



OBČINA POLZELA

KULTURNO IZOBRAŽEVALNI MEDGENERACIJSKI CENTER POLZELA – KIMC POLZELA

ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA



Investitor:
OBČINA POLZELA
Malteška cesta 28
3313 Polzela

Župan:
Jože Kužnik

Izdelovalec:
RCI – Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.
Teharska cesta 40
3000 Celje

Direktorica:
Karmen Jurko

Izdelano: November 2017

Projektna naloga: Investicijski program za projekt
Kulturno izobraževalni medgeneracijski center Polzela –
KIMC Polzela

Številka projekta: 955/2017

Investitor: Občina Polzela
Malteška cesta 28
3313 Polzela
Župan:
Jože Kužnik

Izdelovalec: RCI – Razvojni center Inženiringi Celje
Teharska cesta 40, Celje
Direktorica: Karmen Jurko

Izdelano: Celje, november 2017

IZJAVA

Izjavljamo, da je investicijski program izdelan skladno s 13. členom Uredbe o metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).



1. UVODNO POJASNILO

V mesecu septembru 2016 je bil izdelan Investicijski program projekta »Kulturno izobraževalni medgeneracijski center Polzela –KIMC«, ki ga je obravnaval in potrdil Občinski svet Občine Polzela na redni seji dne 21.9.2017. S sklepom občinskega sveta se potrdi pričetek izvedbe investicije.

S sklepom o potrditvi INV-P se v obstoječem Načrtu razvojnih programov spremenijo podatki o planiranem projektu, ki predstavljajo tudi podlago za zagotovitev finančnih sredstev in vključitev investicije v Proračun Občine Polzela.

Vrednost projekta v tekočih cenah z DDV je planirana v višini 3.308.396 EUR.

Izvedba in financiranje investicije je načrtovano v obdobju 2017 – 2021, v sledeči dinamiki:

Vir financiranja	2017	2018	2019	2020	2021	skupaj	delež
lastni viri	95.526	254.457	426.264	288.373	658.800	1.723.420	52%
kredit	0	400.000	600.000	200.000	0	1.200.000	36%
nepovratni viri	0	0	0	384.977	0	384.977	12%
skupaj	95.526	654.457	1.026.264	873.349	658.800	3.308.396	100%

Investicija v izgradnjo objekta se bo financirala z lastnimi proračunskimi sredstvi ter sofinanciranjem Eko – sklada (nepovratna sredstva – spodbuda za investicije v energetske varčne javne stavbe).

Zaradi pomanjkanja lastnih sredstev bo Občina Polzela v času gradnje zaprosila za ugoden kredit Eko-sklada. Pogoji za koriščenje kredita je končanje investicije najkasneje v treh letih po odobritvi kredita.

Nabavo in vgradnjo predvidene opreme bo občina izvedla v letu 2021 in v celoti financirala z lastnimi proračunskimi sredstvi.

Investitor, Občina Polzela, želi pred nadaljevanjem projektnih aktivnosti preveriti možnosti izvedbe projekta na način »javno zasebnega partnerstva (v nadaljevanju JZP)«.

2. JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO, JAVNI INTERES PROJEKTA

V skladu z 2. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. list RS, št. 127/06; v nadaljevanju ZJZP) predstavlja JZP razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu ter je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture ali drugimi projekti, ki so v javnem interesu. Gre torej za razmerje med javnim in zasebnim sektorjem, pri čemer so viri sredstev in tveganja deljeni med javnim in zasebnim sektorjem z namenom zagotavljanja izvajanja javnih služb ali razvoja javne infrastrukture. Cilj JZP je torej vključitev zasebnega sektorja za zagotavljanje učinkovitejših javnih služb ali boljše javne infrastrukture.

Za doseganje namena ZJZP se JZP izvaja na področju:

- financiranja,
- projektiranja,
- izgradnje,
- nadzora,
- organizacije in upravljanja ter
- vzdrževanja.

Namen ZJZP je tudi zagotoviti preglednost, konkurenčnost, nediskriminatornost in poštenost postopkov nastajanja ter sklepanja in izvajanja posameznih oblik JZP, varovati javne interese v tem razmerju in zagotoviti vpliv javnega partnerja na to, da se predmet JZP izvaja v javnem interesu.

Kot projekti JZP se lahko izvajajo projekti zagotavljanja in izvajanja javnih služb ter projekti vzpostavljanja javne infrastrukture. Temeljni pogoj, da lahko določen projekt izvedemo v obliki JZP, je **obstoj javnega interesa**.

Pri predmetnem projektu je javni interes opredeljen na podlagi Zakona o lokalni samoupravi, Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo in Statuta Občine, ki med ostalimi uvršča »pospeševanje kulturne in drugih društvenih dejavnosti« med naloge v javnem interesu.

Javni partner mora javni interes ugotoviti in opredeliti v odločitvi o JZP, ki jo na nivoju države sprejme Vlada Republike Slovenije, na nivoju občine pa občinski svet. Drugi pogoj, ki mora biti izpolnjen, da lahko določen projekt izvedemo v obliki JZP, je delitev poslovnih tveganj. Zasebni partner mora prevzeti vsaj del poslovnih tveganj, da ga lahko okvalificiramo kot projekt JZP. V primeru, ko zasebni partner ne prevzame niti dela poslovnega tveganja, ne gre za razmerje JZP, ampak za klasično javno naročilo.

Če je na eni strani nujen pogoj, da lahko govorimo o JZP, **obstoj javnega interesa**, potem je na drugi (zasebni) strani nujen pogoj, da lahko govorimo o JZP, **rentabilnost in ekonomičnost projekta**. Zasebni sektor bo namreč vstopil le v tiste projekte, ki mu bodo omogočali povrnitev vloženih sredstev in ustrezen donos. Pomembno je, da se v postopku oblikovanja JZP javni partnerji zavedajo, s kakšnim primarnim interesom vstopa zasebni sektor v projekte JZP ter, da skladno s tem prilagodijo vsebino projekta, tako da je najučinkoviteje zavarovan javni interes, hkrati pa projekt ob tem ohrani komercialno privlačnost.

Izvedba investicije skozi JZP omogoča v predmetnem projektu vključitev potencialnega zasebnega investitorja v projekt, ki bi prevzel vodenje in upravljanje objekta oz. ekonomsko izkoriščanje objekta za dogovorjeno obdobje.

3. OBLIKE JZP

ZJZP navaja naslednje oblike JZP:

- **pogodbeno partnerstvo:**

- koncesijsko razmerje,
- javno-naročniško razmerje,

Bistvena za delitev med koncesijskim in javno-naročniškim JZP je delitev tveganj. Kadar pa večino poslovnega tveganja prevzame zasebni partner, je razmerje opredeljeno kot koncesijsko partnerstvo. Če javni partner (v našem primeru torej Občina Polzela) nosi večino poslovnega tveganja izvajanja projekta, se JZP šteje za javno-naročniško. Pri tem mora zasebni partner nositi tveganje poslovne uspešnosti (njegovi prihodki morajo biti odvisni od izkoriščanja objektov), v nasprotnem primeru gre za klasično javno naročilo. Razmejitev med klasičnim javnim naročilom in JZP je tudi glede opredelitve zadolženosti občine, saj projekti JZP praviloma ne pomenijo dodatnega zadolževanja občine.

- **statusno partnerstvo:**

- z ustanovitvijo pravne osebe,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava ali
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali na drug soroden in primerljiv način.

3.1. Pogodbeno partnerstvo

3.1.1. Koncesijsko razmerje

Koncesijska razmerja prištevamo med razmerja JZP in predstavljajo eno od oblik JZP, ki je v Evropi in tudi v Sloveniji postaja prevladujoča oblika JZP. Gre za takšno razmerje JZP, kjer večino poslovnih tveganj prevzema zasebni partner. Zaradi naraščajočega pomena podeljevanja koncesij v EU na eni strani in odsotnosti jasnih pravil, ki bi urejala podeljevanje koncesijskih pogodb na drugi strani, kar je predstavljalo pomanjkanje pravne varnosti in oviranje prostega opravljanja storitev in izkrivljeno delovanja notranjega trga, je bila v letu 2014 sprejeta Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb¹.

V tej direktivi je pojem »koncesije« opredeljen kot pojem, ki lahko pomeni koncesije za gradnje ali koncesije za storitve, pri čemer

- koncesija za gradnje pomeni pisno sklenjeno odplačno pogodbo, s katero eden ali več javnih naročnikov ali naročnikov izvedbo gradenj zaupa enemu ali več gospodarskim subjektom, pri čemer je nadomestilo zgolj pravica do uporabe gradenj, ki so predmet pogodbe, ali ta pravica skupaj s plačilom; koncesija je primerna predvsem za projekte, ki vključujejo obveznost izvajanja nalog javne službe;

¹ <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0023&from=SL>

- koncesija za storitve pomeni pisno sklenjeno odplačno pogodbo, s katero eden ali več javnih naročnikov ali naročnikov opravljanje in upravljanje storitev, razen izvajanja gradenj iz prejšnje alineje, zaupa enemu ali več gospodarskim subjektom, pri čemer je nadomestilo zgolj pravica do uporabe storitev, ki so predmet pogodbe, ali ta pravica skupaj s plačilom; koncesija je primerna predvsem za projekte vzpostavitve javne infrastrukture.

Podelitev koncesije za gradnje ali storitve pomeni, da se operativno tveganje pri izvajanju teh gradenj ali storitev prenese na koncesionarja in vključuje tveganje, povezano s povpraševanjem, ali tveganje, povezano z dobavo, ali oboje. Šteje se, da koncesionar prevzame operativno tveganje, če pod običajnimi pogoji delovanja ni zagotovljeno, da se mu bodo povrnila naložbe ali stroški, ki nastanejo pri izvajanju gradenj ali storitev, ki so predmet koncesije. Del tveganja, ki se prenese na koncesionarja, vključuje dejansko izpostavljenost tržnim nepredvidljivostim, kar pomeni, da ocenjena morebitna izguba za koncesionarja ni zgolj nominalna ali zanemarljiva.

Direktiva namreč loči pojem koncesije od pojma javnega naročila na podlagi poglobitnega razlikovalnega kriterija – znatnega operativnega tveganja. Preambula Direktive o podeljevanju koncesijskih pogodb opredeljuje operativno tveganje kot tveganje, ki je posledica izpostavljenosti tržnim nepredvidljivostim in je povezano s povpraševanjem ali dobavo oziroma tako s povpraševanjem kot dobavo. Tveganje, povezano s povpraševanjem, je tveganje glede dejanskega povpraševanja po gradnjah ali storitvah, ki so predmet pogodbe. Tveganje, povezano z dobavo, je tveganje pri izvedbi gradnje ali opravljanju storitev, ki so predmet pogodbe, zlasti tveganje, da opravljene storitve ne bodo ustrezale povpraševanju.

Glede na trenutek prenosa lastninske pravice ZJZP določa tri temeljne oblike koncesij gradenj:

- BTO (Build-Transfer-Operate): zgradi-upravljaj-prenesi v last;
- BOT (Build-Operate-Transfer): zgradi- prenosi v last-upravljaj;

Osrednji del vsakega razmerja JZP oz. koncesijskega razmerja je pogodba o JZP. Ključno vprašanje, ki mora biti v okviru pogodbe natančno opredeljeno, je identifikacija in razdelitev poslovnih tveganj projekta med javnega partnerja in zasebnega partnerja. Skladno z razdelitvijo tveganj se opredelijo tudi pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja ter druge določbe pogodbe.

V koncesijskem razmerju gre torej za dvostransko pravno razmerje med občino, torej Občino Polzela kot koncedentom in pravno ali fizično osebno kot koncesionarjem, v katerem Občina Polzela podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu.

3.1.2. Javnonaročniško razmerje

Posebnost slovenskega ZJZP je javnonaročniška oblika JZP. V tem razmerju gre enako kot pri koncesijskem razmerju za pogodbeno partnerstvo; gre pa za odplačno razmerje med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve. Zakonodajalec je z opredelitvijo javnonaročniške oblike JZP želel omogočiti, da se v obliki JZP realizirajo tudi tisti projekti, pri katerih večino ali celoto poslovnih

tveganj prevzema javni partner. Javnonaročniška oblika JZP je primerna za projekte, kjer zasebni sektor prevzame aktivno vlogo samo v določenih fazah realizacije projekta npr. fazi načrtovanja, financiranja in/ali realizacije, medtem ko v manjši meri prevzema tveganja povezana z rentabilnostjo, dostopnostjo in/ali trženjem projekta.

Posebnost javnonaročniške oblike partnerstva je tudi v tem, da se za izbor izvajalca JZP neposredno uporabljajo določbe, ki veljajo za vodenje postopkov oddaje javnih naročil. Skladno s tem je akt izbire v primeru izbora izvajalca javnonaročniškega JZP akt poslovanja, tako kot v postopku oddaje javnega naročila, enako je tudi pravno varstvo, ki poteka v okviru Državne revizijske komisije.

Javnonaročniška oblika se praviloma uporablja za razmerja, ki ne vključujejo izvajanja javnih služb ali drugih posebnih in izključujočih pravic. Za javno naročniško obliko je značilno, da je obdobje veljavnosti pogodbe krajše kot v primeru koncesijske oblike.

3.2. Statusno partnerstvo

Občina lahko na javnem razpisu izbere zasebnega partnerja in skupaj z njim ustanovi novo gospodarsko družbo, ki prevzame upravljanje projekta v celoti. Tveganje upravljanja in trženja predmetne investicije se med strankama razdeli glede na ustanoviteljske deleže v skupni družbi. Partnerja v sorazmernih deležih (glede na ustanoviteljske deleže) nosita obveznost financiranja projekta.

Institucionalna oblika JZP v neprimerna saj je vrednost projekta relativno nizka, stroški ustanovitve in delovanja posebne pravne osebe pa sorazmerno visoki.

4. POSTOPEK JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Izvedba projekta preko JZP zahteva naslednje korake:

- priprava Dokumenta identifikacije investicijskega projekta v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- sprejem akta o JZP,
- priprava in izvedba javnega naročila, javnega razpisa te s tem izbira zasebnega partnerja,
- sklenitev pogodbe o JZP,
- izvedba projekta.

Javni partner začne pred sprejemom odločitve o JZP predhodni postopek, na podlagi katerega se sprejme odločitev o izvedbi projekta JZP ali zaključku postopka. Namen predhodnega postopka po JZP je, da se na podlagi investicijskega elaborata ugotovi, ali so izpolnjeni ekonomski, pravni, tehnični, okoljevarstveni in drugi pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja JZP in da se opredelijo temeljni elementi JZP za določitev vsebine odločitve in/ali akta o JZP. Za neinvesticijske programe se uporablja namesto investicijskega elaborata ustrezen drug dokument z enako funkcijo.

Del predhodnega postopka sta tudi izdelava investicijske dokumentacije v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list

RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in pa Izdelava Ocene možnosti JZP skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom k o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP (Ur. list RS, št. 32/2007).

Postopek za sklenitev JZP (test JZP) lahko v praksi začneta tako javni partner kot potencialni zasebni partner. Predhodni postopek, na podlagi katerega se sprejme odločitev o izvedbi projekta JZP ali pa zaključku postopka se lahko namreč začne na lastno pobudo javnega partnerja ali na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo JZP, ki jo poda pravna ali fizična oseba, ki ima interes za izvajanje JZP (t.i. promotor). Javni partner po drugi strani praviloma enkrat letno, z javnim pozivom pozove morebitne promotorje k podaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo JZP na področjih, kjer bi lahko bili izpolnjeni pogoji za javno sofinanciranje zasebnega projekta ali kjer obstaja interes za zasebno vlaganje v javne projekte. Poziv morebitnim promotorjem k podaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo JZP se lahko poda še pred sprejemom odločitve o JZP.

Predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja JZP se lahko uredijo z aktom o JZP. Akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev JZP in izvedbo projekta v eni izmed oblik JZP, določenih z ZJZP. Akt opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta. Javni partner je Občina Polzela. Zasebni partner je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec JZP.

Izvajalec JZP se, ne glede na obliko akta o izbiri, izbire, razen če zakon določa drugače, na podlagi javnega razpisa v postopku konkurenčnega dialoga; javni razpis pa se objavi na portalu javnih naročil v RS. V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov. Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti, ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge izvajalca JZP. Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev za realizacijo celotnega projekta. Javni partner mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor zasebnega partnerja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata. Nastanek razmerja JZP nastane s trenutkom sklenitve pogodbe o JZP.

5. NAMEN IN CILJI PROJEKTA

V skladu z INVP povzemamo namen in cilje investicije ter pričakovane rezultate ter primerjavo z obstoječim stanjem.

Namembnost novega objekta:

- kulturno umetniška dejavnost (delovanje občinskih društev,...),
- organizacija prireditev, koncertov, proslav,
- organizacija srečanj, sprejemov,
- organizacija izobraževanj,...

Objekt je namenjen kulturno umetniški dejavnosti in izobraževanju. Dejavnosti, ki se bodo v objektu izvajale, so t.i. javne oz. v javnem interesu, po davčnih kriterijih pa so pridobitnega in nepridobitnega značaja.

Velikost in funkcionalnost objekta:

- bruto površina objekta cca 2.000 m², kar je 757 m² več kot sedaj,
- neto površina objekta cca 1.242 m², kar je 222 m² več kot sedaj,
- število sedežev v veliki dvorani bo 255 + 13 dodatnih (15 več kot sedaj) + dostop za invalide,
- z investicijo bo izvedena tudi mala dvorana za 200 sedežev,
- pridobljeni bodo primernejši dodatni prostori (avla, oder, garderobe, sanitarije, skladišče, dvigalo...),
- projekt bo energetsko varčen.

Zasnova objekta je takšna, da objekt ne omogoča izvajanja drugih komercialnih dejavnosti, ki bi bile namenjene ustvarjanju dobička (trgovina, stanovanja, garaže,...).

V zasnovi ni predvidena možnost delitve etažne lastnine (prodaja dela objekta).

6. FINANČNI UČINKI PLANIRANEGA PROJEKTA

V INVP je izdelana tudi finančna analiza, ki vključuje načrt pridobivanja prihodkov in oceno stroškov obratovanja KIMC.

Analiza prihodkov v INVP je temeljila na javnem interesu, kjer so prioritetni:

- oddajanje prostorov za lokalne potrebe: občine, društev, občanov;
- organiziranje prireditev po cenovno dostopnih cenah;
- brezplačno uporabo prostorov za društva v javnem interesu,
- zasedenost centra bo odvisna od angažiranosti in programske zasnove uporabnika in upravljavca.

Finančna analiza je pokazala, da v finančnem smislu objekt ne bo prinašal donosa in da se naložba v finančnem pogledu ne povrne. Cilj poslovanja je z ustvarjenimi prihodki od dejavnosti v celoti pokriti stroške in odhodke (brez amortizacije). V primeru ustvarjanja pozitivnega denarnega toka bi bili presežki vrnjeni v investicijsko vzdrževanje oz. v kulturno dejavnost v občini.

Občina (brez JZP) načrtuje izvedbo projekta do leta 2021 in pridobitev nepovratnih sredstev v 12 % deležu. Občina bi pridobila tudi posojilo Eko sklada (36 % investicije), ročnost 15 let. Občina bi morala zagotoviti 1,7 mio EUR proračunskih sredstev do vključno leta 2021 ter pridobiti 1,2 mio EUR kredita, ki bi ga odplačevala 15 let (letna anuiteta bi bila 80.000 EUR).

V primeru JZP bi bil objekt v zasebni lasti in bi moral zagotavljati potrebno javno infrastrukturo za namene projekta (pospeševanje kulturne in drugih društvenih dejavnosti).

V primeru JZP je potrebno upoštevati tudi zasebni interes, to je ustvarjanje donosa, rentabilnost poslovanja. V primeru izvedbe celotne investicije v K IMC s strani zasebnega investitorja (JZP) je pričakovana letna anuiteta 366.913 EUR (220.000 + donos). Pri izračunu smo upoštevali 3,3 mio EUR investicije, 15 letno amortizacijsko dobo ter 7,2 % letni donos. Pri izračunu niso upoštevani stroški in odhodki iz poslovanja, ki jih bo plačeval upravljavec objekta (odvisno od oblike JZP). V primeru, da bi bil celoten strošek financiranja v obliki najemnine prenesen na občino, bi bil le-ta v primerjavi z zadolžitvijo občine bistveno večji.

Tudi morebitni energetske prihranke (energetsko pogodbeništvu) ne omogočajo donosnosti projekta.

7. SMISELNOST VKLJUČITVE JZP

Na prvem mestu je potrebno pojasniti ali je projekt primeren za realizacijo v obliki JZP.

Javni interes za izvedbo projekta je izražen. Občina je utemeljila in potrdila potrebo po izvedbi projekta, z analizo možnosti je izbrala tudi optimalno možnost izvedbe (rušitev in novogradnja objekta). Občinski svet je razpravljal in potrdil izvedbo projekta.

Glede na visoko vrednost investicije in posledično veliko obremenitev občinskega proračuna se je občina odločila analizirati tudi druge možnosti financiranja. Proučena je bila že možnost izvedbe z lastnimi viri s sofinanciranje Eko sklada in z zadolžitvijo.

Dodatno je bila proučena še možnost vključitev zasebnega partnerja.

Delitev poslovnih tveganj je potrebno uravnotežiti in odgovoriti na vprašanje ali je projekt ekonomsko zanimiv za zasebni sektor.

Primerjava zasnove projekta, investicijske vrednosti ter ocenjene rentabilnosti je pokazala, da projekt ni komercialno zanimiv za zasebne investitorje. Ne moremo pričakovati, da bi se preko upravljanja z objektom povrnila vložena finančna sredstva. S tem zasebni vlagatelj ne more prevzeti poslovnega tveganja.

Morebiten interes zasebnega vlagatelja bi bilo mogoče pričakovati v primeru spremenjene zasnove objekta (dodatni komercialni del), ki bi omogočala izvajanje drugih dejavnosti, ki prinašajo kapitalski donos (npr. sočasna izgradnja poslovnega ali trgovskega centra, gostinskega lokala, garažnega objekta,...).

Vsekakor pa mora občina izbrati pravilen postopek financiranja projekta v JZP in se izogniti tveganju pri izvedbi in financiranju. Naloga občine je primerjati strošek občine v primeru zadolžitve s stroški v JZP (na osnovi pridobljene vloge zasebnega partnerja).