

# Sejem DOM 2014

Ekonomska tveganja: pričakovanja  
javnega in zasebnega partnerja

Mag. Anton Kožar  
Ljubljana, 12.3.2014

 Inštitut za nepremičnine...  
Real Estate Institute

 PROFILI

  
cooperazione territoriale europea  
programma per la cooperazione  
transfrontaliera  
**Italia-Slovenia**  
2007-2013  
evropsko teritorialno sodelovanje  
program čezmejnega sodelovanja  
**Slovenija-Italija**

  
Investiamo nel  
vostro futuro!  
Naložba v vašo  
prihodnost!  
[www.ita-slo.eu](http://www.ita-slo.eu)

Progetto cofinanziato dal Fondo europeo di  
sviluppo regionale  
Projekt sofinancira Evropski sklad  
za regionalni razvoj

## Pričakovani obseg tveganja

*Cilji javnega in zasebnega partnerja*

- *Ciljna funkcija občine, države ni enaka ciljni funkciji podjetja*
- *Tveganja so različna*
- *Kaj je tveganje?*
- *Tveganje = znesek x verjetnost spremembe*

**Dom 2014**  
Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014

 PROFILI 

## Tveganja v JZP:

1. Ekonomski cikel (nepremičninski cikel kadar gre za investiranje v nepremičnine) in tveganja:
  - Spremembe inflacije (ciljna inflacija v EMU = 2% p.a.); optimistična, pesimistična (worst case) varianta
  - Sprememba obrestne mere (YTM za SLO državne papirje, ki znaša v razdobju 2004-2012=nominalno 4,5% p.a., posojilne obrestne mere, pribitki, spremembe deželnega tveganja – country risk)
  - Tveganje sprememb cen od storitev/blaga iz JZP in omejevanja ocen (npr. komunalne storitve) in tudi drugih cen, saj se na dolgi rok JZP spreminja tudi relativna cena (npr. cena prenosa podatkov v mb/s glede na urno postavko dela, ki v tendenci pada itd.)

### Dom 2014

Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Tveganja v JZP:

- Tveganje v povpraševanju, to je v številu kupcev storitev iz JZP, ki lahko naraste ali pada (v odvisnosti od neke druge spremenljivke, npr. prevoz po vzpenjači na Ljubljanski grad v razmerju do števila turističnega obiska v LJ)
  - V EU za članice EMU skoraj ni pomemben tečajni riziko, kljub temu pa obstaja, če je partner v JZP izven EMU
2. Tveganje davkov (DDV, davek na dobiček, davki na plače, nepremičninski davki, itd.)
  3. Tveganje spremembe zakonodaje (ZIPRO, ZSPDLS itd., občinski proračuni, spremembe okoljskih in tehničnih normativov,...)

### Dom 2014

Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Tveganja v JZP:

4. Tveganje spremembe urbanističnih predpisaov (konflikt pravil stroke restavriranja in varovanja kulturne dediščine s pravili stroke gradbeništva, DIIP- dokument identifikacije investicije projekta).
5. Tveganje sporov in časa reševanja sporov (dilema: ali reševati spore na rednih sodiščih ali s pomočjo Stalne arbitraže pri GZS) zlasti zaradi KRITERIJA izbire partnerja: minimalna cena, zato so potrebni aneksi. Rešitev: 40% teže pri izbiri bi morali imeti ne-cenovni kriterij izbora partnerja.
6. Tveganje kapitalske ustreznosti zasebnega partnerja (primeren obseg lastniškega kapitala glede na obseg posla: kapital/prihodki, kapital/obseg investicije; 1-5% oz. 20-40%), da ne bo šel v prisilno poravnavo ali stečaj.

### Dom 2014

Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Tveganja v JZP:

7. Tveganje časa (ki je ena ključnih spremenljivk v dolgoročni pogodbi o JZP); kako je regulirano podaljšanje časa pogodbe ali predčasno zaključevanje.
8. Operativna tveganja na strani dobavitelja: zagotavljanje kakovosti, vzdrževanja, časovne odzivnosti, ko je potrebna pomoč in na škodne dogodke, napake itd., tveganja v upravljanju z dobavljeno investicijo.
9. Tveganje financiranja: ali so projekti JZP s finančno konstrukcijo zaprti, kar pomeni, da so zagotovljeni viri (začetni vložek, posojila in garancije bank) do zadnjega evra investicije, da se dokonča

### Dom 2014

Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Kritične točke v uravnavanju tveganj v JZP

- Pogosto se v prvi fazi pričakuje, da bo zasebni partner prevzel kar vsa tveganja pri JZP (kar je zmotno!)
- V Sloveniji je slaba praksa sklepanja pogodb med obino in zasebno družbo, s kapitalsko neustreznostjo, to je podhranjenim premiženjskih stanjem ( npr. novoustanovljena firma z minimalnim kapitalom prevzema velika tveganja pri dobavi storitev in blaga)
- Reševanje konflikta: javni in zasebni interes (zlasti se pričakuje in včasih tudi nalaga zasebnim družbam s podzakonskimi akti Ministrstev, da morajo to in ono postoriti dodatno, brez pravice zaračunavanja dejanskih stroškov), kar je v nasprotju z zasebnimi interesi

### Dom 2014

*Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja*  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Kritične točke v uravnavanju tveganj v JZP

- Način reševanja tveganj: konflikt med „gospodarnostjo“ in spoštovanjem „pravnih procedur“, ki jih mora spoštovati država in občina (zakonodaja je vendarle nekoliko toga, administracija pa se pogosto oklepa ravno napisanih pravil na škodo „časa“ zasebnega partnerja

Sklenemo lahko, da je delitev tveganj področje, kjer je ogromen prostor za izboljšave in trdnejšo dolgoročno pogodbo.

### Dom 2014

*Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja*  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014



PROFILI



## Cilji zasebnega partnerja:

- V procesu JZP je cilj vlagatelja iz zasebnega sektorja predvsem dobiček na vložek
- Drugi cilji so podredni: v kriznih letih je lahko to preživetje družbe, pridobitev referenc, obnašanje družbeno odgovornega dejanja, ustvarjanje pozitivne podobe v širši javnosti, športu)

### Dom 2014

*Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014*



PROFILI



Donos na investicijo (ROI) je potrebno obravnavati na korekten način. Ključni kriterij je neto sedanja vrednost (NSV), ki pa jo občina drugače računa in ovrednoti kot zasebna družba, ki v izračunu upošteva samo denarne tokove, občina pa tudi javne koristi (cost benefit analiza).

Prihodki so za občino sestavljeni iz: tržnih učinkov in posrednih učinkov. Slednje merimo v prihranku časa, v manjših stroških, večji informiranosti itd. (npr. učinek izgradnje širšega mostu, ko se skrajša čas potovanja za 500 vozil dnevno, za 0,5 minute, na 60 let ekonomske življnejske dobe, ali pa npr. izgradnja mrliške vežice ali pa izgradnja panojev za oglaševanje ....).

Financiranje JZP (kakšni so vstopni pogoji za JZP za zasebno družbo, ali so potrebna velika vlaganja, ali ne).

V pogodbah je morda dobro, da ni vse fiksno določeno, ampak so člani, ki se nanašajo na določljivost nekega tveganja in določljivost kako ga reševati

### Dom 2014

*Ekonomska tveganja: Pričakovanja javnega in zasebnega partnerja  
Mag. Anton Kožar, Ljubljana 12.3.2014*



PROFILI



## Sejem DOM 2014

Ljubljana, 12.3.2014

**Hvala za vašo pozornost!**

*anton.kozar@inre.si*



Inštitut za nepremičnine ...  
Real Estate Institute



PROFILI

Projekt [AKRONIM/NASLOV PROJEKTA] je sofinanciran v okviru Programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in nacionalnih sredstev



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI  
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze



2007-2013

cooperazione territoriale europea  
programma per la cooperazione  
transfrontaliera

**Italia-Slovenia**

evropsko teritorialno sodelovanje  
program čezmejnega sodelovanja  
**Slovenija-Italija**



Investiamo nel  
vostro futuro!

Naložba v vašo  
prihodnost!

[www.ita-slo.eu](http://www.ita-slo.eu)

Progetto cofinanziato dal Fondo europeo di sviluppo regionale

Projekt sofinancira Evropski sklad za regionalni razvoj