷ Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2), Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16.

⁸ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US.

V 21. členu Zakona o lokalni samoupravi so določene temeljne naloge občine, med katerimi je glede na predmet investicije smiselno izpostaviti predvsem naslednje:

- upravljanje občinskega premoženja;
- omogočanje pogojev za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravljanje nalog s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravljanje nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- skrb za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravljanje drugih dejavnosti varstva okolja;
- ustvarjanje pogojev za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev;
- pospeševanje vzgojno izobraževalne, informacijske, dokumentacijske, društvene in druge dejavnosti na svojem območju;
- pospeševanje kulturno-umetniške ustvarjalnosti, omogočanje dostopnosti do kulturnih programov, zagotavljanje splošnoizobraževalne knjižnične dejavnosti ter v skladu z zakonom skrb za kulturno dediščino na svojem območju.

Predvidena investicija zasleduje izpolnjevanje zgoraj navedenih temeljih nalog občine in je kot taka v javnem interesu. Še posebej bo občina z izvedbo projekta zagotavljala učinkovito upravljanje občinskega premoženja, saj bo oddala v namensko uporabo trenutno neizkoriščen objekt.

Dejavnost, ki se bo izvajala v objektu, bo morala vsebovati prvine raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti v javnem interesu, pri čemer je odvisno od vsebine dejavnosti, katere temeljne naloge bo investicija zadovoljevala v večji meri. Javni interes za dejavnosti z raziskovalnimi, razvojnimi, izobraževalnimi in gospodarskimi elementi je izkazan še v ostalih področnih predpisih, pri čemer ti predpisi zaradi raznolikosti dejavnosti, ki se lahko v javnem interesu izvajajo v objektu, niso posebej obravnavani.

3.4 USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Načrtovana investicija je usklajena z razvojnimi usmeritvami tako na evropski kot tudi na nacionalni in regionalni ravni, pri čemer je mogoče izpostaviti skladnost le-te predvsem z naslednjimi strategijami in politikami:

3.4.1 Strateški razvojni dokumenti na ravni Evropske unije

3.4.1.1 Strategija 2020

Strategija Evropa 2020⁹ vsebuje vizijo socialnega, tržnega gospodarstva Evrope za 21. stoletje.

V njenem ospredju so tri prednostne prvine, ki se medsebojno krepijo:

- Pametna rast: razvoj gospodarstva, ki temelji na znanju in inovacijah;
- Trajnostna rast: spodbujanje bolj konkurenčnega in zelenega gospodarstva, ki gospodarneje izkorišča vire;
- Vključujoča rast: utrjevanje gospodarstva z visoko stopnjo zaposlenosti, ki krepi socialno in teritorialno kohezijo.

Na podlagi omenjenih prednostnih prvin so v Strategiji 2020 reprezentativno določeni cilji, katerih uresničitev je predvidena do leta 2020:

- **stopnja zaposlenosti prebivalstva** med 20 in 64 letom starosti bi se morala povečati s sedanjih 69 % na vsaj 75 %, tudi z večjo angažiranostjo žensk in starejših delavcev ter z učinkovitejšim vključevanjem migrantov v delovno silo;
- **sedanji cilj EU je v raziskave in razvoj vložiti 3 % BDP. S tem je bila v ospredje postavljena potreba po javnih in zasebnih naložbah v raziskave in razvoj** ter večji poudarek dan vložkom in manj učinkom. Jasno je, da je treba izboljšati pogoje za zasebne raziskave in razvoj v EU, zato so k temu naravnani številni ukrepi iz te strategije. Jasno je tudi, da združitev raziskav, razvoja in inovacij prinaša večji razpon izdatkov z večjim donosom za poslovanje in nosilce produktivnosti. Komisija predlaga ohranitev cilja 3 %, pri čemer je treba oblikovati kazalnik, ki bi izražal intenzivnost raziskav in razvoja ter inovacij;
- treba bi bilo zmanjšati emisije toplogrednih plinov za vsaj 20 % v primerjavi z ravnjo iz leta 1990 ali za 30 %, če za to obstajajo ugodni pogoji²; delež obnovljivih virov energije v naši končni porabi energije bi bilo treba povečati na 20 % in za 20 % povečati učinkovitost porabe energije;
- izpolniti bi bilo treba cilj glede izidov izobraževanja, ki bi odpravili težave zaradi zgodnje opustitve šolanja, in sicer z zmanjšanjem stopnje osipa s sedanjih 15 % na 10 %; prav tako bi bilo treba delež prebivalstva med 30 in 34 letom starosti, ki je končalo terciarno izobraževanje, povečati z 31 % na vsaj 40 % v letu 2020;

⁹ Evropska komisija: Strategija Evropa 2020 z marca 2010. Dostopna na <http://ec.europa.eu/eu2020/pdf/1_SL_ACT_part1_v1.pdf> (15. 11. 2017).

- število Evropejcev, ki živijo pod nacionalno mejo revščine, bi bilo treba zmanjšati za 25 %, s čimer bi iz revščine rešili več kot 20 milijonov ljudi.

V strategiji je poudarjeno, da so cilji povezani med seboj. Tako lahko na primer večje zmogljivosti za raziskave in razvoj ter inovacije v vseh gospodarskih panogah skupaj z gospodarnejšo uporabo virov izboljšajo konkurenčnost in spodbujajo ustvarjanje delovnih mest.

Ugotoviti je mogoče, da bo investicija prispevala k izpolnjevanju ciljev, zadanih v Strategiji 2020, predvsem k spodbujanju javnih in zasebnih naložb v raziskave ter k povečanju stopnje zaposlenosti prebivalstva, saj je z izvajanjem dejavnosti v javnem interesu v objektu pričakovati odprtje novih delovnih mest.

3.4.1.2 Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020

Partnerski sporazum (PS)¹⁰ je strateški dokument in podlaga za črpanje sredstev iz skladov EU. Na podlagi analize razvojnih potreb, razlik in možnosti rasti Slovenije so bile določene prednostne naložbe in oblikovani tematski cilji. Teh ciljev je enajst in so naslednji:

- **Tematski cilj 1: krepitev raziskav, tehnološkega razvoja in inovacij**
- Tematski cilj 2: izboljšanje dostopa do informacijsko-komunikacijskih tehnologij ter povečanje njihove uporabe in kakovosti
- Tematski cilj 3: povečanje konkurenčnosti MSP, kmetijstva (za EKSRP) ter ribištva in akvakulture (za ESPR)
- Tematski cilj 4: podpora prehodu na gospodarstvo z nizkimi emisijami ogljika v vseh sektorjih
- Tematski cilj 5: spodbujanje prilagajanja podnebnim spremembam ter preprečevanja in obvladovanja tveganj
- Tematski cilj 6: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov
- Tematski cilj 7: spodbujanje trajnostnega prometa in odprava ozkih grl v ključnih omrežnih infrastrukturah
- **Tematski cilj 8: spodbujanje trajnostnega in kakovostnega zaposlovanja in mobilnosti delovne sile**
- Tematski cilj 9: spodbujanje socialnega vključevanja ter boj proti revščini in kakršni koli diskriminaciji

¹⁰ Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020, sprejet na Vladi RS dne 28. 7. 2014.

- **Tematski cilj 10: vlaganje v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti in vseživljenjsko učenje**
- Tematski cilj 11: izboljšanje institucionalne zmogljivosti pravosodja, organov državne uprave in zainteresiranih strani ter prispevanje k učinkoviti javni upravi

V Partnerskem sporazumu je bilo ugotovljeno, da so vlaganja v raziskave in tehnološki razvoj eden ključnih dejavnikov za boljšo konkurenčno sposobnost in vzpostavitev inovativnega okolja v državi. Povečanje inovacijske sposobnosti je pomembno tudi za doseganje večje učinkovitosti, kakovosti in boljše dostopnost javnih storitev. Prav tako je dan še poseben poudarek trajnostemu in kakovostnemu zaposlovanju in vlaganju v izobraževanje, k čemur stremi tudi predvidena investicija Občine Laško.

3.4.2 Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije

3.4.2.1 Vizija Slovenije 2050 in Strategija razvoja Slovenije 2030

Strateški razvojni okvir Slovenije je bil nazadnje definiran v Strategiji razvoja Slovenije za obdobje 2005 – 2013.¹¹ Veljavnost dokumenta je potekla, zato je Slovenija pristopila k pripravi novega strateškega dokumenta – Strategije razvoja Slovenije 2030.¹² Ta še ni sprejeta, je pa že sprejeta Vizija Slovenije, ki na splošen način določa usmeritve in cilje do leta 2050. V Viziji Slovenije je kot eden izmed ključnih vzvodov za doseganje vizije izpostavljeno spodbujanje inovacij. Eden izmed elementov vizije je *inovativna družba*, saj je ugotovljeno, da lahko na globalne izzive prihodnosti uspešno odgovorimo le ob upoštevanju vseh vrst inovacij, tehnoloških in netehnoloških. Inovacije torej niso le znanost in tehnologija, temveč morajo zajemati vsa področja - poleg tehnoloških je treba upoštevati tudi družbene in institucionalne inovacije.¹³

Strategija razvoja Slovenije 2030 je sicer trenutno še v fazi priprave in bo pomenila konkretizacijo Vizije Slovenije 2050 ob upoštevanju pregleda trenutnega stanja ter globalnih trendov in izzivov. V luči predmetne investicije je relevanten predvsem cilj 6, ki ga ta strategija zasleduje, to je *Konkurenčen ter družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor*. V okviru tega cilja je poudarjeno, da bo ustvarjanje visoke dodane vrednosti podprto z inovacijami, bazičnim in aplikativnim raziskovanjem, spodbujanjem ustvarjalnosti in kreativnosti ter z izkoriščanjem digitalnih potencialov in vseh

¹¹ Strategija razvoja Slovenije, sprejeta na 30. redni seji Vlade RS dne 23. 6. 2005.

¹² Strategija razvoja Slovenije 2030 – v pripravi. Spletna stran:

<http://www.svrk.gov.si/si/delovna_podrocja/razvojno_nacrtovanje/strategija_razvoja_slovenije_2030_v_pripravi/> (15. 11. 2017).

¹³ Vizija Slovenije 2050. Spletna stran: <https://slovenija2050.si/wp-content/uploads/2017/02/Vizija_Slovenije.pdf> (15. 11. 2017).

priložnosti, ki jih prinaša četrta industrijska revolucija. S tem se želi povečati tudi število hitro rastočih podjetij z velikim potencialom zagotavljanja novih in kakovostnih delovnih mest. Zato mora država raziskave in inovacije umestiti v središče razvojnih politik za doseganje bolj konkurenčnega ter odgovornega podjetniškega in raziskovalnega sektorja. Poleg tega je treba vzpostaviti spodbudno in predvidljivo okolje za poslovanje in investicije, sodobno informacijsko in komunikacijsko infrastrukturo ter zagotoviti ustrezne človeške vire. Pri tem je treba upoštevati tudi specifičnost manjših podjetij. Hkrati je pomembno, da podjetja in raziskovalne organizacije upoštevajo omejitve in priložnosti okolja in prostora ter prispevajo h kakovosti življenja in razvoju družbe. Identificirane so naslednje ključne usmeritve za doseg cilja:

- **Spodbujati razvoj znanosti in raziskav** na prednostnih področjih za višjo kakovost življenja za vse, visoko konkurenčno gospodarstvo in učinkovito reševanje družbenih izzivov;
- Spodbujati internacionalizacijo podjetij z neposrednimi tujimi investicijami (NTI) in vključevanjem v globalne verige vrednosti ter vključitvijo raziskovalnih organizacij v mednarodno okolje;
- **Zagotavljati spodbudno in predvidljivo podporno okolje;**
- Omogočati okolje za ustvarjanje digitalnih trendov, podporo novim raziskovalnim in tehnološkim idejam, ekonomijo souporabe ter razvijati globalno konkurenčne systemske rešitve na področju pametnih omrežij in platform ter s tem krepiti sinergije med znanostjo in umetnostjo;
- **Spodbujati družbeno in okoljsko odgovornost podjetij in raziskovalnih organizacij;**
- Dolgoročno učinkovito upravljati s podjetji v državni lasti in spodbujati umik države iz lastništva podjetij, ki ne predstavljajo strateške naložbe.

Z načrtovano investicijo bo storjen korak naprej predvsem k uresničevanju cilja *Konkurenčen ter družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor*, saj je njen prvotni namen spodbujanje razvoja znanosti, raziskav in razvoja.

3.4.3 Strateški razvojni dokumenti na regionalni in subregionalni ravni

3.4.3.1 Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020

Regionalni razvojni program 2014-2020 Savinjske regije (v nadaljevanju: RRP)¹⁴ je temeljni strateški in programski dokument na regionalni ravni, ki obsega območje enaintridesetih občin, in sicer občine Braslovče, Celje, Dobje, Dobrna, Gornji Grad, Kozje, Laško, Ljubno, Luče, Mozirje, Nazarje, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Rečica ob Savinji, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenske Konjice, Solčava, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šoštanj, Štore, Tabor, Velenje, Vitanje, Vojnik, Vransko, Zreče in Žalec. Dokument RRP je razdeljen na štiri sklope. V uvodnem delu je predstavljen namen in potek priprave RRP-ja, v analizi stanja je predstavljen statistični pregled trenutnega stanja v regiji in ocena izvajanja RRP 2007-2013. Strateški del predstavlja regionalne razvojne potenciale, opredeljuje ključne razvojne ovire in prednosti regije, razvojne cilje in prioritete regije ter določa razvojne specializacije regije. V zadnjem programskem delu so konkretizirani razvojni osnutek regijskih ter sektorskih projektov, preko katerih se dosega v obdobju 2014-2020 zastavljene razvojne cilje, način in odgovornost za spremljanje realizacije zastavljenih ciljev ter sistem informiranja in obveščanja javnosti. Za doseganje učinkovitega in trajnostnega razvoja se Savinjska regija osredotoča na spremljanje nekaj razvojnih področij. V okviru teh področij so definirani cilji, za njihovo doseganje pa so pripravljene razvojni ukrepi, izvedeni s projektnimi predlogi. Eden izmed ciljev je *Trajnostna gospodarska rast*, v okviru katerega se zasleduje trajna in stabilna gospodarska rast, ki bo regijo postavila ob rob z uspešnimi evropskimi regijami. Namen je postati razvojno usmerjena regija, ki bo zanimiva za pritek kapitala in ljudi. V tej smeri bo regija spodbujala in podpirala razvojne projekte, pri čemer bodo razvojni ukrepi usmerjeni v:

- **izboljšanje poslovnega okolja, zlasti za mala in srednje velika podjetja, vključno z zagotavljanjem razvoja ustrezne podporne infrastrukture**, prestrukturiranje obstoječe industrije in dvig vlaganj v okoljsko in družbeno učinkovitost le teh ;
- razvoj konkurenčnejše nizkoogljičnega gospodarstva, ki gospodarno in trajnostno izkorišča vire;
- **vlaganja v raziskave in razvoj, s krepitvijo razvoja novih tehnologij in proizvodnih metod;**
- podporo pilotnim projektom in razvoju socialnega podjetništva;
- **izgradnja infrastrukture za podjetniško inovacijsko podporno okolje;**
- boljše prometne povezave za lažjo dostopnost in skladnejši razvoj regije;
- dvig zanesljivosti oskrbe z energijo;
- povečanje vključenosti v informacijsko družbo;
- **krepitev novih znanj, inovativnost, raziskave in razvoj.**

¹⁴ Regionalni razvojni program 2014-2020 Savinjske regije, potrjen v marcu 2015. Dostopen na: <<http://www.rasr.si/si/files/default/RRP%20SAVINJSKE%20REGIJE%202014-2020.pdf>> (15. 11. 2017).

Investicijo, ki bo omogočila kapacitete za izvajanje projekta z raziskovalno-razvojno prvino, je mogoče uvrstiti med nekatere našete razvojne ukrepe, ki uresničujejo cilj *Trajnostna gospodarska rast*.

3.4.3.2 Območni razvojni program Osrednje Celjsko 2014-2020

Območni razvojni program Območno razvojnega partnerstva Osrednje Celjsko 2014-2020 (v nadaljevanju: ORP)¹⁵ je temeljni strateški in programski dokument na subregionalni ravni, ki je pripravljen v skladu z nacionalnimi in regionalnimi strateškimi dokumenti. Območje Območnega razvojnega partnerstva Osrednje Celjsko vključuje 5 občin, in sicer: Celje, Dobrna, Vojnik, Štore in Laško. Kot glavni strateški cilji so v ORP izpostavljeni:

- dvig konkurenčnosti in inovativnosti z ustvarjanjem delovnih mest z dodano vrednostjo;
- razvoj novih turističnih produktov in storitev ter nadgradnja obstoječe turistične infrastrukture v smeri (zelenega) trajnostnega turizma;
- zagotavljanje boljše dostopnosti in povezanosti z izgradnjo prometne, okoljske infrastrukture za trajnostni razvoj območja;
- spodbujanje izobraževanja mladih k večji zaposljivosti;
- zagotavljanje prehranske in energetske samooskrbe;
- izboljšanje življenjskega okolja .

Na podlagi identificiranih prednosti in slabosti območja je oblikovanih pet razvojnih prioritet, in sicer:

- Konkurenčno in inovativno gospodarstvo ;
- Trajnostni turizem;
- Okoljska infrastruktura in trajnostno gospodarjenje z viri;
- Izobraževanje, vseživljenjsko učenje in vključujoča družba;
- Celovit razvoj podeželja.

Investicija bo pripomogla predvsem k uresničevanju prve in četrte razvojne prioritete. V okviru prioritete *Konkurenčno in inovativno gospodarstvo* so nadalje opredeljeni programi, ki so *Infrastruktura za razvoj gospodarstva in druga podpora okolja podjetništvu, Spodbujanje podjetništva in internacionalizacije, Informacijske povezave in učinkovitejši sistemi javne uprave in e-storitev in Socialno podjetništvo*. S programi je namen ustvariti in izboljšati pogoje za rast in razvoj podjetij v regiji in s tem podjetjem omogočiti trajnostno in zeleno rast ter predvsem dolgoročno ustvarjanje novih delovnih mest.

¹⁵ Območni razvojni program Območno razvojnega partnerstva Osrednje Celjsko 2014-2020, Mestna občina Celje, Dobrna, Vojnik, Štore, Laško Celje s septembra 2014.

Specifični cilji razvojne prioritete so naslednji:

- **infrastruktura in podporna okolja za razvoj podjetništva;**
- **krepitev in razvoj podjetništva in inovativnosti;**
- **pospešitev rasti in razvoja malih in srednje velikih podjetij;**
- razvoj in nadgradnja podjetniških inkubatorjev;
- povečanje izvoza slovenskih podjetij in podpora podjetjem pri mednarodnem poslovanju;
- **razvoj podjetništva povezanega s turizmom in kmetijstvom;**
- spodbujanje sodelovanja z obstoječimi podjetji in s samostojnimi podjetniki;
- spodbujanje zelenega gospodarstva (alternativni viri energije, eko inovacije ipd.);
- rast in razvoj obstoječih podjetij in povezava med njimi;
- spodbujanje socialnega podjetništva.

Razvojna prioriteta *Izobraževanje, vseživljenjsko učenje in vključujoča družba* zajema programe *Izobraževalna in športno-rekreacijska infrastruktura, Razvoj visokega šolstva, Zdravstvena infrastruktura in Infrastruktura za kulturno, izobraževalno udejstvovanje in medgeneracijsko povezovanje*. Obnovitev objekta bivše podružnične šole Reka bo pomenila zagotovitev novih kapacitet za izobraževalno udejstvovanje in tako tudi prispevek k implementaciji omenjene razvojne prioritete.

4 OPIS VARIANT

Dokument identifikacije investicijskega projekta mora v skladu z določbami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ vsebovati vsaj varianto »z investicijo« in oziroma ali minimalno alternativo ter varianto »brez investicije«.

V predmetnem DIIP smo nadalje analizirali tri variante, in sicer:

- varianta A: brez investicije,
- varianta B: z investicijo s klasičnim javnim naročilom,
- varianta C: z investicijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Varianta A predstavlja neizpolnitev ciljev, postavljenih s strani Občine Laško. Objekt, ki je predmet te dokumentacije, je trenutno neizkoriščen in potrebuje obnovo. Le z izvedbo investicije bo lahko občina objekt namenila izvajanju dejavnosti v javnem interesu in tako izpolnjevala svoje temeljne naloge ter sledila zastavljenim ciljem, tako svojim kot tudi ciljem na ravni države in širše.

Varianti B in C omogočata izvedbo investicije v skladu s postavljenimi cilji. Z namenom zasledovanja ciljev Občine Laško sta v nadaljevanju podrobneje predstavljeni ti varianti.

4.1 VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE

Varianta »brez investicije« ni podrobneje obravnavana, saj ne-realizacija investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev. Varianta »brez investicije« onemogoča revitalizacijo objekta bivše podružnične šole Reka.

Neizvedba investicije bi rezultirala v neučinkovitem upravljanju občine z njenim premoženjem in posledično slabšanju stanja objekta, ki bi ostal neizkoriščen, namesto da bi predstavljal kapaciteto za spodbujanje izvajanja raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti in s tem pripomogel k razvoju občine, zaradi česar neukrepanje za Občino Laško ni smotrna opcija. Glede na specifične lastnosti objekta (tloris, višina stropov, lokacija, ipd.), ki izvirajo iz njegove pretekle namembnosti, saj se je v objektu pred tem izvajal šolski pouk, prodaja objekta na trgu ni realna opcija, zato ni pričakovati večjega interesa za njegov nakup.

4.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM

Varianta B predvideva investicijo s klasičnim javnim naročilom. Skladno z zakonodajo, ki ureja postopke oddaje javnih naročil, mora naročnik kot investitor razpolagati s sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila. Občina Laško ne razpolaga s sredstvi, potrebnimi za objekta, zato je treba zaključiti, da izvedba projekta v predvidenem obsegu s klasičnim javnim naročilom ni mogoča in dejansko predstavlja varianto A, torej neizvedbo investicije. Ob tem je treba tudi ugotoviti, da objekt trenutno nima opredeljenega javnega programa, ki bi se v njem lahko izvajal, zato bi pred obnovo objekta bilo treba najprej oblikovati smiselni javni program, ki bi se v okviru objekta sploh lahko izvajal. V tej luči bi bilo treba dodatna finančna sredstva zagotoviti ne samo za fazo obnove objekta, ampak potem tudi za fazo vzdrževanja, obratovanja (npr. ogrevanje, elektrika, ipd.), kot tudi za sofinanciranje oz. financiranje samega javnega programa, ki bi se ga identificiralo kot primerna za predmetno lokacijo. Kratkoročno in srednjeročno javno-finančno planiranje Občine Laško potrebnih sredstev za celovito revitalizacijo objekta ne omogoča, ob upoštevanju obstoječe mreže objektov in javnih programov, ki se v njih izvajajo, pa navedeno tudi ne sodi med prioritete.

Tudi če bi Občina Laško razpolagala s sredstvi za izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom, to ne bi bilo smotno, saj primerjava finančnih kazalcev izvedbe projekta z javnim naročilom oziroma skozi javno zasebno partnerstvo iz točke 9.4 tega dokumenta kaže, da bo sicer v obeh primerih dosežena negativna neto sedanja vrednost projekta, a da bo ta precej nižja v primeru javno-zasebnega partnerstva.

4.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP)¹⁶ v 8. členu določa, da mora javni partner zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), ki je lahko predmet javno-zasebnega partnerstva v smislu 2. člena ZJZP, oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). V primeru vrednosti nad 5.278.000 evrov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to

¹⁶ Uradni list RS, št. 127/06.

ekonomsko ni upravičeno. Postopek primerjave in ugotovitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se izvede kot predhodni postopek v skladu z ZJZP.

Vrednost predmetnega projekta je pod vrednostjo, ki jo ZJZP določa kot merodajno vrednost, nad katero lahko javni partner naročilo gradnje izvede kot javno naročilo zgolj v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno. Ne glede na to, pa je Občina Laško proučila možnost izvedbe projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, saj, kot je bilo identificirano v prejšnji točki, izvedba projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni mogoča, ker občina ne razpolaga z zadostnimi sredstvi za izvedbo javnega naročila.

Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je investicija sestavljena iz dveh delov, in sicer iz obnove objekta bivše podružnične šole Reka in izvajanja dejavnosti, ki bo usklajena z javnim interesom, v obnovljenem objektu.

Na zasebnega partnerja bo javni partner za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico na parc. št. 807/5 in 807/6, obe k.o. Reka, katere obseg in obdobje trajanja bosta podrobno določeni v postopku izbora zasebnega partnerja. Občina bo deležna plačila letnih nadomestil za uporabo stavbne pravice skozi celotno 16-letno obdobje trajanja projekta. Letni znesek nadomestila znaša upoštevajoč 4 % diskontno stopnjo 4.296 EUR.¹⁷ Nadomestilo za stavbno pravico se bo delno poračunalo z ostankom vrednosti investicije po izteku koncesijskega obdobja. Javni partner si bo prizadeval, da bo vrednost nadomestila, ki ga bo zasebni partner plačal javnemu partnerju, čim bližje vrednosti ostanka vrednosti investicije po izteku koncesijskega obdobja. V ta namen bo javni partner ob sklenitvi koncesijske pogodbe predložil finančni načrt odplačila nadomestila za ostanek vrednosti investicije, ki ga po izteku koncesijskega obdobja plača javni partner zasebnemu partnerju. Finančni načrt odplačila tega nadomestila bo priloga koncesijske pogodbe, kjer bodo opredeljene tudi vse morebitne finančne obveznosti partnerjev po izteku koncesijskega razmerja.

Javni partner bo prevzel tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti zemljišč z vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za izvedbo investicije. Breme Občine Laško kot javnega partnerja bodo tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek investicijske dokumentacije v okvirni višini 15.000 EUR brez DDV. Sredstva za izvedbo investicije v obliki klasičnega javnega naročila niso predvidena v veljavnem proračunu občine Laško.

¹⁷ Glej 9. poglavje tega dokumenta.

Zasebni partner bo financiral obnovo objekta in njegovo opremljanje v skladu s potrebami glede na dejavnost ki se bo v objektu izvajala. Zasebni partner bo povrnil svojo investicijo s prejemanjem dohodka v okviru komercialnega dela izvajanja raziskovalno-razvojnne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki se bo izvajala tudi v širšem javnem interesu.

Zasebni partner bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje objekta ter vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe obnove in drugih ukrepov za izvedbo projekta. Zasebni partner bo prevzel tudi vsa tveganja in stroške povezane z obratovanjem objekta (npr. ogrevanje, zavarovanje, elektrika, voda, komunalne storitve, ipd.)

Zagotavljanje izvajanja dejavnosti, ki bo tudi v javnem interesu, v objektu bo skladno z določbami koncesijskega akta in koncesijske pogodbe pravica in dolžnost zasebnega partnerja. Predviden prispevek zasebnega partnerja je obnova in opremljanje objekta v skladu z investicijsko, projektno in ostalo dokumentacijo ter izvajanja dejavnosti v obsegu in pod pogoji opredeljenimi s koncesijsko pogodbo.

4.4 OPTIMALNA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je investicija sestavljena iz dveh delov, in sicer iz obnove objekta bivše podružnične šole Reka in izvajanja dejavnosti v tako obnovljenem objektu. V nadaljevanju bo pojasnjeno, zakaj je takšen način izvedbe investicije optimalen.

V predmetnem projektu so izpolnjeni pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva, saj:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta, ki je v spodbujanju izvajanja raziskovalno-razvojnne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti v javnem interesu;
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja bodo pretežno prenesena na zasebnega partnerja;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen stvarni vložek (stavbno pravico za objekt).

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javnonaročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva je neprimerna za izvedbo predstavljenega projekta, saj so stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta, institucionalno partnerstvo pa tudi ne omogoča izvedbe projekta na način, kot je predstavljeno zgoraj. Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva za izvajanje gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ni ustrezna.

Za varianto C - izvedbo investicije skozi javno-zasebno partnerstvo je smotrno pogodbeno javno-zasebno partnerstvo, saj omogoča javnemu partnerju izpolnitev zastavljenih ciljev preko vložitve stvarnega vložka in le v manjšem obsegu finančnih sredstev. Investicija je smiselna pod pogojem, da se bodo identificirali primerni zasebni partnerji, ki bodo omogočali realizacijo postavljenih ciljev javnega partnerja.

Ob tem se postavlja vprašanje, katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta, in sicer, ali je to javnonaročniška oblika ali koncesijska oblika.

Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da se v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo.

V obravnavanem projektu javni partner ne bo financiral obnove in opremljanja objekta ter ne bo nosil večine ali vsega poslovnega tveganja izvajanja predmetne investicije. Tako ne gre za javno-naročniško, temveč za koncesijsko javno-zasebno partnerstvo, ki je v ZJZP¹⁸ definirano kot *dvostransko pravno razmerje med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot*

¹⁸ 26. čl. ZJZP.

koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu. Prav tako javni partner prevzema vsa tveganja v fazi upravljanja in obratovanja objekta, kot tudi glede samega izvajanja dejavnosti v objektu.

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. Pri tem je najbolj optimalna izvedba koncesije gradenj po modelu DFB(R)OT (projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju), ob upoštevanju določil ZJZP in Zakona o javnem naročanju.¹⁹

Koncedent bo najustreznejši model za sklenitev javno-zasebnega partnerstva podrobno opredelil v fazi izvedbe javnega razpisa.

¹⁹ Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št.91/15).

5 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE

SWOT analiza (*Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* - nevarnosti) na kratko predstavi notranje značilnosti projekta in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

Tabela 2: SWOT analiza predlagane variante

Predlagana varianta: koncesijska pogodbeni oblika javno-zasebnega partnerstva	
<p>Prednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obnova trenutno neizkoriščenega objekta in njegova uporaba za izvajanje dejavnosti v javnem interesu; - spodbujanje gospodarskega razvoja in inovacij v Občini Laško, povezovanja med raziskovalnimi in izobraževalnimi organizacijami ter gospodarstvom, odpiranja novih delovnih mest in uvajanja modernih tehnologij v prakso - učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem; - vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno in pregledno, kar omogoča, da partnerja vnaprej natančno opredelita vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz vzpostavljenega partnerstva ter tveganja, ki jih prevzemata v vseh fazah projektnega cikla; - predlagan model je finančno vzdržen in uravnotežen tako z vidika javnega kot tudi z vidika bodočega zasebnega partnerja in omogoča pridobitev investitorja. 	<p>Slabosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modeli javno-zasebnega partnerstva se pri financerjih pogosto obravnavajo z nezaupanjem, kar se lahko odrazi pri pomanjkanju interesa za izvedbo projekta.

Priložnosti:

- priložnost prebivalcev občine za vključevanje v raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti v njihovi neposredni bližini;
- priložnost za izboljšanje kakovosti in razvoja lokalnega okolja;
- priložnost za nadaljnji razvoj dejavnosti v javnem interesu;
- priložnost za odpiranje novih delovnih mest.

Nevarnosti:

- izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo projekta v dogovorjenem časovnem okvirju;
- glede na stanje na trgu ponudnikov izvajalcev gradbenih del bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega zasebnega partnerja;
- javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

6 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva ja prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 3: Matrica razdelitve poslovnih tveganj

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓		Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč in objekta, namenjenega za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev, kot tudi z vidika morebitnih pravnih ovir razpolaganja z zemljišči in objektom (npr. služnosti, bremena, ipd.).
tveganje projektiranja	✓	✓	Projektiranje bo izvedel zasebni partner in bo tudi prevzel s tem povezano tveganje, pri čemer bo nosil tudi morebitno tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi bile te potrebne za izvedbo projekta. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto obnove in funkcionalnosti predvidene investicije. Zasebni partner bo s koncesijsko pogodbo zavezan, da se projekt izvede skladno z vso dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena v fazi uskladitve koncesijske pogodbe.
tveganje pridobitve potrebnih dovoljenj	✓	✓	Na zemljiščih v lasti javnega partnerja, na katerih se nahaja objekt in na pripadajočih zemljiščih bo javni partner zagotovil, da bo zasebni partner pridobil stavbno pravico za objekt ali druge potrebne stvarne pravice na tuji stvari, potrebne za izvajanje koncesije, in jih vpisal v zemljiško knjigo. Tveganje pridobitve soglasij in dovoljenj nosi zasebni partner.
tveganje obnove		✓	Tveganje obnove v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del		✓	Tveganje dodatnih del v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta,

			skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
tveganje kvalitete obnove		✓	V okviru tveganja obnove tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja investicije nosi zasebni partner. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru komercialnega dela izvajanja dejavnosti v javnem interesu.
tveganje vzdrževanja objekta		✓	Tveganje vzdrževanja prevzame za obdobje trajanja koncesije v celoti zasebni partner.
tveganje upravljanja in obratovanja		✓	Tveganje upravljanja in obratovanja prevzame za obdobje trajanja koncesije zasebni partner.
tveganje zavarovanja objekta		✓	Tveganje zavarovanja objekta prevzame za obdobje trajanja koncesije v celoti zasebni partner.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja projekta.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti zasebnega partnerja nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v koncesijski obliki na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti zasebnega partnerja bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.

7 OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH

7.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE

V nadaljevanju podajamo opis investicije in karakteristike predvidene investicije revitalizacije objekta bivše podružnične šole Reka, ki jo lahko razdelimo v tri faze:

- obnova objekta bivše podružnične šole Reka;
- vzpostavitev pogojev za izvajanje raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki se bo izvajala v javnem interesu;
- upravljanje z obnovljenim objektom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Vsebina projekta iz tehničnega vidika še ni podrobno opredeljena, saj je priprava projektne dokumentacije predvidena s strani zasebnega partnerja.

Iz finančno-ekonomskega vidika je investicija opredeljena v drugem delu tega dokumenta. Skupen strošek investicije bi v primeru izvedbe skozi klasično javno naročilo, ki zajema pripravo investicijske dokumentacije, izvedbo javnega razpisa, pripravo projektne dokumentacije, obnovitvena dela in nadzor, znašala v stalnih cenah 362.230 EUR z DDV. V primeru izvedene investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva, ki je spoznana kot optimalna varianta, bo znašal strošek investicije za javnega partnerja 18.300 EUR z DDV, kolikor znašajo stroški investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa. Strošek same obnove je pri obeh variantah ocenjen na 246.000 EUR brez DDV.²⁰

Za potrebe realizacije projekta javni partner prenesel na zasebnega investitorja za čas obnove objekta stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora zasebnega partnerstva. Po zaključeni obnovi objekta bo zasebnemu partnerju podeljena stavbna pravica za obnovljen objekt. Zasebnemu partnerju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje. Po izteku koncesijskega obdobja bo Občina Laško prevzela upravljanje celotnega objekta s pripadajočim zemljiščem, brez dodatnih finančnih obveznosti za občino. Za realizacijo projekta bo javni partner namenil zemljišče z obstoječim objektom na parcelnih št. 807/5 in 807/6, obe k.o. 1025 Reka. Javni partner bo prenesel na zasebnega partnerja stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko

²⁰ Glej 9. poglavje tega DIIP-a.

pogodbo in za obdobje največ 15 let. Po prenehanju koncesijskega razmerja bo stavbna pravica prenehala. Z namenom pridobivanja soglasij, upravnih in drugih dovoljenj za izvedbo projekta ter za samo izvedbo projekta bo javni partner zasebnemu partnerju zagotovil ustrezna pooblastila in mu podelil potrebne pravice (npr. služnostna pravica, pravica graditi, itd).

7.2 PREDLAGANA DEJAVNOST V JAVNEM INTERESU

Občina Laško je z namenom preveritve, ali je izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva za zasebne subjekte zanimiva, dne 14. 9. 2017 na svoji spletni strani objavila Javni poziv promotorjem za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za projekt Obnova in upravljanje objekta bivše podružnične šole Reka. Na predmetni javni poziv je občina prejela eno vlogo promotorja Zavod Inštitut za aplikativno mikologijo in biotehnologijo, Vegova ulica 26, 3000 Celje. Promotor je v oddani vlogi izkazal zainteresiranost in potrdil zmožnost za izvedbo revitalizacije objekta bivše podružnične šole Reka.

Promotor predlaga naslednjo idejno rešitev:

Na dani lokaciji bivše podružnične šole Reka bi bilo mogoče vzpostaviti sisteme, opremljene čiste sobe, namenjene izolaciji in ohranjanju zbirk, mikro in molekularno identifikacijo ter pilotne sisteme ekstrakcije. Prostori bi bili razdeljeni in izdelani v sistem čistih sob, v katerih bi se glive v popolni sterilnosti razmnoževale in shanjevale za kasnejšo rabo. Proizvodnjo matic in micelija, ki bi bil namenjen za nadaljnjo produkcijo, bi izvajali kooperanti v okolju ali pa sistem, v katerega bi preko projektov sodelovanja vključevali težje zaposljive in ranljive skupine ljudi (starejše, ljudi s posebnimi potrebami - preko partnerskih zavodov in institucij). Na dani lokaciji bi bil vzpostavljen tudi učni center za mednarodni prenos oz. izmenjavo interdisciplinarnih znanj.

Glavni cilji so: razvoj okoljskih tehnologij in uporaba v sinergičnih sistemih modernega kmetijstva, biološke proizvodnje hrane, permakulturnih sistemov in sredstev za zaščito rastlin, namenjenih ekološkemu kmetijstvu.

V projektu je glede na navedbe promotorja potrebno vzpostaviti infrastrukturne pogoje, ki so investicijsko zahtevni in predstavljajo obnovo ter novo postavitev vseh infrastrukturnih vodov, menjavo delov stavbnega pohištva in ostalih delov, ki so pomembni za pridobitev dovoljenj Inšpektorata za zdravje, v naslednjih fazah pa pridobivanje nazivov GLP (dobre laboratorijske prakse) in vzpostavitev kompetenčnega centra v tem delu Evrope. Promotor poudarja, da se v proizvodnih in raziskovalnih procesih ne bodo uporabljale nikakršne okoljsko sporne tehnologije ali snovi, kajti

razvojni cilji, ki jih sledimo že od začetka idej, so: trajnost, varnost, narava in ničelni oz. remediacijski vplivi na okolje.

Nadalje je promotor podal opis dejavnosti, ki bi se izvajala v javnem interesu:

Izobraževanje mladih s področja zdravega načina prehranjevanja s poudarkom na gobah, kot superživilu prihodosti in njihovih možnosti ter koristnih lastnostih

V tem obziru namerava promotor za osnovne in srednje šole ter fakultete organizirati tematska predavanja na temo ekološkega kroga, kjer gobe v naravnem procesu igrajo ključno vlogo. Množica različnih vrst gob nam daje raznovrstno možnost uporabe, od katerih so gobe trenutno v uporabi samo kot "začimba". Obiskovalci bi lahko videli posamezne faze gojenja in predelave gob, katerih bi se lahko lotili tudi sami. Promotor pojasnjuje, da je sobivanje z naravo ključni element, ki ga želi vzpodbuditi predvsem pri mladini za učinkovitejši trajnostni razvoj v lokalnem okolju. Hkratno delovanje na večih področjih bo po mnenju promotorja vsekakor vsebovalo pridobivanje formalnih in neformalnih delovnih kvalifikacij, s časom tudi akreditiranih.

Regionalna proizvodnja substrata za proizvodnjo gob

Substrat je po pojasnilih promotorja sterilizirana mešanica lesnih sekancev in različnih žit. Za vsako vrsto gob se pripravlja posebna mešanica. Priprava in pakiranje substrata bi potekali na lokaciji promotorja in bi bili dostopni kooperantom, ki bi se želeli vključiti v verigo dobaviteljev. Promotor želi kooperante naučiti postopka gojenja različnih vrst gob, kar je lahko ob ustreznem ravnanju dobrodošla dopolnilna dejavnost na kmetijah. Potrebno naj bi bilo spremeniti namembnost opuščenih hlevov ali drugih gospodarskih poslopij v gojilnice. Promotor bo zagotovil substrat in tudi odkup pridelka, ki ga bo predeloval v objektu, katerega revitalizacija je predmet tega dokumenta.

Lokalni dobavitelji surovin in opreme

Za pripravo substrata bo promotor potreboval surovine, kot so lesni sekanci različnih dreves, ekološko pridelana žita (rž, oves, ječmen, proso), ki jih nameravamo kupovati pri lokalnih dobaviteljih, če bodo dosegali ustrezno kvaliteto, ki bo ustrezala zahtevam dobre proizvodne prakse. Promotor dodaja, da je v Občini Laško nekaj dobrih obrtnikov in podjetij, ki so sposobni izdelati komponente za vzpostavitev proizvodne linije, v kateri se bodo izdelovali visokokvalitetni ekološko neoporečni izdelki in surovine za farmacevtske pripravke.

Lokalno proizvedena surovina, ki omogoča razvoj novih produktov

Promotor poudarja, da je iz gob mogoče proizvajati različne proizvode široke potrošnje. Promotor namerava sodelovati v smeri podpore podjetnikom, da bi uporabljali njihove pridelke kot surovino za

svoje proizvode. Tukaj ima promotor v mislih predvsem medene produkte, kozmetične proizvode, prehrambeno in industrijo pijač. Promotor želi izdelovati visokokakovostne prehrambene dodatke, ki bodo prodani po svetovnem trgu, preko distributerjev, s katerimi je promotor že v poslovnih namerah.

Strokovni turizem Mikoturizem, zdrave prehrane, veganstva, brez glutenskih živil itd.

Promotor navaja, da nas je sodoben način življenja oddalji od narave in da se prej kot slej v vsakemu posamezniku pojavi želja po vračanju nazaj k naravi, ki se izrazi kot potreba po vrtničkanju, iskanju zdrave prehrane, želji po sprehodih v naravi in drugih oblikah zdravega življenja. Promotor ima namen javnosti ponuditi strokovna izobraževanja in predstavitve na temo gojenja gob v prehranske in medicinske namene. Ugotavlja, da so turistična dejavnost oz. kapacitete v Občini Laško zelo razvite in je dodatna turistična ponudba še kako dobrodošla. Promotor pojasnjuje, da z navdušenjem gleda v prihodnost, saj je zaznal veliko povpraševanje po izobraževanju na področju pridelave in predelave medicinsko pomembnih gliv. S partnerji se že dogovarja o večdnevni seminarjih in tako namerava dopolniti nekaj nočitvenih kapacitet v Občini Laško. V tem trenutku že izvaja in pripravlja prve seminarje, ki se bodo izvajali v Občini Laško v sodelovanju s turistično kmetijo. V kolikor bo v prihodnosti zanimanje za vzpostavitev novih tipov medicinsko nadzorovanih rehabilitacijskih programov, želi promotor vzpostaviti naravne terapevtske sisteme, ki bodo pritegnili nove stranke iz različnih delov sveta.

Občina ugotavlja, da je glede na vlogo promotorja, iz katere je razvidno, da je ta zainteresiran za obnovo objekta in za upravljanje tako obnovljenega objekta za izvajanje dejavnosti v javnem interesu, pri čemer bi bil poudarek tako na raziskovalnem, razvojnem, izobraževalnem, kot tudi na področju gospodarstva in vključevanja ranljivih skupin oseb v projekt, izvedba investicije, kot je predvidena s strani občine, zanimiva za zasebne subjekte.

7.3 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Investicijski stroški revitalizacije bivše podružnične šole Reka so ocenjeni na podlagi analize trga. V izračunu finančne analize je bila v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ upoštevana vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 362.230 EUR, kot je razvidno iz spodnje tabele. Ker se bo celotna investicija izvedla v letu 2018, je ta prikazana le v stalnih cenah.

Tabela 4: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, november 2017

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Investicijska dokumentacija in izvedba javnega razpisa	15.000	3.300	18.300
Obnova stavbe	246.000	54.120	300.120
Projektna dokumentacija	8.610	1.894	10.504
Nadzor	15.000	3.300	18.300
Nepredvidena dela 5 %	12.300	2.706	15.006
SKUPAJ	296.910	65.320	362.230

Investicijski stroški vsebujejo vse izdatke, ki so neposredno vezani na investicijski projekt, in sicer investicijsko ter projektno dokumentacijo, obnovitvena dela ter strošek nadzora.

Podlage za ugotovitev vrednosti investicije

Podlage za oceno obravnavane investicije so naslednje:

- Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, Marjan Leskovar;
- Analiza stanja cen na gradbenem trgu.

8 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

8.1 PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Z namenom preučevanja izvedbe projekta so bili doslej izdelani naslednji dokumenti:

- Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico (stavba 602), parc. št. 807/5 in 807/6, vse k.o. 1025 – Reka na naslovu Reka 32, 3270 Laško z septembra 2017);
- objava Javnega poziva promotorjem za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za projekt Obnova in upravljanje objekta bivše podružnične šole Reka z dne 14. 9. 2017.

8.2 OPIS LOKACIJE

8.2.1 Makrolokacija

Izvedba investicije Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka je predvidena na objektu v Občini Laško. Občina leži ob spodnjem toku reke Savinje in spada v savinjsko statistično regijo. Meri 198 km², nadmorska višina pa se giblje med 200 in 600 metrov. V višjih legah prevladujejo gozdovi, ki zajemajo več kot polovico območja občine. Na severu meji na občine Celje, Žalec in Štore, na vzhodu na Šentjur in Dobje, na jugu na Radeče in Sevnico, in na zahodu na Hrastnik. Glavni del občine se nahaja v porečju spodnjega dela Savinje, nižje od Tremerja.²¹

Slika 8: Makrolokacija - Občina Laško



Vir: Spletna stran:< <https://www.google.si/maps/place/>> (15. 11. 2017).

²¹ Lokalni energetski koncept Občine Laško z maja 2016.

8.2.2 Mikrolokacija

Izvedba investicije je načrtovana na objektu bivše podružnične šole Reka, na naslovu Reka 32, 3270 Laško, na objektu s pripadajočimi zemljišči na parc. št. 807/5 in 807/6, k.o. 1025 Reka.

Slika 9: Mikrolokacija



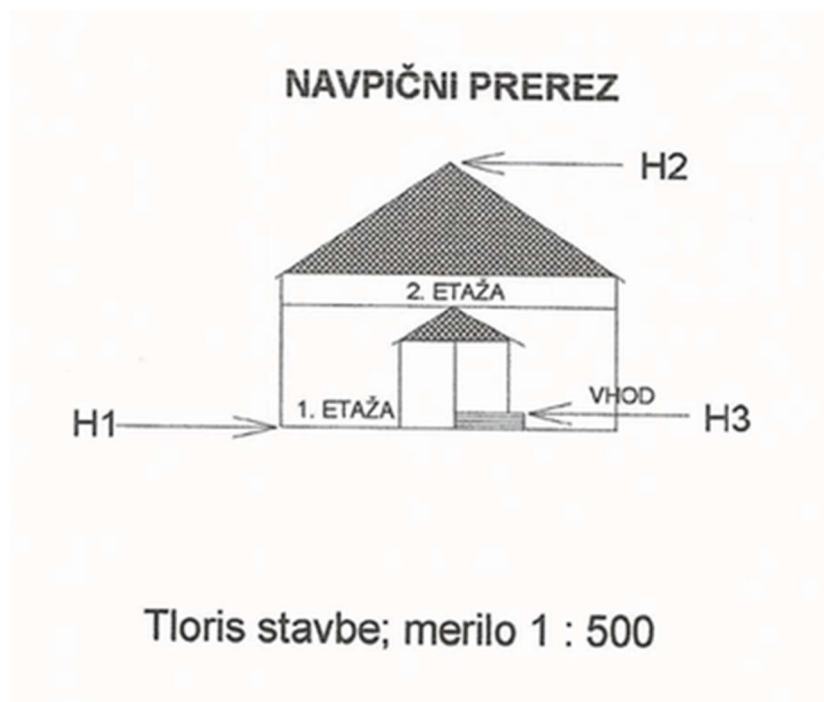
Vir: Prostorski portal RS. Spletna stran: <<http://www.e-prostor.gov.si>> (15. 11. 2017).

Slika 10: Zunajni izgled objekta



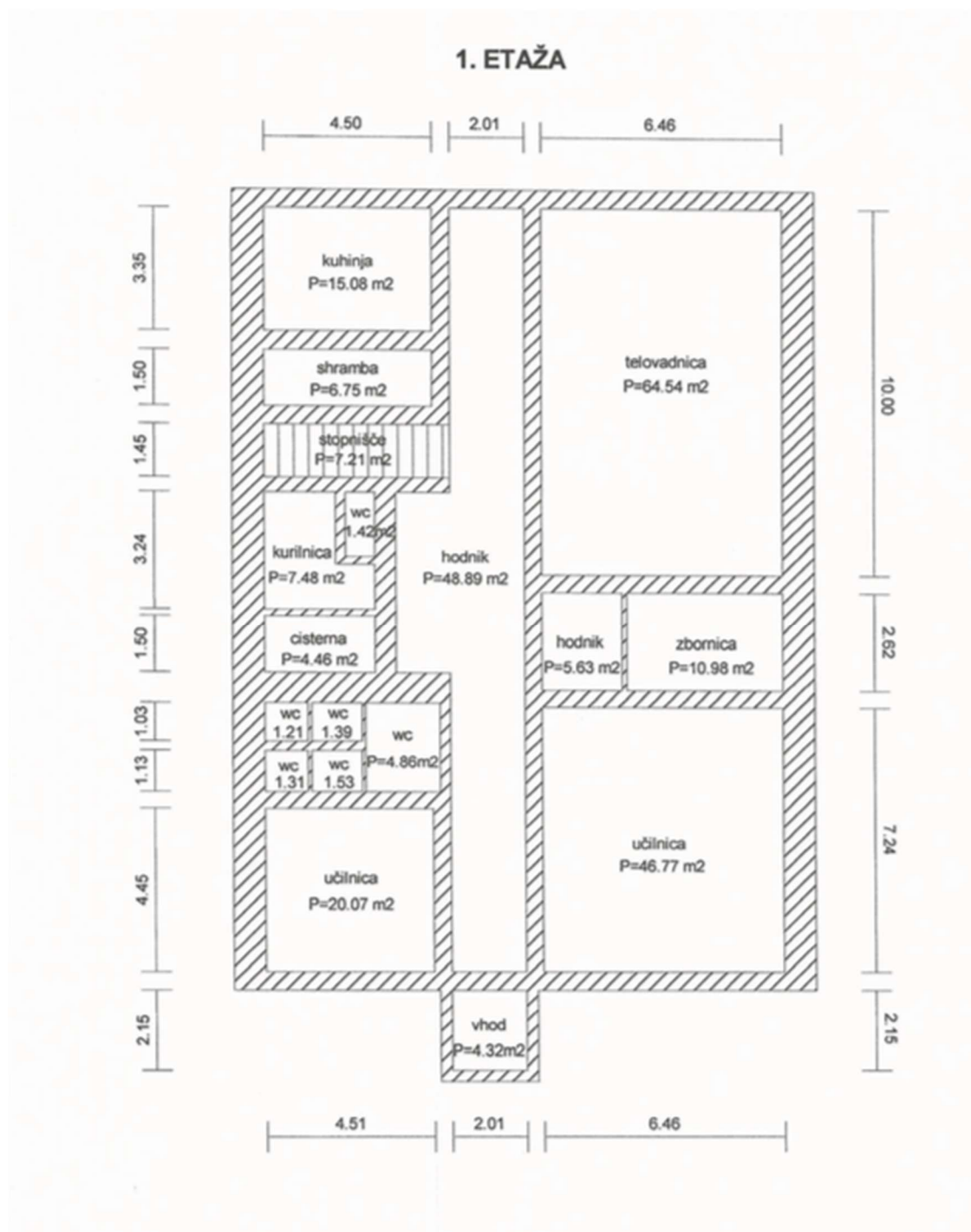
Vir: Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, priloga.

Slika 11: Navpični prerez stavbe

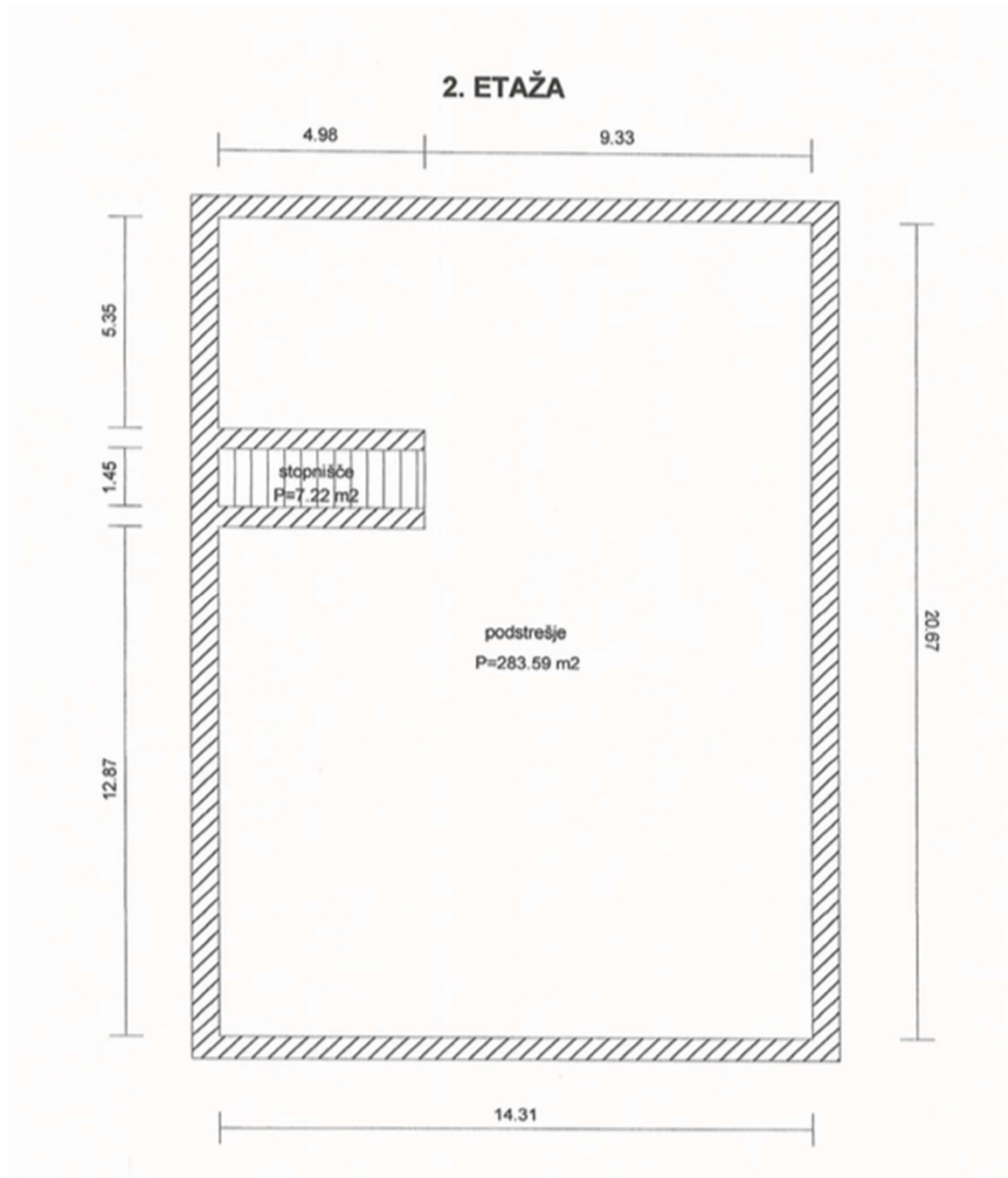


Vir: elaborat ks.

Slika 12: Načrt stavbe - 1. etaža



Slika 13: Načrt stavbe – 2. etaža



8.2.3 Zemljiškoknjižno stanje parcel in zemljiškoknjižna ureditev prenosa

Zemljiškoknjižno stanje parcele, na kateri je zgrajen objekt in parcel s pripadajočimi zemljišči:

- zemljišče parc. št. 807/5 , k.o. 1025 Reka: v celotnem deležu lastnik Občina Laško;
- zemljišče parc. št. 807/6 , k.o. 1025 Reka: v celotnem deležu lastnik Občina Laško.

Javni partner bo na zemljiščih, ki so v njegovi lasti in na katerih se nahaja objekt ter na pripadajočih zemljiščih, potrebnih za izvajanje koncesije, zagotovil zasebnemu partnerju (nepravo) stvarno služnost ali stavbno pravico za objekt ali druge potrebne stvarne pravice na tuji stvari in po potrebi omogočil vpis pravice v zemljiško knjigo.

Zasebni partner je ob končnem prenosu zemljišč javnemu oz. novemu zasebnemu partnerju dolžan izročiti tudi dokumentacijo in omogočiti pridobitev in vpis stavbne pravice ali druge stvarne ali obligacijske pravice za javnega oz. novega zasebnega partnerja v obsegu, kot zasebni partner te pravice ima, prosto vseh bremen, kakor tudi prenos drugih obligacijskih in/ali stvarnih pravic.

8.3 OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Investicijski stroški so podrobno razdelani v poglavju 5.2.

8.4 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Z namenom izvedbe projekta je bila že pridobljena ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, pripravljen elaborat ks, objavljen je bil Javni poziv promotorjem za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za projekt Obnova in upravljanje objekta bivše podružnične šole Reka in prejeta je bila vloga enega promotorja.

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Tabela 5: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava DIIP in koncesijskega akta	november 2017
2.	Obravnava gradiva in sprejem koncesijskega akta za izvedbo projekta na občinskem svetu	december 2017
3.	Objava javnega razpisa za izbiro izvajalca koncesije	po sprejemu Koncesijskega akta, v januarju 2018
4.	Sklenitev koncesijske pogodbe	po pravnomočnosti sklepa o izbiri
5.	Obnova objekta	uvedba v delo skladno z določili koncesijske pogodbe
6.	Odprava pomanjkljivosti in tehnični pregled	po terminskem planu, usklajenem ob podpisu pogodbe
7.	Uporaba objekta za izvajanje dejavnosti v javnem interesu	po terminskem planu, usklajenem ob podpisu pogodbe
8.	Prenehanje koncesije in prenos objekta in pripadajočih zemljišč na občino	ob izteku koncesijskega obdobja v trajanju 15 let

8.5 VARSTVO OKOLJA

Z ekološkega vidika obnova objekta ni sporna. Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi gradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi za varstvo okolja.

Vplivi na okolje v fazi obnove:

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma delo gradbene mehanizacije. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med obnovo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, določene s predpisi iz tega področja.

Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje:

Izvajalec je dolžan upoštevati predpise s področja varstva pri delu in Pravilnik o gradbiščih.²² Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med obnovo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Uredbo o

²² Uradni list RS, št. 55/08 in 54/09.

ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.²³ Po končani obnovi je potrebno območje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

Vplivi na okolje v fazi uporabe objekta:

Po končani obnovi ni nevarnosti, da bi objekt vplival na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi uporabe objekta se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. Objekt v času uporabe ne bo predstavljal večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju.

8.6 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA

Zasebni partner, ki bo obnovil objekt in v njem izvajal dejavnost v javnem interesu, bo izbran na javnem razpisu. Kadrovska organizacijska shema realizacije projekta bo tako oblikovana v fazi javnega razpisa.

8.7 VIRI FINANCIRANJA

Za izvedbo investicije je predvidena Varianta C - izvedba projekta z javno-zasebnim partnerstvom. Investicija, vključno s pripravo projektne dokumentacije, se bo financirala s sredstvi zasebnega partnerja, pripravo investicijske dokumentacije ter izvedbo javnega razpisa pa bo financirala Občina Laško. V fazi javnega razpisa bo javni partner preveril finančno sposobnost ponudnikov in njihovo sposobnost oblikovanja zaprte finančne konstrukcije projekta.

²³ Uradni list RS, št. 34/2008.

9 FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA – JAVNO NAROČILO

Finančna analiza zasebnega partnerja nam pomaga opredeliti, kateri način izvedbe projekta revitalizacije bivše podružnične šole Reka je finančno bolj upravičen, pri čemer sta obravnavani varianti z javnim naročilom ali skozi javno zasebno partnerstvo. V njej so predstavljeni finančni denarni tok investicije ter finančni kazalci z vidika javnega partnerja, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije z vidika javnega partnerja.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta, ki v konkretnem primeru znaša 16 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in se od tako dobljene vrednosti odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

V finančni analizi smo upoštevali 16-letno dobo projekta, od tega 1 leto za izvedbo obnove bivše podružnične šole Reka in 15 let za njeno upravljanje.

9.1 Investicija

Strošek investicije znaša 362.230 EUR z DDV, kolikor znašajo stroški investicijske dokumentacije, projektne dokumentacije, obnovitvenih del ter nadzora, kakor je razvidno iz spodnje tabele. V izračunu finančne analize pa investicija vsebuje 22 % DDV, saj javni partner nima pravice do odbitka DDV.

Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, november 2017

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Investicijska dokumentacija in izvedba javnega razpisa	15.000	3.300	18.300
Obnova stavbe	246.000	54.120	300.120
Projektna dokumentacija	8.610	1.894	10.504
Nadzor	15.000	3.300	18.300
Nepredvidena dela 5 %	12.300	2.706	15.006
SKUPAJ	296.910	65.320	362.230

Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

9.2 Operativni denarni tok

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki javnega partnerja v operativnem obdobju projekta, ki znaša 15 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predvideli, da bo občina po revitalizaciji bivše podružnične šole Reka, obnovljene prostore oddala v najem. Kot je razvidno iz elaborata,²⁴ znaša neto površina objekta 544,8 m², medtem ko znaša uporabna površina 154,1 m². Upoštevajoč tržno najemnino v višini 7 EUR/m² in ob predpostavki oddaje vseh uporabnih prostorov v najem, bi to za občino pomenilo 12.944 EUR letnih prihodkov. Ob tem je upoštevana predpostavka, da bo najema pogodba sklenjena za celotno obdobje, pri čemer ocenjujemo, da obstaja verjetnost, da bo najemnika za prostore težko zagotoviti za celotno obdobje, zaradi specifičnosti samega objekta.

Odhodki

²⁴ Elaborat ks.

Med odhodki občine smo predvideli stroške rednega vzdrževanja objekta v višini 1 % gradbenih del oziroma 3.001 EUR letno.

Tekočih stroškov elektrike, vode in ogrevanja v finančni analizi nismo upoštevali, saj jih krijejo najemniki.

9.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanek vrednosti projekta na koncu projektne obdobja znaša 165.066 EUR, upoštevajoč 3 % amortizacijsko stopnjo za gradbe ter strošek obnove v višini 300.120 EUR z vključenim DDV.

7.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev – Javno naročilo

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalci projekta. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -160.023 EUR. Investicijska sredstva se v dobi projekta posledično ne povrnejo.

Tabela 7: Finančni kazalci projekta za izvedbo projekta z javnim naročilom

Finančni kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-160.023 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-1,20%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,44
Količnik relativne koristnosti	0,60
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Tabela 8: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javnega naročila

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Investicija	-362.230	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok								
Prihodki	-	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944
najemnina	-	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944
Odhodki	-	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001
redno vzdrževanje	-	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001
2. Operativni denarni tok	-	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-362.230	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943
Diskontirani neto denarni tok	-362.230	9.561	9.193	8.839	8.499	8.173	7.858	7.556
Diskontirane vrednosti koristi	-	12.447	11.968	11.508	11.065	10.639	10.230	9.837
Diskontirane vrednosti stroškov	362.230	2.886	2.775	2.668	2.565	2.467	2.372	2.281
Doba vračanja naložbe	-362.230	-352.669	-343.476	-334.637	-326.137	-317.965	-310.107	-302.551

Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15	16
Koledarska leta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok								
Prihodki	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944
najemnina	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944	12.944
Odhodki	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001
redno vzdrževanje	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001	-3.001
2. Operativni denarni tok	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	165.066
NETO DENARNI TOK	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	9.943	175.009
Diskontirani neto denarni tok	7.265	6.986	6.717	6.459	6.210	5.972	5.742	97.176
Diskontirane vrednosti koristi	9.458	9.095	8.745	8.408	8.085	7.774	7.475	98.843
Diskontirane vrednosti stroškov	2.193	2.109	2.028	1.950	1.875	1.802	1.733	1.666
Doba vračanja naložbe	-295.285	-288.299	-281.582	-275.123	-268.913	-262.941	-257.199	-160.023

10 FINANČNA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

V tem poglavju prikazujemo rezultate finančne analize za izvedbo projekta v javno-zasebnem partnerstvu. Tako kot v primeru javnega naročila, smo upoštevali 16-letno dobo projekta, od tega 1 leto za obnovo bivše podružnične šole Reka in 15 let za njeno upravljanje.

10.1 Investicija

Strošek investicije z vidika javnega partnerja znaša 18.300 EUR z DDV, kolikor znašajo stroški investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa. V izračunu finančne analize investicija vsebuje 22 % DDV, saj javni partner nima pravice do odbitka DDV. Vse preostale investicijske stroške krije zasebni partner.

Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

10.2 Operativni denarni tok

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki javnega partnerja v operativnem obdobju projekta, ki znaša 15 let.

Prihodki

Občina bo za obdobje trajanja projekta podelila zasebnemu partnerju stavbno pravico na parc. št. 807/5 in 807/6, k.o. Reka (1025). Vrednost enkratnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za 16-letno obdobje znaša 50.058 EUR, kakor je bilo ugotovljeno v skladu z izračuni uporabljenimi v Oceni tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico.²⁵ V finančni analizi smo predvideli, da bo namesto enkratnega nadomestila občina deležna plačila letnih nadomestil za uporabo stavbne pravice skozi celotno 16-letno obdobje trajanja projekta. Letni znesek nadomestila tako znaša 4.296 EUR, upoštevajoč 4 % diskontno stopnjo, ki jo predpisuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

²⁵ Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, Marjan Leskovar.

Odhodki

V primeru izvedbe projekta skozi javno-zasebno partnerstvo občina ne bo imela nikakršnih stroškov, saj ti bremenijo zasebnega partnerja.

10.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanek vrednosti projekta na koncu projektne obdobja znaša 135.300 EUR, upoštevajoč 3 % amortizacijsko stopnjo za gradbene ter strošek obnove v višini 246.000 EUR brez DDV. V tem primeru predstavlja preostanek vrednosti projekta odhodek občine, saj bo morala ta izplačati zasebnemu partnerju preostanek vrednosti obogatitve nepremičnine, razen če se stranki drugače dogovorita v fazi javnega razpisa. V tem primeru se tudi amortizacija obračunava od stroška obnove brez vključenega DDV, saj je zasebni partner pri investiciji upravičen do odbitka DDV. Način in višina obračuna nadomestila za podeljeno stavbno pravico in preostanka vrednosti nepremičnine ob izteku koncesijskega obdobja bosta dogovorjena s koncesijsko pogodbo, ki bo usklajena v fazi izvedbe javnega razpisa.

10.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev – Javno-zasebno partnerstvo

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalci projekta. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -41.367 EUR. Investicijska sredstva se v dobi projekta posledično ne povrnejo.

Tabela 9: Finančni kazalci projekta za izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo

Finančni kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-41.367 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	-2,95
Količnik relativne koristnosti	0,56
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Primerjava finančnih kazalcev izvedbe projekta z javnim naročilom oziroma skozi javno zasebno partnerstvo kaže, da bo sicer v obeh primerih dosežena negativna neto sedanja vrednost projekta, a da bo ta precej nižja v primeru javno-zasebnega partnerstva.

Tabela 10: Primerjava finančnih kazalcev projekta po obeh variantah

Finančni kazalec	Javno naročilo	JZP
Neto sedanja vrednost (NSV)	-160.023 €	-41.367 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-1,20%	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	-0,44	-2,95
Količnik relativne koristnosti	0,60	0,56
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	Se ne povrne

Tabela 11: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Investicija	-18.300	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	-	-	-	-	-	-	-
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-
nadomestilo za stavbno pravico	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
2. Operativni denarni tok	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-14.004	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
Diskontirani neto denarni tok	-14.004	4.131	3.972	3.819	3.672	3.531	3.395	3.265
Diskontirane vrednosti koristi	4.296	4.131	3.972	3.819	3.672	3.531	3.395	3.265
Diskontirane vrednosti stroškov	18.300	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-14.004	-9.873	-5.901	-2.082	1.590	5.121	8.516	11.781

Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15	16
Koledarska leta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	-	-	-	-	-	-	-
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-
nadomestilo za stavbno pravico	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
2. Operativni denarni tok	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-135.300
NETO DENARNI TOK	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	-131.004
Diskontirani neto denarni tok	3.139	3.018	2.902	2.791	2.683	2.580	2.481	-72.742
Diskontirane vrednosti koristi	3.139	3.018	2.902	2.791	2.683	2.580	2.481	2.385
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	75.127
Doba vračanja naložbe	14.920	17.938	20.840	23.631	26.314	28.894	31.375	-41.367

11 EKONOMSKA ANALIZA JAVNEGA PARTNERJA

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalci, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije.

Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje predvidljive in zato tudi težje ocenljive. Vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Za izvedbo ekonomske analize smo finančno ovrednotili sledeče posredne učinke investicije:

11.1 EKONOMSKE KORISTI, KI JIH JE BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Davki in prispevki, vključeni v ceno investicijske dokumentacije

Za preračun stroškov investicijske dokumentacije in stroškov izvedbe javnega razpisa, smo uporabili konverzijski faktor 0,56. Stroški investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa vsebujejo 22 % DDV ($100/122 = 0,82$). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 20 % materiala in 80 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša $0,82 * 0,20 = 0,17$, medtem ko neto delež delovne sile znaša $0,82 * 0,80 * (1 - 0,40) = 0,39$. Konverzijski faktor tako znaša $0,17 + 0,39 = 0,56$. Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,44.

Davki in prispevki, vključeni v ceno obnovitvenih del

Za preračun stroškov obnovitvenih del, smo uporabili konverzijski faktor 0,70. Stroški obnovitvenih del vsebujejo 22 % DDV ($100/122 = 0,82$). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša $0,82 * 0,65 = 0,53$, medtem ko znaša neto delež delovne sile $0,82 * 0,35 * (1 - 0,40) = 0,17$. Konverzijski faktor tako znaša $0,53 + 0,17 = 0,70$. Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,30.

11.2 EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Predmetna investicija bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti in jih opisujemo v nadaljevanju. Vendar pa ne glede na to, da ni bilo možno ovrednotiti posameznih koristi, ekonomska analiza kaže, da bi morala biti skupna vrednost vseh ekonomskih koristi 2.000 EUR letno skozi celotno obdobje upravljanja projekta, da bi projekt imel pozitivno ekonomsko NSV. Ekonomske koristi, ki jih bo prinesel projekt in jih ni možno ovrednotiti, so podrobno opisane na začetku tega dokumenta in jih tukaj le povzemamo:

- povečanje zaposlenosti z možnostjo novih delovnih mest v novih dejavnostih,
- povečanje števila inovacij,
- spodbujanje gospodarskega in družbenega razvoja Občine Laško,
- spodbujanje gospodarstva k vlaganju v tehnološki razvoj in inovacije,
- izobraževanje mladih,
- razvoj znanstvenega turizma (organizacija znanstvenih večerov, konferenc in seminarjev),
- večja prepoznavnost občine,
- pospešeno sodelovanje na področju novih metod in znanj.

Gre torej za ekonomske koristi, ki so povezane z razvojem znanosti in inovativnih tehnologij v občini ter posledično njenim gospodarskim razvojem in večjo prepoznavnostjo.

11.3 PRIKAZ EKONOMSKIH DENARNIH TOKOV IN EKONOMSKIH KAZALCEV

V spodnji tabeli so prikazani ekonomski kazalci projekta. Kot je razvidno, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 11.139 EUR. Sredstva investicije se povrnejo v 2 letih.

Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.

Tabela 12: Ekonomski kazalci projekta za izvedbo projekta skozi javno-zasebno partnerstvo

Ekonomski kazalec	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	11.139 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,14%
Relativna neto sedanja vrednost	1,89
Količnik relativne koristnosti	1,18
Doba vračanja investicijskih sredstev	2 leti

Tabela 13: Ekonomski denarni tok javnega partnerja v EUR v primeru javno-zasebnega partnerstva

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8
Koledarska leta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Investicija	-10.200	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	-	-	-	-	-	-	-
Prihodki	4.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296
nadomestilo za stavbno pravico	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
ekonomske koristi	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
2. Operativni denarni tok	4.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-5.904	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296
Diskontirani neto denarni tok	-5.904	6.054	5.821	5.597	5.382	5.175	4.976	4.784
Diskontirane vrednosti koristi	4.296	6.054	5.821	5.597	5.382	5.175	4.976	4.784
Diskontirane vrednosti stroškov	10.200	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-5.904	150	5.971	11.568	16.950	22.125	27.100	31.885

Leta projekta	9	10	11	12	13	14	15	16
Koledarska leta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	-	-	-	-	-	-	-
Prihodki	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296
nadomestilo za stavbno pravico	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
ekonomske koristi	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
2. Operativni denarni tok	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-95.375
NETO DENARNI TOK	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	6.296	-89.079
Diskontirani neto denarni tok	4.600	4.423	4.253	4.090	3.932	3.781	3.636	-49.463
Diskontirane vrednosti koristi	4.600	4.423	4.253	4.090	3.932	3.781	3.636	3.496
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	52.959
Doba vračanja naložbe	36.485	40.909	45.162	49.252	53.184	56.966	60.601	11.139

12 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

12.1 ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih učinkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Projektna tveganja so v primeru revitalizacije bivše podružnične šole Reka za javnega partnerja nizka, saj jih skoraj v celoti prevzema zasebni partner. V naslednji tabeli je prikazana ocena tveganja investicije.

Tabela 14: Ocena tveganja

Kriterij	Ocena tveganja
tehnični	nizko
stroški	nizko
prihodki	nizko
vpliv na okolje	nizko
ekonomski	nizko

12.2 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti sta upoštevani varianti povečanja oziroma zmanjšanja investicijskih stroškov za 5 % in 10 %. Kot je razvidno iz spodnje tabele, bi bila ob zvišanju stroškov za 5 % oziroma 10 % ter nespremenjenih ekonomskih koristih NSV projekta še zmeraj pozitivna.

Tabela 15: Analiza občutljivosti – ekonomski denarni tok

Stroški	Koristi	NSV	IRR	RNSV	KRK	Doba vračanja
1,00	1,00	11.139 €	1,14%	1,89	1,18	2 leti
1,05	1,00	7.981 €	1,98%	1,24	1,12	3 leta
1,10	1,00	4.823 €	2,80%	0,70	1,07	3 leta
1,00	0,95	11.139 €	1,14%	1,89	1,18	2 leti
1,05	0,95	7.981 €	1,98%	1,24	1,12	3 leta
1,10	0,95	4.823 €	2,80%	0,70	1,07	3 leta
1,00	0,90	11.139 €	1,14%	1,89	1,18	2 leti
1,05	0,90	7.981 €	1,98%	1,24	1,12	3 leta
1,10	0,90	4.823 €	2,80%	0,70	1,07	3 leta

13 SMOTRNOST IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Na podlagi izdelanega DIIP ugotavljamo, da je projekt "Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka" ekonomsko upravičen in smotrno za izvedbo. Z vidika njegovega namena, to je obnove trenutno neizkoriščenega objekta in oddaje le-tega v upravljanje zasebnemu investitorju za namen izvajanja dejavnosti, ki bodo tudi v javnem interesu, je smiselno nadaljevati s pripravo projektne, tehnične in druge dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo investicije.

13.1 POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

Ker celotna ocenjena vrednost investicije z DDV pri varianti izvedbe v obliki javno-zasebnega partnerstva ne presega 500.000 EUR, je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebno izdelati samo dokument identifikacije investicijskega projekta. Tako v sklopu izvedbe projekta ni potrebno izdelati dodatne investicijske dokumentacije.

14 ZAKLJUČEK

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je projekt »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« primeren za izvedbo ter da je ekonomsko upravičen. Predlagan projekt je primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Skladno s predmetnim Dokumentom identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« znaša ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah 296.910 EUR brez DDV oziroma 362.230 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Komisija za potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni. Glede na navedeno se investitorju predlaga, da se predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« potrdi.

15 VIRI

1. Elaborat ks.
2. Evropska komisija: Strategija Evropa 2020 z marca 2010. Dostopna na <http://ec.europa.eu/eu2020/pdf/1_SL_ACT_part1_v1.pdf> (15. 11. 2017).
3. Lokalni energetske koncept Občine Laško z maja 2016.
4. Območni razvojni program Območno razvojnega partnerstva Osrednje Celjsko 2014-2020, Mestna občina Celje, Dobrna, Vojnik, Štore, Laško Celje s septembra 2014.
5. Ocena tržne vrednosti nepremičnine in nadomestila za stavbno pravico, september 2017, Marjan Leskovar.
6. Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020, sprejet na Vladi RS dne 28. 7. 2014.
7. Pravilnik o gradbiščih, Uradni list RS, št. 55/08 in 54/09.
8. Regionalni razvojni program 2014-2020 Savinjske regije, potrjen v marcu 2015. Dostopen na: <<http://www.rasr.si/si/files/default/RRP%20SAVINJSKE%20REGIJE%202014-2020.pdf>> (15. 11. 2017).
9. Regionalni razvojni program 2014-2020 Savinjske regije, potrjen v marcu 2015. Dostopen na: <<http://www.rasr.si/si/files/default/RRP%20SAVINJSKE%20REGIJE%202014-2020.pdf>> (15. 11. 2017).
10. Sklep o ukinitvi Podružnične šole Reka, Uradni list RS, št. 22/2017 z dne 28. 4. 2017.
11. Spletna stran: <<http://www.lasko.info/sl/osnovne-informacije>> (15. 11. 2017).
12. Statut Občine Laško, Uradni list RS, št. 79/2015 z dne 23. 10. 2015.
13. Strategija razvoja Slovenije 2030 – v pripravi. Spletna stran: <http://www.svrk.gov.si/si/delovna_podrocja/razvojno_nacrtovanje/strategija_razvoja_slovenije_2030_v_pripravi/> (15. 11. 2017).
14. Strategija razvoja Slovenije, sprejeta na 30. redni seji Vlade RS dne 23. 6. 2005.
15. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16).
16. Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Uradni list RS, št. 34/2008.
17. Vizija Slovenije 2050. Spletna stran: <https://slovenija2050.si/wp-content/uploads/2017/02/Vizija_Slovenije.pdf> (15. 11. 2017).
18. Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št.91/15).
19. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP)Uradni list RS, št. 127/06.

20. Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US.
21. Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2), Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16.

Na podlagi 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljnjem besedilu ZJZP), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO in 76/16 - odl. US) in 13. in 21. člena Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/2015) je Občinski svet Občine Laško na seji dne ... sprejel

KONCESIJSKI AKT
za izvedbo projekta
»Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta koncesijski akt se sprejme v obliki odloka in vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.

S tem koncesijskim aktom Občina Laško kot koncedent tudi določa predmet in pogoje za podelitev koncesije, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

2. člen
(opredelitev ključnih pojmov)

Poleg pomena, določenega v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, imajo pojmi, uporabljeni v tem koncesijskem aktu, naslednji pomen:

- »koncedent« je Občina Laško;
- »koncesionar« je fizična ali pravna oseba, ki bo v okviru javnega razpisa izbran kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;
- »koncesija« je koncesija za revitalizacijo objekta iz prvega odstavka 1. člena tega koncesijskega akta;
- »objekt« je bivša podružnična šola Reka;
- »občinski svet«: je Občinski svet Občine Laško;
- »občinska uprava« je Občinska uprava Občine Laško.

II. VSEBINA, MODEL IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

3. člen
(javni interes)

Občina Laško skladno s prvo in drugo 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 in 76/16 - odl. US), 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in 4. členom Zakona o spodbujanju skladnega

regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16) s tem koncesijskim aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.

Javni interes je izkazan na naslednji način:

- vzpostavitev razvojno-raziskovalnega centra in spodbujanje razvoja v Občini Laško;
- krepitev pogojev za gospodarski razvoj občine;
- ustvarjanje zavesti o pomenu podjetništva za gospodarski razvoj in uresničevanje ustvarjalnih podjetniških potencialov državljanov;
- povečanje možnosti za ustanavljanje novih podjetij, spodbujanje njihove rasti in ustvarjanje novih delovnih mest;
- pospešitev izkoriščanja podjetniških in inovacijskih potencialov;
- spodbujanje povezovanja med raziskovalnimi in izobraževalnimi organizacijami ter gospodarstvom;
- uvajanje modernih tehnologij v prakso;
- spodbujanje odpiranja novih delovnih mest;
- učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem.

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

4. člen

(predmet koncesijskega razmerja)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- obnova objekta bivše podružnične šole Reka;
- vzpostavitev pogojev za izvajanje raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki bo skladna z javnim interesom iz 3. člena tega odloka;
- upravljanje z obnovljenim objektom skozi celotno koncesijsko obdobje.

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

5. člen

(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja za čas obnove objekta stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora koncesionarja.

Po zaključeni obnovi objekta bo koncesionarju podeljena stavbna pravica za obnovljen objekt. Koncesionarju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame koncedent upravljanje celotnega objekta s pripadajočim zemljiščem.

Za realizacijo projekta bo koncedent namenil zemljišče z obstoječim objektom na parcelnih št. 807/5 in 807/6 obe k.o. 1025 Reka. Koncedent bo prenesel na koncesionarja stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko pogodbo in za obdobje največ 15 let. Po prenehanju koncesijskega razmerja stavbna pravica preneha.

Z namenom pridobivanja soglasij, upravnih in drugih dovoljenj za izvedbo projekta ter za samo izvedbo projekta bo koncedent koncesionarju zagotovil ustrezna pooblastila in mu podelil potrebne pravice (npr. služnostna pravica, pravica graditi itd).

6. člen

(model javno-zasebnega partnerstva)

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.

Koncesija gradenj iz prejšnjega odstavka tega člena se bo izvedla po modelu DFB(R)OT (*projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju*), ob upoštevanju določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št.91/15).

Koncedent bo najustreznejši model za sklenitev javno-zasebnega partnerstva podrobno opredelil v fazi izvedbe javnega razpisa.

III. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA TER UPORABNIKOV

7. člen

(pravice in obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico za zemljišče z obstoječim objektom na parcelnih št. 807/5 in 807/6, obe k.o. 1025 Reka za dogovorjeno koncesijsko obdobje.

Za potrebe izvedbe koncesijskega razmerja koncedent zagotovi koncesionarju pravico dostopa do zemljišč ter vse ostale pravice, ki so potrebne za obnovo in vzdrževanje objekta.

Koncedent bo koncesionarju predal vso obstoječo dokumentacijo, ki se nanaša na izvedbo projekta, s katero razpolaga.

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.

8. člen

(obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, obnove objekta ter obveznost pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj po terminskem planu, ki bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Koncesionar prevzema obveznost obnove objekta v obsegu, kot bo

dogovorjeno s koncesijsko pogodbo. Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje objekta.

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe obnove in drugih ukrepov za izvedbo projekta.

Ostale poglavitne dolžnosti koncesionarja so:

- izvajati koncesijo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in koncesijsko pogodbo;
- upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;
- kot dober gospodarstvenik vzdrževati objekt;
- redno vzdrževati objekt vključno z vso opremo in napravami, v obsegu, opredeljenem s koncesijsko pogodbo, na način, da se ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja razmerja ohranja njegova vrednost in omogoča njegova normalna uporaba;
- omogočati nemoten nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta obnovljen objekt, ki omogoča normalno uporabo;
- voditi ustrezne evidence in pripravljati letna poročila skladno s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;
- poročati koncedentu o izvajanju koncesije na njegovo zahtevo.

9. člen

(odgovornost koncesionarja)

Koncesionar je odgovoren za pravilno izvajanje nalog po koncesijski pogodbi 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 koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

11. člen

(druge pravice in obveznosti)

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, ki niso opredeljene s tem koncesijskim aktom, se uredijo s koncesijsko pogodbo. Koncesijska pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje koncesije.

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

12. člen

(postopek izbire)

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

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

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

13. člen (status koncesionarja)

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 so razvidna medsebojna razmerja med njimi.

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.

14. člen (pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncesionar mora za opravljanje koncesionirane dejavnosti izpolnjevati naslednje pogoje:

1. da koncesionarju ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega koncesionarja ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, navedenih v prvem odstavku 75. člena ZJN-3;
2. da ima izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države koncedenta,
3. da je na dan oddaje vloge ali prijave imel predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje vloge ali prijave;
4. da ni uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami;
5. da koncesionarju v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo;
6. da nad koncesionarjem ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, da koncesionarjevih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče, da koncesionarjeve poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene, da v skladu s predpisi druge države nad koncesionarjem ni začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;
7. da koncesionar ni uvrščen v evidenco poslovnih subjektov, katerim je prepovedano poslovanje z koncedentom na podlagi 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/2011 ZintPK-UPB2);
8. da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;

9. da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe projekta in ter da navede vire financiranja za pokritje predvidenih stroškov in izkaže, da razpolaga s finančnimi sredstvi, potrebnimi za realizacijo predvidene investicije;
10. da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem koncesijskim aktom, razpisno dokumentacijo in vzorcem koncesijske pogodbe;
11. da razpolaga z ustrezno tehnično opremo in kadri, ki omogočajo kvalitetno izvedbo prevzetih obveznosti;
12. da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;
13. da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz koncedentove razpisne dokumentacije;
14. ostale pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

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.

15. člen

(merila za izbor koncesionarja)

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

Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor koncedenta oblikovana na način, da bodo boljše ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo v večji meri zagotovile izpolnitev javnega interesa, opredeljenega v 3. členu tega akta.

Podrobnejšo vsebino meril za izbor koncesionarja bo koncedent določil v okviru javnega razpisa.

16. člen

(pooblastilo)

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

Za izbor koncesionarja in podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja koncesije se pooblasti župana.

17. člen

(strokovna komisija)

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

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

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

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. javno odpiranje prijav). Poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

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

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

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

18. člen (vzpostavitev)

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

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

V primeru neskladja med tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega koncesijskega akta.

19. člen (sprememba koncesijske pogodbe)

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.

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

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 32. členu tega koncesijskega akta.

20. člen

(trajanje in podaljšanje razmerja)

Koncesijska pogodba se sklene za obdobje do največ 15 let.

Koncesijsko obdobje začne teči z dnem veljavnosti koncesijske pogodbe in uvedbe koncesionarja v projekt. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe, se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo natančno opredeljen v koncesijski pogodbi.

Trajanje razmerja se lahko podaljša največ za polovico s koncesijsko pogodbo dogovorjenega koncesijskega obdobja, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, še posebej v primeru, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni koncesijski pogodbi.

V primeru podaljšanja razmerja koncedent in koncesionar v postopku pogajanj brez predhodne objave uskladita vsebino aneksa, ki se sklene k sklenjeni koncesijski pogodbi in v katerem se opredelijo čas podaljšanja, razlogi za podaljšanje in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno koncesijsko pogodbo. Pred sklenitvijo aneksa mora koncedent pripraviti investicijski dokument, s katerim potrdi upravičenost sklenitve aneksa.

VI. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

21. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

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.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem objekta v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti obnovljenega;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

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

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

22. 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/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti obnovljenega objekta.

VII. DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

23. člen

(dolžnost poročanja)

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.

Ob prenehanju veljavnosti koncesijske pogodbe je dolžan koncesionar skupaj s prenosom objekta, v celoti v last in posest koncedentu, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (gradbena dovoljenja, soglasja, investicijsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, dokazila o ustreznosti, dnevnik vzdrževanja itd.).

24. člen

(nadzor nad izvajanjem pogodbe)

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.

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.

Koncesionar mora koncedentu omogočiti nadzor, pregled objekta in vpogled v vso dokumentacijo, vezano na objekt, vključno z dokumentacijo, ki jo koncesionar označi kot poslovno skrivnost in se nanaša na objekt, nadalje vpogled v vodene zbirke podatkov ter nuditi zahtevane podatke in pojasnila.

Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb, praviloma le v poslovnem času koncesionarja. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom koncedenta.

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

25. člen
(nadzorni ukrepi)

Če pristojni organ koncedenta ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje pravilno obveznosti iz koncesijskega razmerja, mu lahko z upravno odločbo naloži izpolnitev teh obveznosti oziroma drugo ravnanje, ki izhaja iz tega koncesijskega akta ali koncesijske pogodbe.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

26. 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.

27. člen
(predčasno prenehanje)

Koncesijsko razmerje predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem koncesijskem aktu, podrobneje pa v koncesijski pogodbi.

28. člen
(sporazumna razveza koncesijske pogodbe)

Pogodbeni stranki lahko med trajanjem koncesije tudi sporazumno razvezeta koncesijsko pogodbo.

Koncedent in koncesionar se lahko sporazumeta za razvezo koncesijske pogodbe v primeru, če ugotovita, da nadaljnje izpolnjevanje predmeta 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 objekta, vključno z vso vgrajeno opremo in napravami.

29. člen
(odvzem koncesije)

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

- če koncesionar ne začne z opravljanjem nalog iz tega koncesijskega akta v za to, s koncesijsko pogodbo določenem roku, zlasti če v dogovorjenem roku ne izvede dogovorjene obnove objekta;
- če je v javnem interesu, da se opravljanje nalog iz tega koncesijskega akta 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 pravilnega 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.

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

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

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.

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

Koncedent mora koncesionarju o odvzemu koncesije izdati upravno odločbo, ki jo izda Občinska uprava Občine Laško. Koncesijsko razmerje preneha z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije.

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

30. člen
(odkupna pravica)

Koncesionar se s koncesijsko pogodbo zaveže, da bo koncedentu pod pogoji, opredeljenimi s koncesijsko pogodbo (odkupna pravica koncedenta), na njegovo zahtevo prodal koncesijo in obnovljen objekt.

Koncedent in koncesionar s koncesijsko pogodbo opredelita vsebino in pogoje uveljavljanja odkupne pravice.

Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije, v katerem se določita najmanj obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije. Z dnem dokončnosti odločbe koncesionar preneha opravljati naloge iz tega koncesijskega akta, ki so predmet koncesije, koncedent pa v dogovorjenem obsegu prevzame obnovljen objekt.

Odkup je lahko tudi prisilen. Za prisilen odkup koncesije se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je koncedent dolžan plačati koncesionarju odškodnino, ki se določa po predpisih o razlastitvi.

31. člen (razdrtje koncesijske pogodbe)

Če bodisi koncedent bodisi koncesionar ne izpolnita svoje obveznosti, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, določenimi z zakonom, tem koncesijskim aktom in s koncesijsko pogodbo, odstopi od pogodbe z navadno izjavo.

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) razdrtjem oziroma odpovedjo koncedenta preneha predvsem:

- če koncesionar ne obnovi ali upravlja objekta strokovno ali koncedentu povzroča škodo;
- zaradi ponavljajočih se in dokumentiranih kršitev predpisov ali koncesijske pogodbe s strani koncesionarja;
- če koncesionar koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda koncedentu ali tretjim osebam;
- če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;
- v drugih primerih, določenih s koncesijsko pogodbo.

V primeru izpolnitve katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka lahko začne koncedent postopek za enostransko razdrtje koncesijske pogodbe.

Koncesionar lahko razdre koncesijsko pogodbo, če koncedent ne izpolnjuje svojih obveznosti iz koncesijske pogodbe tako, da to koncesionarju ne omogoča izvajanja koncesijske pogodbe.

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

Ob razdrtju koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati vrednost obnove objekta, izračunano po

metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razdrtje koncesijske pogodbe s strani koncedenta.

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

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

32. člen (prenos koncesije)

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

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 tretjega odstavka 19. člena tega koncesijskega akta. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je koncesionar dolžan koncedenta obvestiti.

33. člen (izločitvena pravica)

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

IX. VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE

34. člen (višja sila in nepredvidljive okoliščine)

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 koncesijskega akta ni možno na način, ki ga opredeljuje koncesijska pogodba.

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 koncesijskega akta in koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

35. člen
(spremenjene okoliščine)

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.

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 koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

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.

V 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 koncesijskega akta in koncesijske pogodbe, ima pa pravico, da po sodni poti zahteva pravično spremembo ustreznih pogodbenih pogojev.

36. člen
(uporaba prava)

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

Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem koncesijske pogodbe, ali v zvezi izvajanjem koncesije, je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu koncedenta.

X. KONČNA DOLOČBA

37. člen
(začetek veljavnosti koncesijskega akta)

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

Št.: ...

Kraj ..., dne ...

Župan Občine Laško
Franc Zdolšek