



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,
ekologiju i gospodarenje zemljištem**

KLASA: 350-01/12-03/15

URBROJ: 2170/01-01-00-12-1

Rijeka, veljača 2012.

MATERIJAL

Gradonačelniku na donošenje

PREDMET: Imenovanje projektnog tima za izradu natječajne dokumentacije i pripremu prijedloga ugovora s privatnim partnerom za realizaciju projekta Kompleks Zapadna Žabica po ugovornom modelu javno-privatnog partnerstva

Pripremili:

- Srđan Škunca, d.i.a.
Pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem,
- dr.sc. Nataša Zrilić
viša savjetnica Gradonačelnika - specijalistica za razvoj i gospodarstvo

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



1. UVOD

Zaključkom od 16. ožujka 2011. godine, Gradonačelnik Grada Rijeke prihvatio je *Informaciju o poduzetim aktivnostima na realizaciji projekta Zapadna Žabica s prijedlogom za realizaciju projekta po modelu javno-privatnog partnerstva* (u daljnjem tekstu: JPP), kao i s prijedlogom pokretanja postupka ocjene i odobravanja predloženog projekta. O navedenom materijalu raspravljalo je i prihvatilo ga Gradsko vijeće Grada Rijeke na 19. sjednici održanoj 24. ožujka 2011. godine. Sukladno donesenim zaključcima, Gradonačelnik Grada Rijeke je pokrenuo postupak propisan *Zakonom o Javno-privatnom partnerstvu* ("Narodne novine" broj 129/08), u sklopu kojega je *Agencija za Javno-privatno partnerstvo* Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: *Agencija*) je dana 28. lipnja 2011. godine donijela *Rješenje o odobravanju projekta Kompleks Zapadna Žabica po ugovornom modelu JPP-a*.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je na svojoj 22. sjednici održanoj dana 06. 07. 2011. godine razmatralo i podržalo:

- *Informaciju o provedenom postupku ocjene i opravdanosti primjene modela JPP-a pred Agencijom za JPP za projekt Kompleks Zapadna Žabica,*
- *Prijedlog aktivnosti za provedbu projekta Kompleks Zapadna Žabica po ugovornom modelu JPP-a – druga faza procedure, te*
- *donijelo Odluku o provedbi projekta Kompleks Zapadna Žabica po ugovornom modelu JPP-a.*

Navedenim zaključcima i odlukama, Gradonačelniku je omogućeno da krene u drugu fazu procedure pred Agencijom. U nastavku materijala predlažu se daljnje aktivnosti na pripremi dokumentacije za projekt Kompleks Zapadna Žabica.

2. PRIPREME ZA DRUGU FAZU PROCEDURE PRED AGENCIJOM

2.1. Izrada natječajne dokumentacije za izbor privatnog partnera

U drugoj fazi procedure, Grad Rijeka je obvezan izraditi prijedlog natječajne dokumentacije koju će dostaviti Agenciji. Izrada dokumentacije za nadmetanje putem koje će se odabrati privatni partner za JPP predstavlja složeni stručni posao jer će upravo o kvaliteti te dokumentacije ovisiti ugovor s privatnim partnerom i način njegova ispunjavanja tijekom razdoblja od 27 godina. Sadržaj dokumentacije koju Grad Rijeka treba podnijeti Agenciji definiran je *Uredbom o kriterijima ocjene i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva* ("Narodne novine" broj 56/09), u daljnjem tekstu: *Uredba*.

Prije pokretanja postupka odabira privatnog partnera, Grad Rijeka je obvezan dostaviti na ocjenu i odobrenje Agenciji presliku dokumentacije za nadmetanje sa svim priložima. Navedena Uredba definira da sadržaj dokumentacije za nadmetanje mora biti usklađen s propisima kojima se uređuje područje javne nabave, tj. sa *Zakonom o javnoj nabavi* ("Narodne novine" broj 110/07 i 125/08). U tom smislu, dokumentacijom će se utvrditi i konačan oblik nabave, tj. realizirati pravo javnog naručitelja da se opredijeli između otvorenog i ograničenog postupka javne nabave.

Dokumentacija za nadmetanje mora sadržavati i *Standarde prostora, usluga i održavanja Komplexa Zapadna Žabica* budući da privatni partner preuzima poslove održavanja tijekom 25 godina korištenja. Temeljem navedenih standarda, ali i utvrđene metodologije praćenja opsega i razine održavanja, uključujući i izvanredne situacije, utvrdit će se i "penali" koje će privatni partner trpjeti ukoliko se utvrde propusti u pružanju ugovorenih usluga.

Ukoliko Agencija utvrdi da sadržaj dokumentacije za nadmetanje nije sukladan Uredbi, Grad Rijeka će, na pisani zahtjev Agencije, dopuniti dokumentaciju za nadmetanje i dostaviti je Agenciji u roku od 30 dana. U suprotnom, Agencija donosi zaključak o obustavi postupka ocjene i odobravanja dokumentacije za nadmetanje.

2.2. Izrada prijedloga ugovora s privatnim partnerom

Osim sadržaja određenog propisima iz Uredbe, dokumentacija za nadmetanje mora sadržavati prijedlog ugovora, upute za izradu financijskog modela, diskontnu stopu i prijedlog tablice podjele

rizika. Sve navedeno proizlazi iz *Studije komparator javnih troškova*, kao i dokumentacije koju je Agencija za JPP prethodno pozitivno ocijenila u prvoj fazi procedure.

Uredbom o sadržaju ugovora o javno-privatnom partnerstvu ("Narodne novine" broj 56/09), u daljnjem tekstu: *Uredba o ugovoru*, propisan je sadržaj ugovora s privatnim partnerom. Ovime je Agencija zadužena za kontrolu prijedloga natječajne dokumentacije s prijedlogom ugovora kako bi se spriječili eventualni pokušaji privatizacije, uočeni u investiranju u hotelsku gradnju. Stoga je Agencija definirala da se JPP-om mogu nazivati samo projekti koji imaju pozitivno rješenje od strane Agencije, odnosno projekti koji su provedeni po propisanoj proceduri Zakona o JPP-u i podzakonskim aktima – uredbama.

U trećoj fazi procedure, tj. nakon provedenog natječaja za privatnoga partnera, ocjene zaprimljenih ponuda, a prije donošenja odluke o odabiru privatnog partnera, Agencija kontrolira konačnu verziju ugovora s privatnim partnerom. Konačna verzija ugovora mora odgovarati natječajnoj dokumentaciji i prijedlogu ugovora, odnosno prvobitno utvrđenoj podijeli rizika između javnog i privatnog sektora.

Na konačni nacrt ugovora Grad je dužan zatražiti suglasnost Ministarstva financija o sukladnosti konačnog nacrta ugovora s proračunskim projekcijama i planovima, te fiskalnim rizicima i ograničenjima, kao i financijskoj i fiskalnoj održivosti projekta JPP.

U roku od 30 dana od dana zaprimanja konačnog nacrta ugovora i ostale dokumentacije, Agencija donosi rješenje kojim se ocjenjuje sukladnost konačnog nacrta ugovora dokumentacijom za nadmetanje i Uredbe o ugovoru, nakon čega se može pristupiti i stvarnom sklapanju Ugovora.

Sve navedeno govori o tome koliko je u Hrvatskoj procedura uspostavljanja JPP-a stroga, složena, ali i zahtjevna u smislu primjene visokih profesionalnih kriterija u pripremi cjelokupne dokumentacije bez obzira o kojem je njezinom području (tehničko, pravno, ekonomsko, financijsko i dr.) riječ.

3. IMENOVANJE PROJEKTOG TIMA

U prvoj fazi procedure Gradonačelnik je imenovao *stručni tim za pripremu dokumentacije pred Agencijom za JPP*, a koji je odredio temeljne postavke ugovornog modela JPP-a za Komplex Zapadna Žabica. Tim je radio u sastavu:

- Srđan Škunca, Pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem,
- Irena Miličević, Pročelnica Odjela gradske uprave za komunalni sustav,
- Spomenka Mičetić, direktorica Rijeka prometa d.d.,
- Nataša Zrilić, viša savjetnica Gradonačelnika - specijalist za razvoj i gospodarstvo,
- Nada Gunjača, voditeljica Ureda za financijsko upravljanje i kontrole.

Prema Uredbi, prijedlog projekta definiran je kao *Komplex Zapadna Žabica*, a osobe zadužene za komunikaciju s Agencijom za JPP su: dr.sc. Nataša Zrilić (osoba ovlaštena za zastupanje) i Srđan Škunca d.i.a. i g. (osoba ovlaštena za pripremu i provedbu projekta).

3.1. Imenovanja članova tima za provedbu natječaja za privatnog partnera

Sukladno odredbi članka 12. Uredbe, prije pokretanja postupka odabira privatnog partnera, javno tijelo je, osim preslike dokumentacije za nadmetanje, dužno Agenciji na ocjenu i odobrenje dostaviti i popratnu dokumentaciju, koja, između ostalog treba sadržavati i *popis članova projektnog tima*, kao i presliku odluke i dokumentaciju o *odabiru savjetnika pri izradi dokumentacije za nadmetanje*.

Ovakva zakonska odredba ima uporište kako u složenosti projekta koji je predmet realizacije po modelu JPP-a, tako i niveliranju svih odnosa i međusobnih zahtjeva koji se uspostavljaju na relaciji *javno tijelo-privatni partner*.

Treba naglasiti da poslovi pripreme dokumentacije za raspis natječaja u procesu procedure u JPP-u, pretpostavljaju angažman brojnih specijalista užih područja tj. arhitektonske, građevinske i prometne struke, održavanja objekata, proračunskog financiranja i financiranja od strane financijskih institucija, ugovornog prava, postupaka javne nabave i dr.

Osim navedenog, u skladu s internim procedurama odlučavanja, projektni tim izrađuje sve potrebne interne akte potrebne za donošenje odluke od strane Gradonačelnika i Gradskog vijeća. S obzirom na složenost procedure utvrđene Uredbom, članovi tima imat će potrebu kontinuirane

komunikacije s nadležnim državnim tijelima, a pritom je od posebnog značaja dokumentacija koju treba pripremiti za Ministarstvo financija kako bi se ishodilo konačno odobrenje za realizaciju ovog projekta unutar određenih financijskih parametara temeljem provedenog natječaja za izbor privatnog partnera.

Budući da na strani javnog partnera u projektu sudjeluje i tvrtka Rijeka promet d.d., i u tom je dijelu potrebno pripremiti dokumentaciju kojom se definiraju svi odnosi između ovih partnera po pitanju upravljanja javnom garažom za automobile. U odnosu na privatnog partnera, Rijeka promet mora definirati podjelu rizika u dijelu koji se tiče građevinskog održavanja i tekućeg održavanja opreme na parkiralištu, a sve navedeno mora biti u prilogu natječajne dokumentacije. S obzirom da je Rijeka promet d.d. izdao korporativne obveznice za izgradnju javne garaže u sklopu Komplexa Zapadna Žabica, potrebno je izraditi materijale koji će investitore u korporativne obveznice izvijestiti o stanju projekta, a te informacije treba proslijediti i Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Središnje klirinško depozitarno društvo (SKDD – radi se o promjeni naziva institucije koja se prethodno zvala Središnja depozitarna agencija – SDA).

Iz navedenog je jasno da se radi o zahtjevnom poslu koji će tim na razini Grada Rijeke odraditi u dijelu koji se tiče javne nabave, pravnih odnosa i ciljeva realizacije projekta Komplex Zapadna Žabica.

Temeljem navedenog, za članove tima predlažu se slijedeći predstavnici Grada Rijeke:

- Srđan Škunca, pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem,
- dr.sc. Nataša Zrilić, viša savjetnica Gradonačelnika - specijalist za razvoj i gospodarstvo,
- Ante Mađerić, viši savjetnik Gradonačelnika – specijalist za financijske poslove,
- Spomenka Mičetić, direktorica Rijeka prometa d.d.,
- Eda Rumora, ravnateljica Direkcije za urbanizam i ekologiju,
- Vlasta Linić, viša savjetnica za pravne poslove i razvoj poduzetništva,
- Maja Malnar, viša savjetnica za pravne poslove u Odjelu za komunalni sustav,
- Zrinka Dabelić, savjetnica za pravne poslove u Odjelu za kulturu,
- Tanja Broznić-Jurada, viša stručna suradnica za imovinsko pravne poslove,
- Prof.dr. Saša Marenjak, savjetnik – vanjski suradnik.

3.2. Uloga savjetnika za JPP

S obzirom na opseg dokumentacije za provedbu postupka JPP koji pretpostavlja elaboracije za izradu kojih su potrebna doista posebna specijalistička znanja, projektnom timu Grada Rijeke potrebna je pomoć vanjskog stručnjaka – specijaliste za JPP i to u dijelu:

- izrade standarda održavanja za Komplex Zapadna Žabica (prilog će biti sastavni dio natječajne dokumentacije),
- izrada financijskom modela (prilog na CD-u će biti sastavni dio natječajne dokumentacije) s raspodjelom rizika između javnog i privatnog partnera,
- suradnja s internim timom po pitanju izrade natječajne dokumentacije i prijedloga ugovora s privatnim partnerom.

Prema navedenoj Uredbi, Grad Rijeka je u drugoj fazi procedure pred nadležnom Agencijom za JPP obvezan dostaviti i dokumentaciju o odabiru savjetnika pri izradi dokumentacije za nadmetanje.

Savjetnik za JPP je neophodan u pripremi natječajne dokumentacije jer se radi o uskoj stručnoj specijalizaciji koja pomaže da se napravi kvalitetan ugovor na dugi rok s privatnim partnerom. Za realizaciju angažmana savjetnika pokrenut je 5. srpnja 2011. godine otvoreni postupak javne nabave. Na navedeni natječaj pristigla je samo jedna ponuda koja je bila potpuna i suglasna uvjetima natječaja, te je za savjetnika za JPP – vanjskog suradnika izabrana tvrtka PPP Centar, d.o.o. iz Zagreba, u ime koje će kao specijalist JPP-a raditi prof. dr. sc. Saša Marenjak sa suradnicima.

4. PRIJEDLOG ZAKLJUČAKA

Temeljem navedenog, predlaže se Gradonačelniku da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se informacija o provedbi dosadašnjih aktivnosti na pripremi realizacije Komplexa Zapadna Žabica po modelu javno-privatnog partnerstva.
2. U skladu s odredbama *Uredbe o kriterijima ocjene i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva*, imenuju se članovi projektnog tima u sljedećem sastavu:
 - Srđan Škunca, pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem – koordinator tima,
 - dr.sc. Nataša Zrilić, viša savjetnica Gradonačelnika - specijalist za razvoj i gospodarstvo,
 - Ante Mađerić, viši savjetnik Gradonačelnika – specijalist za financijske poslove,
 - Spomenka Mičetić, direktorica Rijeka prometa d.d.,
 - Eda Rumora, ravnateljica Direkcije za urbanizam i ekologiju,
 - Vlasta Linić, viša savjetnica za pravne poslove i razvoj poduzetništva,
 - Maja Malnar, viša savjetnica za pravne poslove u Odjelu za komunalni sustav,
 - Zrinka Dabelić, savjetnica za pravne poslove u Odjelu za kulturu,
 - Tanja Broznić-Jurada, viša stručna suradnica za imovinsko pravne poslove,
 - prof.dr. Saša Marenjak, savjetnik – vanjski suradnik.
3. Projektni tim zadužuje se za izradu dokumentacije u svemu u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi (NN 90/11), Zakona o javno-privatnom partnerstvu (NN 129/08), te podzakonskim aktima, kao i za vođenje potrebne procedure pri Agenciji za javno-privatno partnerstvo radi ocjene i odobrenja natječajne dokumentacije.