

GRADIVO K TOČKI 7

ODLOK O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA PROJEKT IZGRADNJA NOVEGA VRTCA HRPELJE

**OBČINA HRPELJE - KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14
SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150
F: 05 6800 180
E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si
www.hrpelje-kozina.si

Številka: 032-7/2026-6

Datum: 9. 9. 2026

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE HRPELJE - KOZINA

ZADEVA:	Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za projekt Izgradnja novega vrtca Hrpelje
NAMEN:	Obravnava in sprejem odloka
PRAVNA PODLAGA:	36. člen Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B, 50/23 in 83/25 – ZOUL) in 16. člen Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26)
PREDLAGATELJ:	Saša Likavec Svetelšek, županja
GRADIVO PRIPRAVILA:	Maja Korošec, sekretarka
POROČEVALEC:	Maja Korošec, sekretarka
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za projekt Izgradnja novega vrtca Hrpelje.

Obrazložitev:

1. Pravna podlaga

- 36. člen Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),
- Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B, 50/23 in 83/25 – ZOUL) in
- 16. člen Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26)

2. Razlogi za sprejem odloka

Občina je v mesecu decembru izdelala Dokument identifikacije investicijskega projekta »Izgradnja novega vrtca Hrpelje«, v kateri so bile obdelane variante za izgradnjo novega štirinajst oddelčnega vrtca s primernimi prostorskimi pogoji za izvajanje predšolske vzgoje. Projekt je bil prijavljen na Javni razpis Ministrstva za vzgojo in izobraževanje za sofinanciranje investicij osnovnega šolstva in vrtcev v obdobju 2026 – 2029. Občina je bila s prijavo na javnem razpisu uspešna ter je tako za sofinanciranje investicije pridobila sofinancerska sredstva v skupni višini 1.836.994,88 EUR, in sicer z dinamiko sofinanciranja kot sledi: v letu 2028 znašajo pridobljena sofinancerska sredstva 983.148,00 EUR in v letu 2029 853.846,88 EUR. Pripravljena je bila tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD, št. Projekta 661-2025, september 2025, ki jo je izdelal projektant APORIA d.o.o.). Pogoji javnega razpisa Ministrstva za vzgojo in izobraževanje dopuščajo izvedbo investicije tako v obliki javno-

zasebnega partnerstva kot tudi kot lastno investicijo. Na podlagi navedenega je bil v mesecu aprilu 2026 na portalu javnih naročil objavljen Javni poziv promotorjem k podaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno zasebnega partnerstva za investicijski projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«. Do izteka roka za podajo vloge o zainteresiranosti sta prispeli dve promotorski vlogi. Na podlagi izkazanega interesa za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva je bila pripravljena Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja novega vrtca Hrpelje«. Skladno z določilom 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu namreč v primeru vrednosti nad 5.278.000 eur 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 ekonomsko ni upravičeno. Iz testa izhaja, da je izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva upravičena. Na podlagi navedenega je za izvedbo izbire zasebnega partnerja potrebno sprejeti koncesijski akt oziroma odlok o javno zasebnem-partnerstvu za navedeni projekt.

3. Obrazložitev vsebine odloka

Občina v odloku ugotavlja javni interes za izgradnjo novega vrtca v Hrpeljah in določa način podelitve koncesije storitev, ki vključuje projektiranje, gradnjo, vzdrževanje, upravljanje, energetska upravljanje, zavarovanje objekta, oddajo v uporabo ter prenos v last koncedentu.

Odlok kot koncesijski akt ureja:

- dejavnost, ki je predmet koncesioniranega izvajanja pravic in obveznosti iz naslova javno-zasebnega partnerstva in območje njenega izvajanja,
- pogoje, ki jih mora izpolniti zasebni partner (v nadaljevanju tudi: koncesionar),
- splošne pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- začetek in čas trajanja koncesije,
- način financiranja koncesionirane dejavnosti,
- način podelitve koncesije,
- nadzor nad izvajanjem koncesije,
- prenehanje koncesijskega razmerja in
- druge pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti.

Odlok določa, da je območje izvajanja koncesije določeno z DGD projektno dokumentacijo. Območje, kot je določeno v DGD dokumentaciji obsega naslednje nepremičnine: parc. št. 3222/6, del 3222/4, 3221/3, 217/4, 3220, 218/1, del 3218/4, del 3339, del 3340/2, del 3219/1, del 208/5, del 208/6, del 208/10 in del 210, vse k.o. 2560 – Hrpelje.

Predmet JZP zajema zlasti:

- projektiranje (PZI), gradnjo vrtca, gradbeni nadzor, projektantski nadzor, izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, PID, DZO in pridobitev uporabnega dovoljenja,
- gradnjo vrtca, skupaj z zunanjo ureditvijo, ki obsega dovozne, parkirne in tlakovane površine ob objektu in ostale zelene površine,
- upravljanje in energetska upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje stavbe, prostorov, naprav in opreme in celotnega pripadajočega zemljišča k stavbi vključno z vzdrževanjem zunanje ureditve v koncesijski dobi v obsegu, določenem v koncesijski pogodbi,
- zavarovanje objekta v obsegu, določenem s koncesijsko pogodbo,
- zagotavljanje dostopnosti ter oddajo v uporabo koncedentu za obdobje, določeno s koncesijsko pogodbo.

Uporabnik predmeta koncesije je prednostno javni zavod, ki izvaja predšolsko vzgojo na območju občine Hrpelje – Kozina, drugi javni zavodi, društva, s sedežem v občini Hrpelje – Kozina in koncedent.

Nadalje so v odloku določeni pogoji, ki jih mora izpolnjevati koncesionar ter splošni pogoji za izvajanje koncesionirane dejavnosti. V odloku je posebno poglavje o delitvi tveganj.

Trajanje koncesije je določeno tako, da ta lahko traja do največ 20 let.

Koncesija se podeli z aktom izbire izvajalca, ki je akt poslovanja, na podlagi katerega se sklene koncesijska pogodba. V odloku je določeno, skladno z ZJZP, da se za vodenje postopka imenuje

strokovna komisija, ki po prejemu in pregledu prejetih ponudb, izvede ocenjevanje in pripravi končno poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb. Poročilo je podlaga za odločanje občinskega sveta o izdaji soglasja za sprejem odločitve o izbiri koncesionarja. Soglasje občinskega sveta je pogoj za izdajo odločitve.

Odlok določa tudi načine prenehanja koncesijskega razmerja. Slednje preneha s prenehanjem koncesijske pogodbe, z odvzemom koncesije, z odkupom koncesije in v drugih primerih, določenih v koncesijski pogodbi.

V končni določbi je določen vacatio legis, in sicer prične odlok veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

4. Sodelovanje javnosti

Predlog odloka je bil v javni obravnavi od 4. 9. 2026 do vključno 9. 9. 2026 do 12.00 ure. V času javne obravnave ni prispela nobena pripomba.

5. Postopek sprejemanja:

Postopek sprejemanja je določen v 74. členu Poslovnika Občinskega sveta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 78/15 – UPB, 50/25) in nadaljnjih.

Na podlagi zgoraj navedenega občinskemu svetu predlagamo, da po opravljeni obravnavi sprejme odlok v predlagani vsebini.

Pripravila:
Maja Korošec
Sekretarka

Saša Likavec Svetelšek
Županja

Priloge:

- Predlog Odloka
- Predlog sklepa

Na podlagi 36. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B, 50/23 in 83/25 – ZOUL) in 16. člena Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26) je Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina na svoji redni seji dne sprejel

Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za projekt Izgradnja novega vrtca Hrpelje

I. POGLAVJE SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (ugotovitev javnega interesa v javno-zasebnem partnerstvu)

(1) S tem aktom Občina Hrpelje – Kozina (v nadaljevanju: koncedent) na območju izvajanja javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega Vrtca Hrpelje v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi ugotavlja javni interes za izgradnjo novega vrtca Hrpelje in določa način podelitve koncesije storitev, ki vključuje projektiranje, gradnjo, vzdrževanje, upravljanje, energetska upravljanje, zavarovanje objekta, oddajo v uporabo ter prenos v last koncedentu.

(2) Javni interes za izvedbo projekta je izkazan na podlagi investicijske dokumentacije in je v uresničitvi ciljev iz 4. in 10.b člena Zakona o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 55/17, 18/21 in 85/25).

(3) Javno-zasebno partnerstvo se izvaja v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer gre za koncesijo storitev (v nadaljevanje tudi: koncesija).

2. člen (vsebina koncesijskega akta)

Ta koncesijski akt določa:

- dejavnost, ki je predmet koncesioniranega izvajanja pravic in obveznosti iz naslova javno-zasebnega partnerstva in območje njenega izvajanja,
- pogoje, ki jih mora izpolniti zasebni partner (v nadaljevanju tudi: koncesionar),
- splošne pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- začetek in čas trajanja koncesije,
- način financiranja koncesionirane dejavnosti,
- način podelitve koncesije,
- nadzor nad izvajanjem koncesije,
- prenehanje koncesijskega razmerja in
- druge pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti.

II. POGLAVJE PREDMET KONCESIJE IN UPORABNIKI STORITEV

3. člen (dejavnost in območje koncesije)

(1) Dejavnost, ki je predmet koncesije je opravljanje storitev projektiranja, gradnje, vzdrževanja in upravljanja vrtca, ki jih koncesionar v obliki uporabe stavbe zaračunava uporabnikom.

(2) Koncesija ne vključuje izvajanja dejavnosti oziroma programa. Dejavnost oziroma program izvaja javni zavod oziroma drug izvajalec, ki ga v skladu s predpisi določi koncedent.

(3) Območje izvajanja koncesije in zahteve koncedenta so določene z DGD projektno dokumentacijo.

4. člen **(predmet koncesije)**

(1) Predmet javno-zasebnega partnerstva iz prvega odstavka 1. člena tega odloka zajema zlasti:

- projektiranje (PZI), gradnjo vrtca, gradbeni nadzor, projektantski nadzor, izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, PID, DZO in pridobitev uporabnega dovoljenja,
- gradnjo vrtca skupaj z zunanjo ureditvijo, ki obsega dovozne, parkirne in tlakovane površine ob objektu in ostale zelene površine,
- upravljanje in energetska upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje stavbe, prostorov, naprav in opreme in celotnega pripadajočega zemljišča k stavbi vključno z vzdrževanjem zunanje ureditve v koncesijski dobi v obsegu, določenem v koncesijski pogodbi,
- zavarovanje objekta v obsegu, določenem s koncesijsko pogodbo,
- zagotavljanje dostopnosti ter oddajo v uporabo koncedentu za obdobje, določeno s koncesijsko pogodbo.

(2) Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja skladno s tretjo alinejo prejšnjega odstavka v celoti bremenijo koncesionarja. Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati koncesionar in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stavbe ter prostorov v stavbi, naprav in opreme, pripadajočega zemljišča vključno z zunanjo ureditvijo, vso dobo trajanja koncesije in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stavbe oziroma prostora v stavbi, naprav in opreme, pripadajočega zemljišča z zunanjo ureditvijo.

(3) Koncesija se izvede po modelu DFBOT (model projektiraj, financiraj, zgradi, upravljaljaj in prenesi v last).

(4) Koncedent izvaja dodatno strokovno spremljanje gradnje oziroma tehnično spremljanje projekta, ki je ločeno od zakonsko predpisanega nadzora nad gradnjo in lahko obsega zlasti pregled projektne dokumentacije, spremljanje kakovosti izvedbe, kontrolo vgrajenih materialov ter spremljanje skladnosti izvedbe z zahtevami koncedenta.

(5) Na nepremičninah v lasti koncedenta se bo za potrebe izvajanja koncesionirane dejavnosti ustanovila stavbna pravica v korist koncesionarja za čas in v obsegu, določenem s koncesijsko pogodbo. Ob prenehanju koncesijskega razmerja mora koncesionar omogočiti izbris stavbne pravice in izvesti vsa potrebna dejanja za bremen prosti prenos objekta na koncedenta.

(6) Koncesija se podeli izvajalcu, izbranim na podlagi javnega razpisa po postopku izvedenem v skladu z določbami tega odloka in skladno s predpisi, ki urejajo podeljevanje koncesij.

5. člen **(uporabniki)**

(1) Prednostni uporabnik objekta je javni zavod, ki izvaja predšolsko vzgojo na območju Občine Hrpelje - Kozina. Uporabniki so lahko tudi koncedent ter, pod pogoji iz koncesijske pogodbe in ob predhodnem soglasju koncedenta, drugi javni zavodi in društva s sedežem v Občini Hrpelje - Kozina, če njihova uporaba ne ovira izvajanja predšolske dejavnosti.

(2) Uporabniki lahko ustanovijo svet uporabnikov, ki spremlja izvajanje koncesionirane dejavnosti in koncedentu posreduje svojo oceno izvajanja koncesionirane dejavnosti.

III. POGLAVJE DELITEV TVEGANJ

6. člen

(tveganja, povezana s projektiranjem, gradnjo in prekoračitvijo rokov)

(1) Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja (razen DGD), priprave zemljišča in izgradnje predmeta javno-zasebnega partnerstva iz prvega odstavka 1. člena tega odloka ter obveznost pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj po terminskem planu, ki bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Koncedent bo potrjeval dokumentacijo v vseh fazah realizacije projekta (od DGD naprej), v okviru svojih pristojnosti pa bo tudi sodeloval pri pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij.

(2) Koncesionar mora objekte in naprave koncesije graditi v skladu s predpisi in pravili stroke, in sicer tako, da zagotavlja najbolj ekonomsko sprejemljivo stopnjo varstva okolja po načelu najboljše dosegljive tehnologije. Koncesionar mora dela izvajati tako, da čim manj vplivajo na življenje in delo ljudi v okolici.

(3) Tveganje prekoračitve rokov, ki izvira iz ravnanja ali opustitve koncesionarja oziroma oseb, za katere koncesionar odgovarja, nosi koncesionar. Zamuda koncesionarja ne povzroči podaljšanja pogodbeno določenega končnega datuma koncesijskega razmerja oziroma plačljivega obdobja uporabnine.

(4) Za obdobje zamude pri dokončanju objekta, pridobitvi uporabnega dovoljenja ali izpolnitvi pogojev za začetek uporabe, ki izvira iz razlogov na strani koncesionarja, koncesionar ni upravičen do uporabnine ali drugega nadomestila zaradi izgubljenih prihodkov. Izgubljenih prihodkov zaradi takšne zamude ni mogoče nadomestiti s podaljšanjem koncesijskega obdobja.

(5) Če zaradi zamude, druge kršitve ali opustitve, za katero odgovarja koncesionar, koncedent izgubi pravico do črpanja že odobrenih, pogodbeno zagotovljenih ali naknadno pridobljenih nepovratnih sredstev oziroma sredstev, za katera je bila pravica do črpanja priznana po sklenitvi koncesijske pogodbe, ali mora že prejeta nepovratna sredstva vrniti, koncesionar nosi tveganje takšne izgube in je koncedentu dolžan povrniti nastalo škodo v obsegu, v katerem je izguba oziroma obveznost vračila neposredna posledica ravnanja ali opustitve koncesionarja, pod pogojem, da je bil koncesionar pravočasno seznanjen s pogoji in roki, relevantnimi za črpanje teh sredstev.

(6) Koncedent nosi škodo, povzročeno s prekoračitvijo rokov, ki je nastala zaradi njegovega ravnanja.

7. člen

(tveganja, povezana s financiranjem)

(1) Koncesionar zagotovi financiranje gradnje (stroški gradnje) predmeta javno-zasebnega partnerstva iz prvega odstavka 1. člena tega odloka, ki zajema vse stroške projektiranja, priprave zemljišča, gradbenih in drugih del, potrebnih za izgradnjo ter vse stroške povezane s pridobitvijo soglasij in dovoljenj, potrebnih za izgradnjo, prevzem in delovanje zgrajenega objekta (kot npr. uporabno dovoljenje ...). Vnaprej določen fiksni del financiranja gradnje zagotovi koncedent, v obsegu določenem v javnem razpisu.

(2) Koncesionar nosi tveganje prekoračitve stroškov gradnje, ki presegajo stroške, predvidene v ponudbi, predstavljeni v postopku izbire koncesionarja.

(3) Koncesionar nosi tveganje prekoračitve stroškov projektiranja, gradnje in financiranja, ki presegajo stroške, upoštevane v njegovi ponudbi, razen v delu, v katerem je sprememba stroškov

neposredna posledica spremembe zahtev koncedenta oziroma drugega dogodka, za katerega tveganje po koncesijski pogodbi nosi koncedent.

(4) Morebitna izguba ali vračilo nepovratnih sredstev se razporedi skladno s petim in šestim odstavkom 6. člena tega odloka.

(5) Če je del javnega financiranja zagotovljen iz nepovratnih sredstev, mora koncesionar pri izvajanju svojih obveznosti upoštevati vse roke in pogoje, ki so povezani s črpanjem teh sredstev in so mu bili predhodno pisno sporočeni oziroma vključeni v koncesijsko dokumentacijo in pogodbo.

8. člen **(tveganje, povezano s pridobitvijo uporabnega dovoljenja)**

(1) Po zaključku gradbenih del mora koncesionar v pogodbeno določenem roku pridobiti uporabno dovoljenje ter zagotoviti, da objekt izpolnjuje vse pogoje za pogodbeno določeno razpoložljivost in predajo v uporabo.

(2) Tveganje prekoračitve roka za pridobitev aktov iz prejšnjega odstavka nosi koncesionar.

IV. POGLAVJE **POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI KONCESIONAR**

9. člen **(oseba, ki lahko nastopa kot koncesionar)**

Koncesionar je lahko fizična ali pravna oseba zasebnega prava oziroma skupno več fizičnih ali pravnih oseb zasebnega prava. Koncesionar je lahko tudi tuja pravna oseba, če izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji. Koncedent lahko v razpisni dokumentaciji zahteva, da izbrana skupina gospodarskih subjektov po izbiri prevzame določeno pravno obliko, če je to potrebno za ustrezno izvajanje koncesije.

10. člen **(pogoji, ki jih mora izpolnjevati koncesionar)**

Koncesionar mora za opravljanje koncesije izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet koncesije,
- da pripravi in predloži program izvajanja koncesije za čas trajanja koncesije, iz katerega izhaja, da zagotavlja kvaliteten storitev za uporabnike,
- da je ekonomsko in finančno ter tehnično sposoben za realizacijo celotnega projekta,
- da razpolaga z zadostnimi strokovnimi kadri in drugimi potenciali, potrebnimi za izvajanje koncesije,
- da ima zadostne izkušnje pri gradnji in upravljanju (skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajanje v uporabo) podobnih nepremičnin,
- da pripravi in predloži ponudbo višine nadomestila v predpisani strukturi cene,
- da bo sklenil zavarovanje za odgovornosti za škodo, ki jo pri opravljanju ali v zvezi z izvajanjem koncesije povzročijo on sam ali kdo drug, ki bo delal v njegovem imenu, koncedentu ali tretjim osebam,
- da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti iz tega odloka in pogoje iz razpisne dokumentacije,
- da komunicira v slovenskem jeziku in da uporablja tehnične normative in standarde, ki so v veljavi v Republiki Sloveniji, oziroma predpise mednarodnih organizacij, katerih uporabo Republika Slovenija priznava,

– in druge pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

V. POGLAVJE SPLOŠNI POGOJI ZA IZVAJANJE KONCESIONIRANE DEJAVNOSTI

11. člen (pravice in obveznosti koncesionarja)

(1) Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje.

(2) Koncesionar mora s pogodbo izrecno prevzeti vsa tveganja projektiranja, vsa tveganja financiranja projekta javno-zasebnega partnerstva, v delu ko to ni obveznost koncedenta, vsa tveganja gradnje in iz njega izhajajoča tveganja, vsa tveganja zagotavljanja storitev, vsa tveganja racionalne rabe energije in vsa tveganja obsega vzdrževanja. Koncedent mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

(3) Koncesionar prevzema zlasti tveganje projektiranja, financiranja, gradnje in prekoračitve stroškov, tveganje pravočasnega dokončanja in pridobitve uporabnega dovoljenja, tveganje razpoložljivosti in kakovosti objekta, tveganje izvajanja storitev upravljanja in vzdrževanja, tveganje dejanske višine obratovalnih stroškov, energetska tveganje v obsegu, določenem s koncesijsko pogodbo, ter tveganje znižanja oziroma izgube uporabnine zaradi nedoseganja pogodbeno določenih standardov.

(4) Pri izvajanju koncesije mora koncesionar:

- zagotavljati uporabnikom kontinuirano in kvalitetno opravljanje storitev ter nemoteno izvajanje dejavnosti uporabnikov,
- izvajati storitve tako, da se zagotovi upoštevanje zahtev koncedenta, ki jih poda v javnem interesu in potreb uporabnikov,
- upoštevati tehnične, strokovne, organizacijske in druge standarde ter normative za opravljanje koncesionirane dejavnosti,
- predložiti koncedentu letno poročilo o koncesionirani dejavnosti,
- na zahtevo koncedenta ali pristojne inšpekcije omogočiti strokovni in finančni nadzor nad izvajanjem koncesionirane dejavnosti oziroma svojim delom,
- prevzemati odgovornost za škodo, povzročeno koncedentu in drugim z izvajanjem koncesionirane dejavnosti,
- po prenehanju koncesijskega razmerja prenesti koncedentu v last in neomejeno posest objekte in naprave s pripadajočim zemljiščem, v stanju, ki omogoča nadaljnje izvajanje dejavnosti, s katerim bo izvajal koncesionirano dejavnost,
- pisno sporočati koncedentu o vseh pomembnih dogodkih in okoliščinah, ki bi lahko vplivale na izvajanje koncesije, kot so npr. postopki poravnave, arbitražni postopki ali sodni spori koncesionarja v zvezi s koncesijo, stavke in drugi dogodki, zaradi katerih pride do motenj v izvajanju koncesije, poškodbe infrastrukture, ki onemogočajo izvajanje koncesionirane dejavnosti, v vseh primerih višje sile,
- ločeno voditi prihodke in odhodke, ki izvirajo iz koncesije.

VI. POGLAVJE ZAČETEK IN ČAS TRAJANJA KONCESIJE

12. člen (začetek in čas trajanja koncesije)

(1) Koncesijsko razmerje se vzpostavi s podpisom koncesijske pogodbe in traja do vnaprej določenega končnega datuma, ki se opredeli v koncesijski pogodbi.

(2) Obdobje upravljanja, vzdrževanja in plačevanja uporabnine se določi v koncesijski pogodbi in lahko traja največ 20 let od pogodbeno predvidenega datuma začetka uporabe objekta, pri čemer se končni datum tega obdobja določi vnaprej. Pri določitvi trajanja se upoštevajo začetne in naknadne naložbe, potrebne za izvedbo projekta, ter primeren donos koncesionarja.

(3) Zamuda pri dokončanju objekta, pridobitvi uporabnega dovoljenja ali začetku zagotavljanja razpoložljivosti, ki izvira iz razlogov na strani koncesionarja, ne povzroči premika oziroma podaljšanja pogodbeno določenega končnega datuma in ne daje pravice do podaljšanja plačljivega obdobja uporabnine.

(4) Podaljšanje koncesijskega razmerja je dopustno le v primerih in pod pogoji, ki jih dovoljujejo veljavni predpisi in koncesijska pogodba, zlasti kadar je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj ali sprememb zahtev koncedenta oziroma drugih okoliščin, za katere tveganja ne nosi koncesionar.

VII. POGLAVJE NAČIN FINANCIRANJA KONCESIJE

13. člen (uporabnina)

(1) Koncesionarju pripada za zagotavljanje razpoložljivosti in uporabe objekta ter za izvajanje pogodbeno določenih storitev upravljanja, energetskega upravljanja in vzdrževanja uporabnina. Višina uporabnine se določi na podlagi ponudbe izbranega koncesionarja, način in dinamika obračuna ter plačila pa se podrobneje uredita s koncesijsko pogodbo.

(2) Pravica do plačila uporabnine nastane šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja, uspešni predaji objekta v uporabo in izpolnitvi pogodbeno določenih pogojev razpoložljivosti. Za čas, ko ti pogoji niso izpolnjeni iz razlogov na strani koncesionarja, uporabnina ne zapade v plačilo oziroma se ustrezno zmanjša.

(3) Koncesionar nosi tveganje dejanske višine stroškov obratovanja, upravljanja, energetske oskrbe v pogodbeno določenem obsegu, zavarovanja ter tekočega in investicijskega vzdrževanja. Povečanje dejanskih stroškov glede na stroške, ki jih je koncesionar predvidel v ponudbi, samo po sebi ne daje pravice do povečanja uporabnine.

(4) Če objekt ali njegov del ne dosega pogodbeno določene ravni razpoložljivosti, kakovosti, energetske učinkovitosti ali drugih standardov izvajanja, se uporabnina zmanjša oziroma se za čas popolne nerazpoložljivosti ne plača, skladno z mehanizmom odbitkov, določenim v koncesijski pogodbi.

(5) Za obdobje zamude iz tretjega in četrtega odstavka 6. člena tega odloka koncesionar ni upravičen do uporabnine niti do drugega nadomestila zaradi izgubljenih prihodkov, končni datum koncesijskega razmerja pa se zaradi takšne zamude ne podaljša.

(6) Koncesijska pogodba podrobneje določi strukturo uporabnine, plačilne roke, način preverjanja razpoložljivosti in kakovosti, odbitke, pogodbene kazni, način indeksacije ter druge elemente plačilnega mehanizma.

VIII. POGLAVJE NAČIN PODELITVE KONCESIJE

14. člen **(postopek izbire zasebnega partnerja)**

(1) Koncesija se podeli z aktom izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki je akt poslovanja, na podlagi katerega se sklene koncesijska pogodba.

(2) Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor koncesionarja oblikovana na način, da bodo boljše ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo zagotovili nižje skupne stroške izvajanja koncesije za koncedenta in ponudili hitrejše odzivne čase za odpravo napak.

(3) Javni razpis vsebuje navedbe o:

- izvedbi projekta na način javno-zasebnega partnerstva,
- imenu oziroma firmi in sedežu javnega partnerja,
- objavi odločitve o javno-zasebnem partnerstvu in aktu o javno-zasebnem partnerstvu,
- predmetu, naravi in obsegu ter območju javno-zasebnega partnerstva,
- začetku in trajanju javno-zasebnega partnerstva,
- postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- dostopu do razpisne dokumentacije,
- kraju, roku in pogojih za predložitev ponudb,
- zahtevah glede vsebine ponudb,
- pogojih, ki jih mora v skladu s predpisi izpolnjevati koncesionar in dokazilih o njihovem izpolnjevanju,
- pogojih za predložitev skupne ponudbe,
- merilih za izbiro najugodnejše ponudbe,
- naslov, datum in uro odpiranja ponudb,
- roku, v katerem bodo ponudniki obveščeni o izboru,
- o odgovorni osebi za dajanje informacij,
- druge navedbe.

15. člen **(vodenje postopka javnega razpisa in sprejem odločitve)**

(1) Javni razpis vodi strokovna komisija, ki jo imenuje župan v skladu z 52. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu. Komisija odloča z glasovanjem. Odločitev je sprejeta, če je zanjo glasovala večina vseh članov komisije.

(2) Komisija pripravi končno poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki je podlaga za odločanje na občinskem svetu. Soglasje občinskega sveta je pogoj za izdajo odločitve o izbiri koncesionarja. Obvestilo o izboru izda direktor občinske uprave.

16. člen **(zaključek postopka brez izbire koncesionarja)**

Koncedent si pridržuje pravico, da v skladu z veljavnimi predpisi ne izbere koncesionarja, če nobena od prejetih ponudb ni sprejemljiva oziroma če obstajajo drugi utemeljeni razlogi za zaključek postopka brez izbire. Odločitev mora biti obrazložena in sprejeta na način, določen z veljavnimi predpisi.

IX. POGLAVJE **NADZOR NAD IZVAJANJEM KONCESIJE**

17. člen **(nadzor)**

(1) Nadzor nad izvajanjem koncesije opravljajo organi koncedenta. Koncedent lahko za posamezna strokovna opravila nadzora pooblasti zunanjega strokovnjaka ali strokovno institucijo.

(2) Koncesionar mora na vsako zahtevo koncedenta podati poročilo o opravljanju dejavnosti iz koncesijske pogodbe in dovoliti koncedentu vpogled v tisti del svojega poslovanja, ki se nanaša na koncesijo, vključno s podatki, potrebnimi za preverjanje razpoložljivosti, kakovosti, stroškov in izpolnjevanja drugih pogodbenih obveznosti.

(3) Koncesionar mora koncedentu predati letno poročilo o izvajanju koncesije za preteklo leto najkasneje do 30. aprila tekočega leta.

X. POGLAVJE PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA

18. člen (načini prenehanja koncesijskega razmerja)

Koncesijsko razmerje preneha na naslednji način:

- s prenehanjem koncesijske pogodbe,
- z odvzemom koncesije,
- z odkupom koncesije,
- v drugih primerih, določenih s koncesijsko pogodbo.

19. člen (prenehanje koncesijske pogodbe)

(1) Koncesijska pogodba preneha:

- po preteku časa, za katerega je bila sklenjena,
- z razdrtjem.

(2) Koncesijska pogodba se lahko razdre zlasti:

- če koncesionar krši predpise oziroma pravila stroke,
- v primerih hujših kršitev koncesijske pogodbe, kot so neizvajanje koncesionirane dejavnosti oziroma njeno izvajanje v nasprotju z določili tega akta ali koncesijske pogodbe,
- neizpolnjevanje predpisanih pogojev za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
- neustrezno upravljanje ali vzdrževanje objektov in neizpolnjevanje prevzetih obveznosti, določenih v razpisu in koncesijski pogodbi,
- v primeru, da koncesionar ne ravna v skladu z izvršljivimi odločbami državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnih pooblastil.

(3) Razlogi in pogoji za razdrtje, odpovedni rok in druge medsebojne pravice in obveznosti ob razdrtju pogodbe se določijo v koncesijski pogodbi.

20. člen (odvzem koncesije)

(1) Koncedent odvzame koncesionarju koncesijo ne glede na določila pogodbe:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem koncesije v za to določenem roku,
- če koncesionar dejavnosti ne izvaja redno, strokovno in pravočasno, torej tako, da so povzročene motnje v izvajanju predšolske dejavnosti,

- zaradi ponovljenih in dokazanih grobih kršitev zakonskih predpisov ali določil koncesijske pogodbe,
- če koncesionar pri svoji dejavnosti ne spoštuje standardov na področju predšolske dejavnosti, ki se nanašajo na objekte ali navodil koncedenta,
- če je v javnem interesu, da se dejavnost preneha izvajati kot koncesija,
- v primeru stečaja ali drugega načina prenehanja koncesionarja.

(2) Koncedent mora koncesionarju dati primeren rok za odpravo kršitev.

(3) Koncedent bo v primeru stečaja ali drugega načina prenehanja koncesionarja uveljavljal izločitveno pravico, skladno z 81. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.

21. člen

(odkup koncesije)

Z odkupom koncesije s strani koncedenta preneha koncesijsko razmerje tako, da koncesionar preneha opravljati koncesijsko dejavnost pred potekom časa trajanje koncesije, izvajanje koncesionirane dejavnosti pa prevzame koncedent. Način, obseg in pogoji odkupa se določijo s koncesijsko pogodbo.

XI. POGLAVJE

DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE KONCESIONIRANE DEJAVNOSTI

22. člen

(pogoji za vstop druge osebe v razmerje ter izvajanje dejavnosti v nepredvidljivih okoliščinah)

(1) Vstop druge pravne ali fizične osebe v koncesijsko razmerje namesto koncesionarja je možen samo s pisno privolitvijo koncedenta.

(2) Koncesionar je dolžan v okviru objektivnih možnosti opravljati koncesijo tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. Zaradi nepredvidljivih okoliščin, ki bi nastale zaradi višje sile, lahko koncesijsko razmerje preneha samo na podlagi sporazuma med koncedentom in koncesionarjem.

23. člen

(rok za pričetek oddaje v uporabo)

Rok, v katerem bo koncesionar začel z izvajanjem koncesionirane dejavnosti dajanja stavbe in zunanjih površin v uporabo se določi s koncesijsko pogodbo.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

KONČNA DOLOČBA

24. člen

(uveljavitev odloka)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. [/2026]

Hrpelje, dne 17. septembra 2026

EDA 2026-5883032000-0017

županja
Občine Hrpelje - Kozina
Saša Likavec Svetelšek

Predlog sklepa



OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si

www.hrpelje-kozina.si

Številka:

Datum:

Na podlagi 36. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B, 50/23 in 83/25 – ZOUL) in 16. člena Statuta Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26) je Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina na svoji redni seji dne sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za projekt Izgradnja novega vrtca Hrpelje.

Saša Likavec Svetelšek
županja

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva