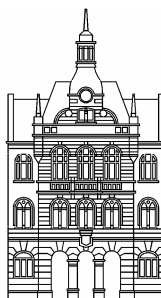




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009
Datum: 15.9. 2009

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** Podelitev stavbne pravice za izgradnjo parkirne hiše s poslovnimi prostori – objekt A3 po UN Zdravstvenega kompleksa Novo mesto
- NAMEN:** Sprejem sklepa
- PRAVNA
PODLAGA:** Zakon o premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007), Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002 in 18/2007) in Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS , št. 96/2008)
- POROČEVALEC:** ESPRI, d.o.o., Novo mesto;
Oddelek za razvoj in premoženjske zadeve MONM
- OBRAZLOŽITEV** v prilogi
- PREDLOG
SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme sklep, s katerim ugotovi, da obstoji javni interes za izgradnjo parkirne hiše s poslovnimi prostori v območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto, in sicer z metodo podelitve stavbne pravice, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

**ŽUPAN
Alojzij Muhič**

Priloge:

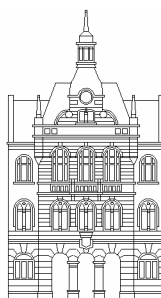
- obrazložitev (PRILOGA 1),
- Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (PRILOGA 2).

Vročiti:

- naslovu
- zbirka dokumentarnega gradiva.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 411-32/2009- 17 (2011)
Datum: 15.9.2009

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: Stavbna pravica – A3 - Poslovni objekt s parkirno hišo pri Zdravstvenem domu Novo mesto

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto želi izvesti izgradnjo garažnega objekta s poslovnimi prostori v okviru Zdravstvenega kompleksa Novo mesto (objekt A3 po Ureditvenem načrtu Zdravstvenega kompleksa Novo mesto). Javni interes v navedenem projektu predstavlja potreba po ureditvi mirujočega prometa za potrebe dveh javnih zavodov regijskega pomena, katerih soustanovitelj je tudi Mestna občina Novo mesto – Zdravstvenega doma Novo mesto in Dolenjskih lekarn Novo mesto ter za potrebe občanov pri uporabi storitve Splošne bolnice Novo mesto.

Občina razpolaga z zazidljivim zemljiščem na območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto, ki je namenjeno izgradnji parkirne hiše ter poslovnih prostorov za spremljajočo dejavnost, ne razpolaga pa s finančnimi sredstvi s katerimi bi financiral izgradnjo garažnega objekta.

Z izgradnjo objekta bi zagotovili najmanj 300 oziroma do približno 450 parkirnih mest ter ponudili cca 1500 m² poslovnih površin. Končni obseg parkirnih in poslovnih površin je odvisen od rezultatov v DIIP-u (Dokumentu identifikacije investicijskega projekta, izdelal Espri, d.o.o., september 2009) in pogajanj z najugodnejšim ponudnikom.

2. OCENA STANJA

Osnovni interes občine je pridobitev novih parkirnih mest ter pričeti z izgradnjo objekta vzporedno z gradnjo Šmihelske ceste.

Realizacija omenjenega cilja je možna na več načinov, pri čemer je potrebno razlikovati postopke po Zakonu o javno zasebnem partnerstvu in postopke, ki se izvajajo na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. Ena od bistvenih je razlika v času, ki je potreben za izbiro »zasebnega partnerja« oziroma druge pogodbene stranke za podelitev stavbne pravice ter v posledicah prenehanja javno-zasebnega partnerstva (JZP) oziroma poteka stavbne pravice.

Izbira postopka pa je odvisna predvsem od interesa javnega partnerja - občine. Pri tem pa je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da bodo stroški izgradnje objekta občutno višji, v kolikor bo Šmihelska cesta na delu, kjer bo stal objekt, dokončana prej, preden se bo pričelo z izgradnjo parkirne hiše.

3. PRIMERJAVA S PROJEKTI IZGRADNJE GARAŽNE HIŠE V DRUGIH OBČINAH

Pregled dostopnih podatkov drugih občin v Republiki Sloveniji za primere izgradnje garažne hiše pokaže, da jih večina pristopa k projektu s postopkom, določenim v Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, in sicer s podelitvijo stavbne pravice. Nadomestilo za podelitev stavbne pravice si izgovorijo skladno z lastnimi interesi (npr. občina dobi v last in posest določeno število parkirnih mest ali pa npr. občina prejema letno nadomestilo v določenem odstotku od dejansko prodanih parkirnih kart v preteklem letu).

V vseh primerih je stavbna pravica podeljena za določen čas (30 – 50 let), pri čemer je obdobje podelitve stavbne pravice odvisno od vložka zasebnega partnerja, ki mora v tem času dobiti povrnjene stroške in tudi nekaj iztržiti, torej različno za vsak primer in odvisno od interesa občine in imetnika stavbne pravice.

Po poteku stavbne pravice je večinoma dogovorjeno, da je imetnik stavbne pravice dolžan nepremičnino povrniti v prvotno stanje (objekt porušiti), razen če se pred potekom stavbne pravice ne dogovorijo drugače. S takšnim dogovorom se občina izogne siceršnji zakonski obveznosti plačila nadomestila po poteku stavbne pravice, kjer zakon določa tudi obvezno višino plačila, in sicer najmanj polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Višina nadomestila, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice, pa je odvisna od ocene, ki jo poda strokovna oseba – cenilec ter od višine komunalnega prispevka, če ga imetniku stavbne pravice ni potrebno plačati.

Pri ustanavljanju stavbne pravice za namen parkirne hiše je možno tudi (občina Kranj) v naprej določiti najvišjo ceno parkiranja, ki jo imetnik stavbne pravice lahko zaračunava (urno, dnevno, mesečno).

4. IZBIRA POSTOPKA

Izbira postopka je odvisna od interesov ter postavljenih ciljev občine, pri čemer je potrebno predvidevati tudi interese investitorja. V konkretnem primeru smo obravnavali možnost uporabe postopkov JZP in možnost podelitve stavbne pravice, torej uporabo Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

4.a JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO

Za področje gradnje se JZP pojavi v obliki pogodbenega partnerstva: kot koncesijsko ali kot javnonaročniško razmerje (možno tudi statusno partnerstvo).

Pogodbena oblika JZP

Za konkreten primer so uporabne pogodbe tipa BOT (build-operate-transfer), ki se uporabljajo predvsem za večje infrastrukturne projekte JZP, katerih predmet je gradnja nove javne infrastrukture ali obsežnejša obnova obstoječe, pri čemer se bo zgrajena ali obnovljena uporabljala za izvajanje javnih služb. Javni partner (JP) navadno zagotovi samo zemljišče za izvedbo investicije, izvedba in financiranje pa sta prepuščena zasebnemu partnerju (ZP). Predmet projekta je lahko: projektiranje, financiranje, izgradnja, upravljanje. Časovno obdobje za pogodbe tipa BOT se določi na podlagi ekonomske analize, ki pokaže časovno obdobje, v katerem se bo vložek ZP povrnil.

Potrebno je razlikovati med modelom BOT in sorodnimi modeli ter modelom BOO¹ in njemu sorodnimi modeli. RAZLIKA je v trenutku PRENOSA LASTNINSKE PRAVICE. Pri modelu BOT preide lastninska pravica (LP) na zgrajeni infrastrukturi na JP, pri modelu BOO pa ostane LP na zgrajeni infrastrukturi ZP. Pri modelu BOO zasebni partner (ZP) prevzame izgradnjo infrastrukture, ta pa vključuje tudi financiranje, vzdrževanje in upravljanje. ZP zaračunava uporabnikom nadomestilo za uporabo, tako da mu to povrne celoten strošek investicije, vzdrževanja in upravljanja, ter ustvari razumen dobiček. Lastninska pravica na infrastrukturi ostane ZP.

Koncesija

Koncesije so koncesijske pogodbe, s katerimi se dodelijo izvajanje javnih služb ali gradenj, pri čemer se prenesejo tveganja in se vnaprej opredeli obdobje trajanja. Stroške izvajanja javnih služb ali gradenj praviloma pokrijejo končni uporabniki.

Na ravni Evropske Skupnosti so urejene le koncesije gradenj nad evropskim pragom (5,278.000,00 EUR) za objavo naročil v Uradnem listu EU.

Koncesija za javne gradnje je naročilo enake vrste kot javno naročilo gradenj, z izjemo dejstva, da je razlog za opravljanje gradenj samo pravica do koriščenja gradenj ali ta pravica skupaj s plačilom. Pravica do koriščenja gradenj pa se kaže na različne načine, na primer kot pravica koncesionarja do plačila za uporabo gradnje od uporabnikov (npr. pogodba, s katero država podeli podjetju pravico do izgradnje in izkoriščanja avtoceste, ki vključuje tudi pravico do povrnitve stroškov investicije z razumnim donosom, s pobiranjem cestnin).

POSTOPEK SKLENITVE JZP

Postopek poteka po obveznih korakih, katerih vsebina je opredeljena v Zakonu o javno zasebnem partnerstvu:

1. Poznavanje prednosti in slabosti JZP:

Gre za poznavanje prednosti in slabosti izvajanja javnih služb v obliki JZP: dostop do zasebnih virov financiranja, uvajanje tržnih elementov, prenos poslovnega tveganja, ohranitev strateškega nadzora nad izvajanjem javne službe, kar je pozitivno in na drugi strani prekoračitev načrtovanih stroškov, slabo določene pravice in obveznosti partnerjev, ki se kažejo v padcu kakovosti izvajanja storitve, pomanjkljiv nadzor v fazi izvajanja JZP.

2. Identifikacija projekta, primerne za uporabo instituta JZP

Potrebno je ugotoviti ali gre za gradnjo, vzdrževanja ali upravljanje infrastrukture ali gre za drug projekt, ki je v javnem interesu in je povezan z izvajanjem gospodarske ali druge javne službe. Oblikuje in opredeli se javni interes – 11. člen ZJZP – občinski svet sprejme odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev JZP in izvedbo projekta v eni od oblik JZP.

Omogočena je aktivna udeležba zasebnega sektorja – institut poziva promotorjem – s katerim naj bi javni partner praviloma enkrat letno pozval potencialne zasebne partnerje k podaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo konkretnih JZP. Namen je v analizi trga.

3. Predhodni postopek

Ugotavlja se, ali je za izvedbo projekta najprimernejša oblika JZP ali bi bilo bolj racionalno in gospodarno uporabiti kakšen drug način zadovoljitve javnega interesa. V tem postopku se opredeli tudi način financiranja projekta (ekonomske analize, investicijska dokumentacija).

Treba je opozoriti na stroške priprave dokumentacije (ekonomske, pravne in tehnične študije), ki so, odvisno od velikosti projekta, lahko razmeroma visoki.

Predhodni postopek začne javni partner na lastno pobudo ali pa na podlagi vloge o zainteresiranosti. Za izvedbo predhodnega postopka in uspešno vodenje projekta mora oblikovati projektno skupino kompetentnih strokovnjakov in imenovati vodjo projektne

¹ Build – Own - Operate

skupine. Če prejmejo vlogo o zainteresiranosti, mora javni partner po določilu 34. člena ZJZP o vlogi odločiti v 4 mesecih od njenega prejema.

Vsebina predhodnega postopka je povzeta v investicijskem elaboratu, ki odgovori na vprašanje ali so izpolnjeni ekonomski, pravni, okoljevarstveni in tehnični pogoji za realizacijo projekta v obliki JZP. Opravi se tudi primerjava različnih modelov JZP (SWOT analiza).

4. Sprejem akta o JZP

Na podlagi uspešno in kakovostno izvedenega predhodnega postopka se sprejme odločitev glede akta o JZP. Akt o JZP je obvezen le, če izvajalec JZP pridobi posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oz. drugo dejavnost v javnem interesu in kadar zakon zaradi varstva javnega interesa sicer zahteva izdajo koncesijskega oz. drugega splošnega akta. Za druge oblike JZP zadostuje sprejetje odločitve o JZP.

Ko se JZP izvajajo v obliki koncesij, se akt o JZP imenuje koncesijski akt (vsebino določa ZGJS, 32. člen).

5. Izvedba javnega razpisa

Vključuje objavo javnega razpisa, oblikovanje razpisne dokumentacije, oblikovanje meril in pogojev ter vodenje postopka izbire zasebnega partnerja. Za vsako obliko JZP zakon napotuje na uporabo različnih pravil – Zakon o javnem naročanju ali Zakon o gospodarskih javnih službah, ne glede na obliko se lahko uporabi postopek konkurenčnega dialoga.

6. Izbira izvajalca JZP oz. zasebnega partnerja

Po zaključku postopka izbire se sprejmejo končne ponudbe kandidatov, ki so sodelovali v postopku. Strokovna komisija po končanem pregledu in vrednotenju ponudb sestavi poročilo o vrstnem redu vlog glede na postavljena merila. Organ, pristojen za izdajo akta izbire izvajalca JZP, bo praviloma določen v odločitvi oz. aktu o JZP.

59. člen ZJZP dopušča zavrnitev vseh vlog, pri čemer mora biti zavrnitev utemeljena in obrazložena.

7. Postopek pravnega varstva

Odvisen je od izbrane oblike JZP – o pritožbah neizbranih kandidatov odloča Državna revizijska komisija ali pa upravno sodišče.

8. Nastanek razmerja JZP

Praviloma je vzorec pogodbe o JZP že del razpisne dokumentacije in je nato dokončno usklajen v fazi dialoga med javnim in zasebnim partnerjem. JZP so dolgoročna in kompleksna pravna razmerja, kjer vseh vprašanj in potencialnih zapletov ni mogoče vnaprej predvideti. Javni partner ima zelo zahtevno nalogo, saj mora v pogodbi opredeliti mehanizme, s katerimi zagotovijo dolgoročno zavarovanje javnega interesa.

Izpostavljamo pomembnejše točke pri sklepanju pogodbe, in sicer:

- trajanje pogodbe;
- opredelitev obdobja po podpisu pogodbe in pred začetkom izvajanja javne službe (projektiranje, izgradnja, soglasja JP, roki izvedbe);
- sankcioniranje zamude v fazi zagotovitve potrebne infrastrukture za izvajanje javne službe (pogodbena kazen, bančna garancija za pravočasno izvedbo);
- nepredvidene okoliščine, ki imajo za posledico zamudo pri začetku izvajanja javne službe;
- jamstva (javni partner jamči za pravilnost podatkov, poročil in analiz, zasebni pa jamči da bo ravnal kot dober in skrben gospodar);
- določitev cene in plačilnih pogojev;
- določitev standardov izvajanja javne službe (vsebina, raven, kakovost in standard izvajanja javne službe, način ugotavljanja kakovosti izvajanja javne službe);
- nadzor nad izvajanjem javne službe (poročila, kdo jih mora pripraviti, kako pogosto, njihova vsebina, sistem nadzora,..);
- vzdrževanje infrastrukture, potrebne za izvajanje javne službe (minimalna raven vzdrževanja, poseben amortizacijski sklad);

- sprememba vsebine in /ali obsega izvajanja javne službe (sprememba funkcionalnosti, potrebnih zmogljivosti in vsebine oz. standarda izvajanja javne službe – nekatere so predvidljive, nekatere pa ne);
- spremenjene okoliščine (tako da pogodba očitno ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank; jih ob sklenitvi ni bilo mogoče upoštevati oz. se jim izogniti; so takšne, da otežujejo izpolnitev pogodbenih obveznosti ene stranke ali pa zaradi njih ni mogoče doseči namena pogodbe);
- sprememba cene (opredeliti način spreminjanja cene – preko tržne cene blaga, storitev, izvajanja javne službe...);
- spremembe podizvajalca (javni partner lahko zahteva, da se že v postopku javnega razpisa navedejo ključni podizvajalci, da lahko preveri njihovo sposobnost);
- prenos infrastrukture po končanem partnerstvu (v pogodbi določiti postopek ugotavljanja ali je bilo vzdrževanje izvedeno na dogovorjen način, ali bodo potrebna popravila in za kakšen strošek gre, kako bo potekal prevzem, ali je zasebni partner upravičen do kakšnega denarnega nadomestila, kako se bodo reševali morebitni spori);
- način predčasnega prenehanja JZP (predvideti situacije, ko izvajanje JZP ne bo več mogoče, dogovoriti se je potrebno o upravičenosti do odškodnine – ta je povezana z razlogom prenehanja);
- finančna zavarovanja, odškodnine in pogodbene kazni;
- obveznost zavarovanja infrastrukture;
- varstvo poslovne skrivnosti in osebnih podatkov;
- pravice intelektualne lastnine in avtorske pravice.

9. Izvajanje pogodbe in nadzor nad izvajanjem pogodbe

Zahteva se poročila najmanj enkrat letno o izpolnjevanju obveznosti po pogodbi o JZP, o obveznostih, terjatvah in drugem premoženju izvajalca JZP, pritožbah uporabnikov, škodnih dogodkih,...

10. Prenehanje JZP

Razlog je lahko redno (potek časa, izpolnitev obveznosti ali pogoja) ali izredno prenehanje. Prav tako tudi končan postopek zaradi insolventnosti zasebnega partnerja.

Eno najpomembnejših vprašanj pri realizaciji projekta JZP je identifikacija in razdelitev poslovnih tveganj med partnerja ter implementacija prevzetih poslovnih tveganj v pogodbo o JZP. V praksi (kot napoveduje teorija in povedo same občine, ki so JZP že izvajale) na strani javnega partnerja pogosto primanjkuje specifičnih znanj, potrebnih za uspešno izvedbo projekta JZP, zato je praviloma ceneje poiskati pomoč zunanjih strokovnjakov kot skleniti JZP, ki dolgoročno ne bo uspešno.

4.b PODELITEV STAVBNE PRAVICE

Postopek se izvede na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Obligacijskega zakonika ter Stvarnopravnega zakonika.

Potreben je posamični program upravljanja s premoženjem, ki ga sprejme župan. Skladno z zakonodajo in na podlagi sklepa posamičnega programa se objavi javni poziv za oddajo ponudb za pridobitev stavbne pravice za izvedbo predmetnega projekta.

Stavbna pravica se lahko podeli največ za do 99 let, za krajši čas pa se lahko dogovorijo stranke tudi med trajanjem stavbne pravice.

PREDNOSTI:

- Celotno tveganje nosi imetnik stavbne pravice : projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja, tveganje izvedbe, tveganje upravljanja, vzdrževanja, financiranje, stroške gradnje, stroške pridobitve dovoljenj, soglasij, pravilnost gradnje...
- občina: dejansko ne vloži nič lastnih sredstev, lahko prejme plačilo komunalnega prispevka, lahko prejema nadomestilo v denarju ali pa v lastninski pravici nad določenim številom parkirnih mest (ali poslovnih prostorov),
- ni zapletenega in dolgotrajnega postopka ustanovitve JZP, saj postopek lahko v celoti pelje sam župan (čeprav je priporočljivo vsaj soglasje občinskega sveta o tem, da za konkretno izgradnjo ni potrebno JZP, kot ga predvideva Zakon o javno zasebnem partnerstvu),
- skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (29. člen) je dopustno, v kolikor se stavbna pravice na nepremičnini ustanovi v smislu obremenjevanja nepremičnine, skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z metodo neposredne pogodbe, (obremenjevanje s stvarnimi pravicami pa je del upravljanja s premoženjem in ne razpolaganja),
- možno je zahtevati, da po poteku pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice povrne zemljišče v prvotno stanje, razen če med strankami ne pride do drugačnega dogovora,
- občina postane lastnik objekta po poteku stavbne pravice.

SLABOSTI:

- razmerje se ustanovi za dolgo obdobje (čeprav se JZP tudi),
- po poteku stavbne pravice je potrebno plačati nadomestilo v minimalni višini 50% povečanja tržne vrednosti ali pa dogovoriti rušenje objekta,
- na stavbni pravice se lahko ustanovi hipoteka in stavbna pravica je prenosljiva in podedljiva.

V primerjavi z JZP je podelitev stavbne pravice za namen izgradnje parkirne hiše s poslovnimi prostori tista oblika, ki bo v najboljši meri dosegla in varovala javni interes po pridobitvi novih parkirnih mest v območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto. Postopek je namreč neprimerljivo lažje izvedljiv, ima na razpolago dovolj mehanizmov za doseg interesov občine in je dovolj fleksibilen za interese zasebnega kapitala.

Sama primernost oblike zadovoljitve javnega interesa s podelitvijo stavbne pravice ali kako drugače pa je razvidna tudi iz povzetka Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

5. VPLIV NA PRORAČUN

Mestna občina Novo mesto bo imela v zvezi s postopkom podelitve stavbne pravice za izgradnjo parkirne hiše s poslovnimi prostori v območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto neposredne izdatke v zvezi s plačilom storitev svetovanja in pomoči pri izvedbi postopka zunanjemu izvajalcu (cca 8.000,00 €).

Posredni izdatki oziroma prispevek občine k projektu pa bo tudi v obliki zemljišč, ki so last občine in kjer se bo objekt gradil ter v višini komunalnega prispevka, kar pa natančneje predstavlja analiza v DIIP-u in bo opredeljevala tudi razpisna dokumentacija za izbiro najugodnejšega ponudnika.

6. PREDLOG SKLEPOV

Občinska uprava svetnikom in svetnicam Občinskega sveta MO NM predlaga, da po obravnavi gradiva sprejmejo predlagani sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme sklep, s katerim ugotovi, da obstoji javni interes za izgradnjo parkirne hiše s poslovnimi prostori v območju Zdravstvenega kompleksa Novo mesto, in sicer z metodo podelitve stavbne pravice, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Pripravili:
Monika Mežan

Podsekretar za pravne zadeve

Jasna Jazbec-Galeša

VODJA PRAVNE SLUŽBE

Pavle Jenič

Višji svetovalec za investicije

Darja Plantan

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE IN
RAZVOJ

Suzana Virc

VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ IN
PREMOŽENJSKE ZADEVE
po pooblastilu župana št.
100-87/2008 (1330) z dne 31.8.2009

Mag. Sašo Murtič, univ.dipl.prav.

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslano:

- Občinskemu svetu,
- zbirka dokumentarnega gradiva.

**ZADEVA: POSLOVNO GARAŽNI OBJEKT A3
(garažni objekt ob Zdravstvenem domu)**

Dokument: Dokument identifikacije investicijskega projekta - povzetek

Datum: September 2009

KRATEK POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE:

Uvodno pojasnilo

Ureditev parkirnih mest ob Zdravstvenem domu je projekt, za katerega obstaja vesplošno strinjanje, da ga je treba izvesti in rešiti že leta dolg pereč problem parkiranja zaposlenih in obiskovalcev ob Zdravstvenem domu.

Predvideno je, da naj bi se projekt izvedel v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva. Občinska uprava Mestne občine Novo mesto, za njo pa tudi Občinski svet bosta morala v zvezi s tem sprejeti odločitev o načinu izvajanja projekta.

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti:

- varianta 1: zasebnemu partnerju se podeli stavbna pravica samo za čas trajanja gradnje, potem pa projekt v celoti prevzame občina
- varianta 2: zasebnemu partnerju se podeli stavba pravica za daljše obdobje, v katerem ima zasebni partner čas, da se z izvajanjem dejavnosti poplača za svoj vložek. Za to varianto je izračunana tudi točka preloma.

Izdelovalec opominja tudi na možno varianto 3, t.j. klasično javno-zasebno partnerstvo, ki se sklepa po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, za razliko od navedenih variant 1 in 2, ki imata svojo pravno osnovo v sklenjenem pogodbenem razmerju.

Pravni vidik izvedbe projekta je sicer pomemben, vendar pa ni predmet tega dokumenta, katerega osnovni namen je predstaviti okvirno sliko o projektu in podati osnovne informacije, na katerih bi bila olajšano odločanje. Izdelovalec tega dokumenta posebej poudarja, da mu je bil na voljo le omejen čas in da so vsi podatki, navedeni v tem dokumentu po svoji naravi le grobe ocene.

Sedanje stanje

Sedanje stanje ob Zdravstvenem domu Novo mesto je z vidika parkirnega prostora neurejeno, saj parkirnih mest drastično primanjkuje. Splošna bolnišnica Novo mesto je ob izgradnji nove stavbe za porodnišnico zgradila tudi lastna parkirišča na južnem delu bolnišnice, parkirne površine Zdravstvenega doma so bile pred leti razširjene, vendar je njihovo število še vedno nezadostno. Podobno neurejeno stanje je s parkiranjem za obisk Dolenjskih lekarn, saj te nimajo parkirnih površin za obiskovalce, zaradi lege na drugi strani Kandijske ceste pa je otežen tudi peš dostop iz zdravstvenega kompleksa.

Razlog za investicijsko namero

Glavni razlog za investicijsko namero je prav gotovo izrazito pomanjkanje parkirnih površin ob Zdravstvenem domu in ob lekarni ter namen dolgoročno urediti sicer pereč problem.

Cilj investicije

Cilj investicije je izgradnja objekta A3 (oznaka iz ureditvenega načrta), ki predvideva izvedbo naslednjih del:

- izgradnjo 10.772 m² parkirnih površin s 444 parkirnimi mesti in
- izgradnjo 1.502 m² poslovnih prostorov in
- v sklopu teh prostorov urediti novo lekarno (namesto obstoječe čez Kandijsko cesto).

Opis tehničnih variant

V primeru tega projekta niti ni posebne dileme, ali naj se projekt izvede ali ne (rešitev parkiranja ob Zdravstvenem domu bo treba v vsakem primeru nekako rešiti), ampak gre samo za vprašanje načina. Podrobnejši ureditveni pogoji so okvirno navedeni v Ureditvenem načrtu »Zdravstveni kompleks Novo mesto«, št. proj. UN – 6/01-06, Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2008 in jih v tem povzetku ne navajamo.

Tabela: Število parkirnih mest in površina posameznih delov objekta A3 po etažah

Etaža	Število parkirnih mest	Površina parkirnih površin v m²	Vertikalne komunikacije v m²	Površina poslovnih prostorov v m²	Skupaj v m²
K3	57	1.322	75	-	1.397
K2	114	2.645	75	-	2.720
K1	114	2.645	75	-	2.720
P	93	2.560	75	240	2.875
N1	66	1.600	75	650	2.325
N2	-	-	100	612	712
N3	-	-	75	-	75
Skupaj	444	10.772	550	1.502	12.824

Natančen opis objekta bo znan, ko bo narejena projektna dokumentacija. V tabeli navedene površine so ocenjene s strani Mestne občine Novo mesto na podlagi prostorskega akta in variant možnih rešitev.

Ocena investicije po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicijske operacije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izvedbenih del je podana s strani Mestne občine Novo mesto. Pri izgradnji poslovnih prostorov objekta A3 upoštevamo ceno 1.500 EUR/m², pri izgradnji parkirnih površin in vertikalnih komunikacij pa 650 EUR/m². Obe navedeni ceni predstavljata bruto vrednost in že vsebujeta tudi strošek projektne dokumentacije, nadzora, vodenja in ostale stroške.
2. Vložek javnega partnerja (Mestne občine Novo mesto) bodo tudi zemljišča. Skupno 3.000 m² zemljišč na lokaciji novega objekta A3 je vrednostno ocenjenih na 100 EUR/m². Oceno je podala Mestna občina Novo mesto.
3. Komunalni prispevek, ki ga ravno tako upoštevamo kot prispevek občine je ocenjen na 270.000 EUR. Oceno je podala Mestna občina Novo mesto.
4. Gre za grobo oceno, ki je namenjena seznanitvi investitorja z okvirnim velikostnim razredom investicije in se bo v nadaljevanju postopka (projekti, zbiranje ponudb, itd.) nedvomno še spremenila. Mnenje izdelovalca tega dokumenta je, da ocena investicije že vsebuje nekaj potrebne rezerve.
5. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svojem pomladanskem poročilu 2009 za leto 2010 napoveduje 2,2 % porast cen, za leto 2011 pa 3,0 % porast cen.

Tabela: Investicijska operacija v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
1. Izvedbena dela	9.612.300	94,40%	10.044.806	94,58%
- poslovna dejavnost	2.253.000	22,13%	2.354.374	22,17%
- garažni prostori	7.359.300	72,28%	7.690.432	72,41%
2. Zemljišča	300.000	2,95%	300.000	2,82%
3. Komunalni prispevek	270.000	2,65%	275.940	2,60%
SKUPAJ	10.182.300	100,00%	10.620.746	100,00%

Dinamika izvajanja

Natančnejša dinamika izvajanja investicijske naložbe bo znana po izvedenem razpisu in po podpisu pogodbe z zasebnim partnerjem.

Zaenkrat je okvirni plan sledeč:

- leto 2009 postopki za razpis, priprava dokumentacije in izbira partnerja,
- do jeseni 2010 projektna dokumentacija,
- jesen 2010 začetek gradnje,
- leto 2011 zaključek gradnje.

Tabela: Dinamika investicijske naložbe v tekočih cenah

Postavka	2009	2010	2011	Skupaj	Delež
1. Izvedbena dela	0	2.455.943	7.588.863	10.044.806	94,58%
- poslovna dejavnost	0	575.642	1.778.732	2.354.374	22,17%
- garažni prostori	0	1.880.301	5.810.131	7.690.432	72,41%
2. Zemljišča	300.000	0	0	300.000	2,82%
3. Komunalni prispevek	0	275.940	0	275.940	2,60%
SKUPAJ	300.000	2.731.883	7.588.863	10.620.746	100,00%

Viri financiranja

Podrobnosti o virih financiranja zaenkrat še niso določene, saj ni določen niti način izvedbe projekta, začeni s pravnim vidikom narave partnerstva. V nadaljevanju navajamo najbolj verjetno varianto.

Predvideno je, da bi investicijo v izgradnjo objekta A3 izvedel zasebni partner. Vložek občine bi bila obstoječa zemljišča, katerih lastnica je in pa strošek komunalnega prispevka.

Tabela: Vira financiranja investicijske operacije v tekočih cenah

Vira financiranja - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj	Delež
Mestna občina Novo mesto	300.000	275.940	0	575.940	5,42%
Zasebni partner	0	2.455.943	7.588.863	10.044.806	94,58%
Skupaj	300.000	2.731.883	7.588.863	10.620.746	100,00%

Nadaljnja priprava dokumentacije

Glede na to, da je ocenjena vrednost investicije višja od 2.500.000 EUR, bo potrebno izdelati še predinvesticijsko zasnovo in investicijski program, katera bosta predvidoma izdelana pred pričetkom izvedbenih del v letu 2010.

Prav tako bo potrebno sprejeti odločitev o pravni naravi partnerstva ter urediti še vse potrebno za izbiro zasebnega partnerja.

Za investicijsko operacijo bo potrebno narediti še vso projektno dokumentacijo, katera naj bi bila ravno tako narejena v letu 2010.

Finančni izračuni

Varianta 1: podelitev stavbne pravice za čas trajanja gradnje

Ta varianta predvideva, da občina podeli zasebnemu partnerju stavbno pravico samo za čas trajanja gradnje. Ko stavbna pravica preneha se lastninska pravica nad zemljiščem in objektom združita in vse skupaj postane last občine. Seveda mora potem javni partner (občina) izplačati zasebnega partnerja (oz. v drugačnem primeru le-ta seveda sploh ne bi šel v tak posel). V tej varianti je predvideno, da se ga izplača v enaki višini kot so ocenjeni stroški izgradnje, kar je seveda lahko predmet razprave.

Po zakonu ga po tej varianti občina ne more (ne sme!) izplačati v obliki deleža zgrajenih površin (na primer, da bi v zameno dobil npr. 400 parkirnih mest)! To bi pomenilo, da bi morala občina takega partnerja izplačati v denarju. Glede na to, da gre za velikanski znesek, občina tega verjetno nikakor ne bi zmogla, zato bi morala novi objekt prodati. Ampak ne avtomatsko zasebnemu partnerju, ampak bi ga morala ponuditi na dražbi najboljšemu ponudniku. Tu se tudi pojavi problem lekarne, ki je javni zavod in za katero mora seveda občina poskrbeti.

Ta varianta pravno velja za pogodbeno razmerje in se ne izvaja po zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, ga pa zaradi udeležbe javnega in zasebnega partnerja pogosto vseeno imenujemo javno-zasebno partnerstvo, kar včasih vodi do zmede pri terminologiji.

Prednost te variante za zasebnega partnerja je v tem, da lahko z racionalno izvedbo projekta vse skupaj izvede ceneje, kot je ocena stroškov in s tem seveda zasluži.

Slabost te variante za zasebnega partnerja je v tem, da če ima interes v dolgoročnejšem vodenju parkirne hiše, tega ne more doseči s to varianto, saj po zaključku ne postane solastnik prostorov, ampak je v bistvu samo izvajalec del.

Prednost te variante za občino je razmeroma hitra izvedba projekta.

Slabost te variante za občino je, da ne more kompenzirati izvedenih del z novimi površinami, da mora ob izgradnji izplačati zasebnega partnerja z izjemno visokim zneskom, kar jo prisili v prodajo novih površin, kar poleg čisto birokratskih ovir predstavlja problem predvsem zato, ker ni nobenega zagotovila, da bo občina dejansko uspela v dovolj kratkem času prodati

površine po ustrezni ceni. Če lastnino proda seveda tudi nima več nobenega vpliva na delovanje parkirne hiše, npr. na postavljanje cen ipd.

Pri izračunih upoštevamo navedeno oceno investicije in predpostavko, da bo garažna hiša obratovala 12 ur dnevno, saj lahko pričakujemo v nočnem času zanemarljivo stopnjo zasedenosti garažne hiše. To je tudi posledica dejstva, da je v bližini že nekaj parkirnih površin (bolnica, Tuš, avtobusna postaja, železniška postaja), katere so v nočnem času razmeroma prazne. Povprečna stopnja zasedenosti je ocenjena na 45 %, več v jutranjem in dopoldanskem času, manj pa v pozno popoldanskem času. Ceno parkiranja ocenjujemo na 1 EUR na uro. Ob teh predpostavkah ocenjujemo, da bo moč s parkirnimi površinami letno generirati 875.124 EUR.

Za vseh 1.500 m² poslovnih prostorov ocenjujemo, da bodo prodani v 1. letu za ceno 1.500 EUR/m². Skupaj bo tako zasebni investitor v 1. letu po zaključku investicijske operacije generiral 2.250.000 EUR prihodkov iz naslova prodaje poslovnih prostorov. De facto pa bi se obstoječa lekarna preselila v nove prostore, prodajali pa bi se prostori in zemljišče stare lekarne. Ocenjena je zamenjava površin 1:1, enako pa naj bi veljalo tudi za vrednost prostorov. Glede na stanje na nepremičninskem trgu in v odvisnosti od preferenc morebitnega kupca (rušitev stare lekarne?) so možne tudi drugačne predpostavke.

Ocenjeno je, da bodo za investicijo nastajali določeni stroški upravljanja in vzdrževanja garažne hiše. Komunala Novo mesto, ki sedaj upravlja z garažno hišo na Novem trgu v Novem mestu, zaračunava v garažni hiši lastnikom parkirnih mest mesečno 19 EUR na parkirno mesto za vzdrževanje garažne hiše. Glede na to, da bo garažna hiša v objektu A3 povsem nova, ocenjujemo skupne stroške vzdrževanja, upravljanja, varovanja, zavarovanja in tudi vse ostale povezane stroške na 17 EUR mesečno na parkirno mesto.

Ob podelitvi stavbne pravice le do zaključka gradnje, **bi se investicija ob danih predpostavkah povrnila v 10 letih in 2 mesecih** (pozor, gre za nominalni kazalec, kdaj bi občina prišla pod črto na 0, zasebni partner bo imel seveda drugo izhodišče). V tem primeru so upoštevani stroški in prihodki celotnega objekta. To pomeni – če bi občina po zaključku investicije prevzela projekt, prodala staro lekarno in upravljala parkirno hišo lahko pričakuje povrnitev svojega vložka v tem času. Ocenjena **interna stopnja donosnosti skozi celo življenjsko dobo pa je 10,30 %**.

Varianta 2: podelitev stavbne pravice za čas to točke preloma

Ta varianta je po vsebini podobna varianti 1, z eno pomembno razliko – stavbna pravica je zasebnemu partnerju podeljena za daljše obdobje in zasebni partner objekt ne samo zgradi, ampak ga potem tudi naprej upravlja.

Prednost za zasebnega partnerja je v tem, da po končani izgradnji lahko tudi upravlja parkirno hišo in ima seveda od tega tudi korist.

Slabost za zasebnega partnerja je v tem, da po zaključku gradnje ne dobi povrnjenih stroškov, ampak si jih mora povrniti sam skozi poslovanje objekta.

Prednost občine je v tem, da je postopek izvedbe relativno preprost (v bistvu mora vse narediti zasebni partner) in da ji po zaključku gradnje ni treba plačati ničesar, prav tako pa se ji ni treba »ukvarjati« z vodenjem objekta, ker to dela zasebni partner.

Slabost občine je v tem, da postane lastnica šele čez veliko let, da nastane velik problem pravnega statusa prostorov za lekarno (zasebni investitor jih ne more prodati lekarni, ker niso njegovi, občina prav tako ne, ker je podelila stavbno pravico, lekarna pa sedaj seveda ima lastniške prostore in je vprašanje, če je pripravljena iti v najemne in plačevati najemnino, če pa sedaj tega stroška nima).

Obstaja več podvariant podelitve stavbne pravice. V tej predpostavljamo, da zasebni investitor ne plačuje nobene uporabnine za stavbno pravico (po zakonu ta možnost seveda obstaja), v zameno pa po zaključku občini ni treba plačati najmanj »polovice povečanja tržne vrednosti objekta«, kar sicer zakon od nje zahteva, ampak pridobi objekt v last brez dodatnih stroškov.

V tej varianti ne računamo finančnih kazalcev za čas življenjske dobe projekta, ampak matematično nazaj računamo, kdaj nastopi točka preloma za investitorja.

Dobra vračanja investicije bi bila za zasebnega investitorja v času 9 let in 5 mesecev (razlika proti varianti 1 nastopi zato, ker zasebni investitor »dobi« zemljišče in komunalni prispevek) Toda investitorja ne zanima doba vračanja ampak **točka preloma (čas, ki bi ga investitor potreboval, da bi dosegel 7 % donosnost investicije) ki znaša 17 let in 29 dni**. To pomeni, da bi, ob danih predpostavkah, če bi zasebni partner pričakoval 7 % donosnost na svoj vložek, bilo zanj vseeno ali vstopi v projekt ali ne, če bi občina ponudila stavbno pravico za 17 let. Če bi bila stavbna pravica za daljše obdobje bi se mu to splačalo, za krajše pa pač ne (to še ne pomeni, da se ne splača, samo donosnost bi imel potem nižjo).

Povzetek rezultata

Na podlagi ocen, predpostavk in vhodnih podatkov pridobljenih s strani Mestne občine Novo mesto, **bo donosnost investicije v ekonomski dobi pozitivna, investicija pa je finančno smiselna**. Dejanski rezultat katerega koli od partnerjev pa je seveda odvisen od končnega sporazuma. Pri tem ne gre pozabiti, da ima občina poleg samega finančnega rezultata v mislih tudi splošen javen interes ureditve parkiranja ob svojem Zdravstvenem domu in lekarni.

Točka preloma ob spremembi ključnih predpostavk

Tabela: Točka preloma pri spremembah investicijske vrednosti in povprečne stopnje zasedenosti garažne hiše

Sprememba	Točka preloma
Brez spremembe investicijske vrednosti in 45 % zasedenost	17 let in 29 dni
Povečanje investicijske vrednosti za 5 %	19 let in 105 dni
Povečanje investicijske vrednosti za 10 %	21 let in 320 dni
Zmanjšanje investicijske vrednosti za 5 %	15 let in 60 dni
Zmanjšanje investicijske vrednosti za 10 %	13 let in 172 dni
Brez spremembe investicijske vrednosti in 35 % zasedenost	35 let in 266 dni
Brez spremembe investicijske vrednosti in 40 % zasedenost	22 let in 190 dni
Brez spremembe investicijske vrednosti in 50 % zasedenost	13 let in 329 dni
Brez spremembe investicijske vrednosti in 55 % zasedenost	11 let in 283 dni

Iz tabele je razvidno, da je investicijska operacija veliko bolj občutljiva na spremembe povprečne stopnje zasedenosti, kot na spremembe investicijske vrednosti, saj padec povprečne stopnje zasedenosti na 35 % pomeni, da se točka preloma premakne kar na 35 let in 266 dni, medtem ko se pri povišanju investicijske vrednosti za 10 % točka preloma nahaja pri 21 letih in 320 dnevih.

Morebitna varianta 3 – klasično javno-zasebno partnerstvo?

V primeru, da občina ne bi podeljevala stavbne pravice ampak bi šla v klasično javno-zasebno partnerstvo (postopek je precej drugačen) bi lahko svoj vložek na koncu kompenzirala s pridobljenimi parkirnimi mesti. V tem primeru je že iz same višine vložka razvidno, da bi lahko občina zahtevala zase minimalno 32 parkirnih mest (spodnji rob), brez upoštevanja bodočih prihodkov iz parkirne hiše, kar nikakor ni zanemarljivo. Podrobnosti te variante bi lahko bile podrobneje obdelane v posebni analizi, ki pa je smiselna šele potem, ko bo jasno, kakšen način partnerstva in sodelovanja z zasebnim partnerjem bo občina izbrala za okvir svojega delovanja.

Etažni lastnik garažnih prostorov	Vložek v garažne prostore v EUR	Delež	Število parkirnih mest
MONM	570.000	7,31%	32
Zasebni partner	7.225.699	92,69%	412
Skupaj	7.795.699	100,00%	444

Esperi d.o.o., Blaž Malenšek