

PRILOGA K

POVZETEK KLJUČNIH POGODBENIH POGOJEV / KLJUČNE DOLOČBE POGODBENEGA PAKETA, KI NISO PREDMET POGAJANJ

Opomba: Ta priloga povzema ključne pogoje pogodbene paketa, ki niso predmet pogajanj. Pogoji, ki niso predmet pogajanj, so tisti pogoji katerih sprejem je obvezen in niso predmet pogajanj. Ne predstavlja samostojne pogodbe in ne nadomešča končnih pogodb, temveč določa obvezna izhodišča za pogajanja, pripravo pogodbenega paketa in presojo ponudb.

1. Namen in pravna narava priloge

- Priloga določa pregled ključnih pogojev pogodbenega paketa za vstop investitorja v družbo Sončni Kanin d.o.o.
- Pogoji iz te priloge so minimalni in se lahko v končnem pogodbenem paketu natančneje uredijo, dopolnijo ali zaostrijo, če je to potrebno za varovanje javnega interesa, občinskega premoženja, koncesijske skladnosti ali izvedljivosti projekta.
- Če ponudnik predlaga odstopanje od te priloge, mora odstopanje jasno označiti, pravno in finančno utemeljiti ter navesti posledice za javni interes, zavarovanja, roke, obratovanje in upravljanje.
- Občina ni dolžna sprejeti nobenega odstopanja od te priloge.

2. Pogodbeni paket

Dokument	Ključna vsebina
Pogodba o dokapitalizaciji	Denarni vložek investitorja, rok vplačila, pogoji zaključka transakcije, posledice neplačila
Družbena pogodba in/ali družbeniška pogodba	Upravljavska ureditev, veto katalog, pravice Občine, prenos deležev, sprememba obvladovanja
Investicijska pogodba	Investicijski načrt, mejniki, financiranje, zavarovanja, sankcije, poročanje, javni interes
Pogodba o stavbni pravici in pogodbe o služnostih	Obseg, trajanje, namen, omejitve razpolaganja, vpis v zemljiško knjigo, prenehanje
Režim vzdrževanja in predaje	Vzdrževanje, rezervacijski sklad, neodvisni pregledi, standard predaje, odbitki
Dokumenti zavarovanj	Bančna garancija na prvi poziv, jamstvo matične družbe, fiduciarni račun, zastava poslovnega deleža in druga zavarovanja
Dodatni dokumenti	Sporazum o zaupnosti, pooblastila, soglasja, sklepi organov, cenitve, zemljiškoknjižna dovolila, če so potrebna

3. Transakcijska struktura

- Investitor vstopi v Družbo kot novi družbenik z denarnim vložkom na podlagi dokapitalizacije.
- Občina kot obstoječi družbenik v Družbo prenese oziroma zagotovi tisto premoženje, pravice, stavbne pravice, služnosti in druge pravice, ki bodo po pravnem pregledu, cenitvah, zemljiškoknjižni pripravi in sklepih pristojnih organov določene v končnem pogodbenem paketu.
- Po pogajanjih bo občina na podlagi načrta in predlogov za posamezna zemljišča, na katerih bo prenesla stavbne pravice in služnosti na družbo Sončni Kanin d.o.o., kot stvarni vložek v družbo, pred prenosom izvedla parcelacijo in prenesla na družbo zgolj del zemljišč, ki je neposredno potreben za izvajanje dejavnosti družba, ki je predmet iskanja investitorja. Zemljišča namreč obsegajo več sto ha in na družbo se bo prenesel del pravic na delu zemljišč, ki je skladno z namenom investicije potreben za izvedbo posla, ki je predmet tega razpisa.
- Prenos oziroma ustanovitev občinskih pravic ni samodejna posledica izbora ponudnika, temveč je odvisna od izpolnitve pogojev, zakonitih sklepov, pogodb, cenitev in vpisov, kjer so potrebni.

- Transakcijska struktura mora biti skladna s koncesijskim okvirom, tehničnimi zahtevami projekta, pravili o stvarnem premoženju, pravili državnih pomoči in drugimi prisilnimi predpisi.

4. Pogoji za zaključek transakcije

Pogoj	Minimalna vsebina
Sklepi pristojnih organov Občine	Sklep Občinskega sveta oziroma drug sklep, kadar je potreben za prenos pravic, spremembo družbenih aktov, ustanovitev stvarnih pravic ali drug ključen element transakcije
Cenitve in pravni pregled	Cenitev relevantnega premoženja in pravic, pravni pregled zemljiškoknjižnega in koncesijskega stanja ter odprava bistvenih pravnih ovir
Podpis pogodbenega paketa	Podpis vseh pogodb in spremljajočih listin v obliki, sprejemljivi za Občino
Vplačilo začetnega vložka	Vplačilo najmanj 2.500.000 EUR oziroma višjega ponudbenega zneska na račun Družbe ali na dogovorjen fiduciarni račun
Zavarovanja	Izdaja in učinkovanje zavarovanj v dogovorjeni obliki in višini
Soglasja tretjih oseb / organov	Soglasja, dovoljenja ali potrditve, če so potrebni za izvedbo transakcije
Izjave in jamstva	Potrditev resničnosti ponudnikovih izjav in odsotnosti bistvenih negativnih sprememb

5. Začetni vložek in dodatno financiranje

- Začetni denarni vložek investitorja znaša najmanj 2.500.000 EUR oziroma višji znesek, ki ga ponudnik navede v ponudbi.
- Plačilo se izvede ob zaključku transakcije na račun Družbe ali na fiduciarni račun, ki ga določi oziroma odobri Občina.
- Investitor mora sprejeti obveznost dodatnih vplačil in/ali zagotoviti prvovrstna zavarovanja do zneska [22.500.000] EUR oziroma do zneska, določenega v končnem pogodbenem paketu.
- Dodatna vplačila, naknadna vplačila, posojila družbenika ali druge oblike financiranja ne smejo slabiti položaja Družbe, javnega interesa ali pravic Občine.
- Morebitno dolžniško financiranje mora biti usklajeno z veto katalogom, zavarovanji, koncesijskim okvirom in omejitvami razpolaganja s ključnimi sredstvi.

6. Investicijski načrt, mejniki in skrajni rok

- Investicijski načrt je zavezujoč del pogodbenega paketa in mora biti pripravljen najmanj v vsebini iz Priloge F.
- V pogodbenem paketu se določijo ključni mejniki, kritična pot, odvisnosti od dovoljenj in soglasij, datum začetka rednega obratovanja ter skrajni rok.
- Bistveno odstopanje od investicijskega načrta, tehničnih zahtev, faznosti ali terminskega plana brez soglasja Občine predstavlja bistveno kršitev.
- Pogodbeni paket mora določiti protokole za zamude, obveznost sanacijskega načrta, dodatna zavarovanja, pogodbeno kazen, unovčenje zavarovanj in druge sankcije.

7. Upravljske pravice Občine in veto katalog

Ne glede na višino poslovnega deleža Občine mora pogodbeni paket ohraniti ključne upravljske pravice Občine. Veto katalog zajema najmanj odločitve iz Priloge B in dodatne odločitve, ki so potrebne zaradi koncesijskega režima, javnih sredstev, prenosa občinskih pravic ali tehničnega tveganja projekta.

Področje	Primeri pridržanih odločitev
Kapital in statusne spremembe	Povečanje/zmanjšanje kapitala, sprememba pravic poslovnih deležev, statusna preoblikovanja, odvisne družbe

Področje	Primeri pridržanih odločitev
Nepremičnine in stvarne pravice	Razpolaganje, obremenitev, sprememba namena, prenos ali omejitev stavbne pravice in služnosti
Financiranje	Krediti, poročstva, zavarovanja, spremembe finančne konstrukcije nad dogovorjenimi pragovi
Projekt in tehnične zahteve	Sprememba investicijskega načrta, tehničnih zahtev, faznosti, kapacitet, rokov ali kritične poti
Obratovanje in javni interes	Spremembe minimalnega režima obratovanja, cenikov, splošnih pogojev, podizvajalcev in koncesijske skladnosti
Vzdrževanje in predaja	Rezervacijski sklad, letni in 5-letni plan vzdrževanja, neodvisni pregledi, standard predaje
Javna sredstva	Kandidiranje, sprejem, uporaba in pogoji javnih sredstev oziroma državne pomoči

8. Sprememba obvladovanja in prenos deležev

- Prenos poslovnega deleža investitorja, neposredna ali posredna sprememba obvladovanja, vstop novega končnega lastnika, strateškega partnerja ali obremenitev deleža so dopustni le s predhodnim pisnim soglasjem Občine.
- Prepoved zajema tudi opcije, fiduciarne prenose, zastave, dogovore o glasovanju ali druge pravice, ki lahko vplivajo na obvladovanje ali izvajanje projekta.
- Kršitev te obveznosti predstavlja bistveno kršitev in lahko sproži odkupno pravico, unovčenje zavarovanj, prepoved glasovanja, zahtevo za odpravo kršitve in druge sankcije, določene v pogodbenem paketu.

9. Posli s povezanimi osebami in prepoved izčrpavanja

- Posli s povezanimi osebami so dopustni le pod tržnimi pogoji, pregledno in s predhodnim soglasjem Občine, kadar spadajo med pridržane odločitve.
- Pogodbeni paket mora preprečevati izčrpavanje Družbe z neupravičenimi stroški upravljanja, svetovanja, licenc, posojil, zavarovanj ali drugih plačil povezanih osebam.
- Občina mora imeti pravico do vpogleda, revizije in zahteve po neodvisni preveritvi tržnosti takih poslov.

10. Obratovanje, koncesijska skladnost in javni interes

- Družba mora po ponovnem zagonu zagotavljati minimalni režim obratovanja v zimskem in poletnem režimu, kot bo določen v pogodbenem paketu.
- Obratovalni koledar, poročanje, program dela, vzdrževanje in varnostni režim morajo biti skladni s koncesijskim okvirom.
- Spremembe, ki vplivajo na javni interes, koncesijsko skladnost, dostopnost infrastrukture ali cene, spadajo med pridržane odločitve.
- Občina mora imeti pravico do rednega poročanja, vpogleda v evidence, dodatnih pojasnil in nadzora nad izpolnjevanjem javnega interesa.

11. Vzdrževanje, rezervacijski sklad in predaja

- Pogodbeni paket mora določiti letni plan vzdrževanja, 5-letni drseči plan vzdrževanja, neodvisni tehnični pregled in namenski rezervacijski sklad za veliko vzdrževanje oziroma življenjski cikel.
- V zadnjih 7 letih in posebej v zadnjih 3 letih obdobja se določi poostren režim nadzora, da se prepreči podvzdrževanje ali odlaganje zamenjav kritičnih komponent.
- Ob izteku oziroma prenehanju se infrastruktura in pravice predajo v stanju, ki ustreza standardu predaje iz pogodbenega paketa in Priloge L.

- Če standard predaje ni dosežen, se uporabijo odbitki, zadržanja, unovčenje zavarovanj, obveznost odprave napak in druge sankcije.

12. Javna sredstva oziroma državna pomoč

- Kandidiranje za javna sredstva, sprejem javnih sredstev, pogoji njihove uporabe in morebitna upravičenja Družbe na podlagi javnega financiranja spadajo med pridržane odločitve.
- Če javna sredstva presežejo lastni vložek investitorja oziroma če je to določeno v razpisni dokumentaciji ali aktu o dodelitvi sredstev, se aktivira mehanizem rebalansa upravljanja, razen če akt o dodelitvi določa drugače.
- Pogodbeni paket mora zagotoviti skladnost s pravili državnih pomoči, javnofinančnimi pravili, pogoji dodelitve in varovanjem javnega interesa.

13. Kršitveni dogodki, insolventnost in sankcije

- Kršitveni dogodki vključujejo zlasti neplačilo začetnega vložka, nezagotovitev zavarovanj, bistveno zamudo pri mejnikih, nedovoljeno spremembo obvladovanja, bistveno odstopanje od tehničnih zahtev, kršitev koncesijske skladnosti, lažne izjave, nedovoljeno razpolaganje s pravicami, podvzdrževanje in insolvenčni dogodek.
- Sankcije lahko vključujejo pogodbeno kazen, unovčenje zavarovanj, zahtevo za odpravo kršitve,časne upravljavske ukrepe, odkupno pravico, odškodninski zahtevek, odpoved oziroma razvezo pogodbenega paketa in druge ukrepe, dopustne po pravu Republike Slovenije.
- Insolvenčni režim mora biti oblikovan v skladu s prisilnimi predpisi. Za premoženje ali pravice, ki so veljavno prenesene v premoženje Družbe, pogodbeni paket ne more ustvariti izločitvene pravice mimo zakona; zato se varovanje Občine zagotavlja predvsem s predhodnimi soglasji, omejitvami razpolaganja, stvarnopravnimi ureditvami, zavarovanji, odkupnimi pravicami, pogodbenimi sankcijami in drugimi dopustnimi mehanizmi.

14. Izjave, jamstva, poročanje in nadzor

- Investitor mora dati običajne in posebne izjave ter jamstva glede pravne sposobnosti, pooblastil, financiranja, dejanskih lastnikov, sankcij, integritete, odsotnosti insolventnosti in resničnosti ponudbe.
- Družba in investitor morata zagotavljati redno poročanje o izvajanju investicijskega načrta, financiranju, obratovanju, vzdrževanju, koncesijski skladnosti in uporabi javnih sredstev.
- Občina mora imeti pravico do vpogleda v dokumentacijo, tehničnih pregledov, finančnih pojasnil, revizije določenih poslov in drugih nadzornih mehanizmov.

15. Pravo in reševanje sporov

- Za pogodbeni paket se uporablja pravo Republike Slovenije.
- Za spore je pristojno stvarno pristojno sodišče v Novi Gorici, razen če končni pogodbeni paket za posamezno vprašanje določi drugače.
- Pogodbeni paket lahko določi postopke predhodnega usklajevanja, strokovne presoje, mediacije ali hitrega tehničnega odločanja za operativna in tehnična vprašanja.