

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA JAVNI RAZPIS

Vprašanje št. 1 točki 5

Eden izmed pogojev, ki jih mora izpolnjevati koncesionar, je, da upošteva prednost zagotavljanja javnega interesa pri izvajanju koncesije, pred pridobivanjem dobička na vložena sredstva (glej tudi izjavo 1;1.odstavek). Vsako podjetje je z zakonom zavezano k temu, da skrbno izbere primerne komercialista in ne sklepa nobenih poslov, za katere bi že vnaprej obstajala nevarnost nepredvidljivih tveganj. Nadalje se poslovodje vsakega podjetja zavezujejo, da vsem svojim vlagateljem - to so lastniki in banke posojilodajalke -zagotovijo previdno ravnanje s temi sredstvi. S tem je predmetni zahtevek v nasprotju z zakonskimi določili in ga je potrebno črtati.

Prosimo, da spremenite zahtevo tako, da se upošteva posamezne interese kot prizadevanje obeh pogodbenih strank k enakopravnemu sodelovanju prek trajanja pogodbe, ki ne dopušča nobenih pogodbenih pogojev in ne utemeljuje nikakršnih zahtev s strani organa za podeljevanje koncesije.

Odgovor št. 1

Prednost zagotavljanja javnega interesa je eden izmed temeljnih elementov javno-zasebnega partnerstva in sam po sebi nikakor ne more biti sporen. Donosa na vložena sredstva je v ponudbi navzgor omejen in sicer v velikosti 7,5% interne stopnje rentabilnosti investicije (IRR). Ali bo koncesionar dejansko dosegel takšno stopnjo interne rentabilnosti investicije je odvisno od koncesionarjeve kvalitete obvladovanja projekta. Zaradi navedenega občina nima namena spreminjati razpisne dokumentacije.

Vprašanje št. 2 k točki 15

Trenutno obstoječa projektna dokumentacija na fazi IP ustreza fazi projektiranja idejnega projekta, ki je primeren za to, da dobimo pregled nad določenimi količinami (popis količin). Natančen tehnični opis objekta, ki omogoča potrebno točnost in popolnost količin ter definicijo kakovosti, pa še ni predložen. Za to, da lahko pripravimo zavezujočo ponudbo, dobro izvedemo gradnjo ter skrbimo za tekoče vzdrževanje objekta, je poleg načrtovanja potreben natančen opis del (opis gradnje in opreme), kot tudi opredeljeni vmesniki za ločevanje storitev med pogodbenimi strankami projekta. Izhajamo iz tega, da bodo te informacije predložene skupaj s PGD dokumentacijo (PGD + dokumentacija za oddajo del). Ker bo projektna dokumentacija na fazi PGD ponudnikom na voljo predvidoma šele od 2.12. 2011, resna obdelava ponudbe v preostalih devetih delovnih dneh do roka oddaje na 16. 12. 2011 ni mogoča. Prav tako ni mogoče, da bi v tako kratkem času lahko pridobili zavezujoče ponudbe bank, ki izvajajo financiranje, ki jih je potrebno predložiti ob oddaji ponudbe. Prosimo vas, da nam omogočite oddajo zavezujoče ponudbe s podaljšanjem roka do 28. 2. 2012 pod predpostavko, da je ponudnikom predložena celotna PGD dokumentacija z vsemi pripadajočimi prilogami.

Odgovor št. 2

Ponudniki ocenijo vrednost investicije na osnovi idejnega projekta in se lahko z bankami dogovarjajo o zavezujoči ponudbi. Po objavi PGD dokumentacije ponudniki investicijsko vrednost verificirajo in nadaljujejo vse postopke. Občina bo rok za oddajo ponudb podaljšala do 23.12.2011. Vsako drugačno podaljšanje roka ogrozi izvedbo projekta do roka, ki ga je določila FIBA in KZS.

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA RAZPISNO DOKUMENTACIJO

Vprašanje št. 3 - splošno

Obseg del za izgradnjo objekta vključno z opremo je določen v skladu s projektno dokumentacijo naročnika, ki je znana na dan predložitve ponudbe. Pravno veljavno gradbeno dovoljenje pa ni predloženo razpisni dokumentaciji. Iz tega izhajamo, da je mestna občina Novo mesto prevzela celotno tveganje te projektne dokumentacije in da bo mestna občina Novo mesto vsa dela, ki jih ni v projektni dokumentaciji, pa so vendarle potrebna za popolno izvedbo objekta, povrnilo posebej. Prosimo za potrditev.

Odgovor št. 3

Mestna občina Novo mesto bo pridobila gradbeno dovoljenje in ga prenesla na koncesionarja. V javnem razpisu, v razpisni dokumentaciji in koncesijski pogodbi je povsem jasno določeno, da koncesionar prevzema vsa tveganja gradnje. Ponudniki morajo sami na osnovi idejnega projekta določiti investicijsko vrednost. Vsa tveganja v zvezi z izvedbo gradnje so na strani koncesionarja.

Vprašanje št. 4 - splošno

Prav tako izhajamo iz tega, da so zahtevana dodatna dela oz. spremembe del, ki so razvidne iz izdaje gradbenega dovoljenja, kot tudi zelene spremembe mestne občine Novo mesto po postopku oddaje javnih naročil posebej povrnjene. Prosimo za potrditev.

Odgovor št. 4

V javnem razpisu, v razpisni dokumentaciji in koncesijski pogodbi je povsem jasno določeno, da koncesionar prevzema vsa tveganja gradnje (vsa več dela, manjkajoča dela, tveganja dejanske investicijske vrednosti itd.). Mestna občina Novo mesto načeloma ne bo zahtevala sprememb. Posebej opozarjamo ponudnike, da ne gre za oddajo del kot javno-naročniško razmerje po ZJN-2, temveč koncesijo graden po ZJZP.

Vprašanje št. 5 k 8. členu

Pri podobnih PPP-projektih je po celem svetu v navadi, da najboljši ponudnik ustanovi projektno družbo, ki v nadaljevanju nastopa kot pogodbeni partner naročnika. Ali je zato dopustno, da ponudnik oddaja ponudbo kot projektna družba in se bodo kot dokazilo delovne sposobnosti v tem primeru priznavala potrdila lastnikov projektne družbe?

Odgovor št. 5

Ponudnik mora izpolnjevati zahtevane pogoje, z njim je tudi podpisana koncesijska pogodba. Projektna družba v lasti ponudnika pa lahko nato vstopi v koncesijsko razmerje z aneksom h koncesijski pogodbi.

Vprašanje št. 6 k 9. členu

Zdi se, da bo naročnik zagotovil plačilo enkratnega dodatka za stroške gradnje / odkup v višini 7.205.848 € z vključenim DDV, s čimer se vložena investicija ponudnika zmanjša za ta znesek, je res? Ker ima čas nakazila dodatka za stroške gradnje / zneska odkupa velik vpliv na model financiranja, prosimo za natančne podatke o tem, kdaj se bo koncesionarju to nakazilo dodatka za stroške gradnje / zneska odkupa izvedlo.

Odgovor št. 6

Glede na to, da je rok dokončanja objekta 31.03.2013, bo odkup možno narediti do konca meseca maja 2013.

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA OBRAZCE V RAZPISNI DOKUMENTACIJI

Vprašanje št. 7 k izjavi MONO-IZJ 1

To izjavo gre razumeti tako, da se tveganje nedonosnosti nanaša le na ure uporabe, ki grejo koncesionarju, kot je opisano v 9. členu razpisne dokumentacije, ter se ne nanaša na vse donose in plačilne obveznosti, ki izhajajo iz uporabe objekta, ki jih je organ za podeljevanje koncesije zase ali za svoje poslujoče podjetje sklenil v koncesijski pogodbi, je tako? Prosim za potrditev.

Odgovor št. 7

Donos na vložena sredstva ponudi ponudnik v izjavi MNOM-IZJ 7 na letnem nivoju in v izjavah MONM-7/1, 7/2 in 7/3. Tveganja, da koncesionar dejansko ne doseže takšnega donosa (ker ima večje stroške od predvidenih ali ker je dejanska investicijska vrednost večja od ponujene v strukturi cene ure uporabe ali ker ne proda obsega ur kot ga je naveden v izjavi MONM-IZJ 7/2 ali pa obseg ur proda na trgu, vendar po nižji ceni ipd.) so v celoti na strani koncesionarja, saj drugače ne bi šlo za koncesijsko razmerje, temveč za klasično javno-naročniško razmerje.

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA KONCESIJSKO POGODBO

Vprašanje št. 8 k 1. členu

"Lastništvo objekta se opredeli s parcelacijo zemljišča po izgradnji": Na vsak način je potrebno zagotoviti, da se financiranje objekta lahko zavaruje z eno, nerazdeljeno in obremenljivo stavbno pravico za celoten objekt. Nepredvidljivo tveganje tako z vidika koncesionarja, kot tudi z vidika bank, ki izvajajo financiranje, predstavljajo variante, ki jih je podal organ za podeljevanje koncesije, o delitvi ali razdelitvi ali celo prepozni naznanitvi drugačne oblike stavbne pravice s strani tretjih, npr. ministrstva. S tem pa je onemogočena oddaja ponudbe. Kako bo koncedent spremenil to pogodbeno določilo?

Odgovor št. 8

Izbranemu koncesionarju bo podeljena stavbna pravica na vseh parcelah v obsegu, kot je določeno v projektni dokumentaciji. Ponudnike opozarjamo na spremembe in dopolnitve razpisne dokumentacije, objavljene na spletni strani občine – črtali smo tekst, ki ni dopuščal zastavitve objekta. Torej koncesionar lahko zastavi objekt banki financerki, vendar v skladu z določili o parcelaciji in izbrisu stavbne pravice in s tem tudi izbrisu hipoteke na novih parcelah, ki bodo ustrezale deležu plačila občine. V kolikor bo projekt financirala banka je seveda logično, da bo plačilo občine usmerjeno na banko in se bo s tem ustrezno zmanjšala vrednost kredita koncesionarja oz. njegovega morebitnega projektnega podjetja.

Vprašanje št. 9 k 3. členu

Iz predložene razpisne dokumentacije ni mogoče razbrati časa gradnje, ki je na voljo ponudniku. Dan je zgolj čas dokončanja del, in sicer za 31. 3. 2013. Prosim za natančne podatke o tem, kakšen čas gradnje (v mesecih) je določil organ za podeljevanje koncesije od nastopa vseh pogojev za dejanski začetek gradnje - to je najmanj sklenjena koncesijska pogodba z zavezujočim financiranjem in gradbenim dovoljenjem.

Odgovor št. 9

Skrajni rok za odločitev občine o izbiri ali ne izbiri koncesionarja je določen v javnem razpisu in je 15.01.2012. Občina bo 16.01.2011 izdala sklep o izbiri. Pravnomočnost sklepa bi lahko bila 24.01.2012. Občina predvideva podpis pogodbe s koncesionarjem do 31.01.2012. Kdaj začne koncesionar po tem datumu z gradnjo je njegova odločitev, objekt mora biti zgrajen do 31.03.2013.

Vprašanje št. 10 k 3. členu

V primeru, da se zamakne odločitev o podelitvi koncesije ali sklenitev koncesijske pogodbe ali predložitev gradbenega dovoljenja, izhajamo iz tega, da se v enaki meri zamakne tudi rok za dokončanje gradnje in zagon objekta. Prosimo za potrditev.

Odgovor št. 10

Odgovor je da, vendar opozarjamo ponudnike, da bo občina storila vse kar je v njeni moči, da bodo roki iz odgovora št. 9 izvršeni.

Vprašanje št. 11 k 21. členu

Stroške za uporabo objekta koncesionarju plačuje poslujoče podjetje mestne občine Novo mesto. Kako bo zagotovljeno, da to poslujoče podjetje razsoja o trajanju koncesijske pogodbe v 100 % lasti mestne občine Novo mesto in mestna občina Novo mesto garantira plačilo pristojbine za uporabo tekom celotnega trajanja pogodbe v 100 %? Prosimo za dopolnitev ustreznih določil o zagotavljanju/garancijah v pogodbenem tekstu.

Odgovor št. 11

Občina ne garantira plačila uporabnine, vendar si naj ponudniki ogledajo dopolnitev 31. člena koncesijske pogodbe.

Vprašanje št. 12 k 41. členu

Bodoča sprememba obsega del koncesije zaradi sprememb v zakonu predstavlja za koncesionarja v sedanjih predpisih nepredvidljivo tveganje. Ali bo organ za podeljevanje koncesije spremenil to določilo v tem smislu, da so dokazljivi dodatni stroški zaradi sprememb zakona s strani organa za podeljevanje koncesije povrnjeni? Ali je javni zavod v 100 % lasti mestne občine Novo mesto? Prosimo za potrditev in zagotovitev, da bo mestna občina Novo mesto ohranila svoj poslovni delež javnega zavoda v 100 % lasti tudi med trajanjem koncesije. Prosimo za potrditev, da bo mestna občina Novo mesto za javni zavod koncesionarju oddala izjav glede odgovornosti o izvedbi del in o morebitni povzročeni škodi, ki lahko nastane pri tem.

Odgovor št. 12

V kolikor bodo spremembe v zakonu imele za posledico dodatne stroške bosta koncedent in koncesionar sklenila aneks h koncesijski pogodbi in ustrezno spremenila posamezno vrsto stroška ali celo dopolnila strukturo cene.

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA TRI-PARTITNO POGODBO

Vprašanje št. 13 -splošno

Ali je javni zavod v 100 % lasti mestne občine Novo mesto? Prosimo za potrditev in zagotovitev, da bo mestna občina Novo mesto ohranila svoj poslovni delež javnega zavoda v 100 % lasti tudi med trajanjem koncesije.

Odgovor št. 13

Odgovor na prvo vprašanje je da.

Vsaka sprememba poslovnega deleža Mestne občine Novo mesto bi pomenila spremembo koncesijske pogodbe in tri-partitne pogodbe, pri čemer se položaj koncesionarja ne sme nič poslabšati. Npr, lahko bi se zgodilo, da bi namesto javnega zavoda, ki bo podpisoval tri-partitno pogodbo, v to razmerje vstopil drug zavod v 100% lasti občine, kar pa v ničemer ne spremeni položaj koncesionarja.

Vprašanje št. 14 - splošno

Prosimo za potrditev, da bo mestna občina Novo mesto za javni zavod koncesionarju oddala izjavo glede odgovornosti o izvedbi del in o morebitni povzročni škodi, ki lahko nastane pri tem.

Odgovor št. 14

Občina ne more dajati izjav glede odgovornosti, je pa kot koncedent in ustanoviteljica pravne osebe javnega prava tista, ki bo brez dvoma skrbela, da bo koncesijsko razmerje in tri-partitno razmerje potekalo v skladu s pogodbami.

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA POGODBO O PODELITVI STAVBNE PRAVICE

Vprašanje št. 15 k 2. členu

Ker realna delitev objekta ni mogoča in se mora objekt raztezati le po eni stavbni parceli, ki jo je še potrebno razdeliti, le delen odstop ali ločitev stavbne pravice ni odobren, saj upravičenec/koncesionar stavbno pravico nujno potrebuje za zavarovanje opravljenih investicij v primerjavi s svojimi organi za podeljevanje koncesije. Prosimo vas, da to določilo zaradi tega spremenite, tako da organ za podeljevanje stavbne pravice za celotno trajanje pogodbe in za celoten objekt zagotovi izključno stavbno pravico v korist upravičenca preko trajanja pogodbe.

Odgovor št. 15

S parcelacijo na več parcelnih številk je zadevo možno izvesti (obstaja že praksa na drugem primeru koncesijskega razmerja). Glej tudi odgovor št. 8.

Vprašanje št. 16 k 9. členu

"Zavarovanje je sklenjeno v korist lastnika." V primeru, da je s tem mišljena vinkulacija terjatev zavarovanja, bo potrebna ta vinkulacija kot zaščita pred bankami, ki izvajajo financiranje upravičenca/koncesionarja. Ali bo lastnik/organ za podeljevanje koncesije to točko v pogodbi prilagodil na zahteve upravičenca/koncesionarja na način, da se vinkulacija sme odstopiti v korist banke, ki izvaja financiranje?

Odgovor št. 16

Banki lahko koncesionar zastavi objekt. Zavarovanje objekta mora kriti škodo na objektu in ne more biti predmet zavarovanja za kredit. Odgovor je torej ne.

Vprašanje št. 17 k 13. členu

Zastavitev stavbne pravice/stavbe v korist banke, ki izvaja financiranje gradbenega upravičenca je nujna zahteva, da se omogoči financiranje objekta. Prosim vas, da to točko v pogodbi v tem smislu prilagodite zahtevam upravičenca/koncesionarja.

Odgovor št. 17

V spremembah in dopolnitvah razpisne dokumentacije, objavljenih na spletni strani občine, je 13. člen v celoti črtan.