

PRILOGA M

KLJUČNE DOLOČBE O ZAVAROVANJIH

Opomba: Ta priloga določa minimalne zahteve glede zavarovanj, jamstev, fiduciarnih ureditev, zastav in drugih mehanizmov zavarovanja obveznosti investitorja v postopku javnega zbiranja ponudb za izbor investitorja za vstop v družbo Sončni Kanin d.o.o. Uporablja se skupaj z razpisno dokumentacijo, in končnim pogodbenim paketom. V primeru neskladja prevladajo prisilni predpisi in končni pogodbeni paket, če ta zagotavlja najmanj enako raven varovanja Občine in javnega interesa.

1. Namen in pravna narava priloge

- Namen te priloge je določiti obvezni okvir zavarovanj, ki jih mora ponudnik oziroma izbrani investitor zagotoviti za izpolnitev obveznosti iz ponudbe, investicijskega načrta, terminskega plana in pogodbenega paketa.
- Zavarovanja so namenjena predvsem varovanju Občine, javnega interesa, koncesijske skladnosti, izvedbe projekta, vzdrževanja infrastrukture in predaje ob izteku oziroma prenehanju.
- Ta priloga ne predstavlja samostojne pogodbe, temveč določa obvezna izhodišča za pripravo bančnih garancij, jamstev, fiduciarnih ureditev, zastavnih pogodb, odkupnih pravic in drugih dokumentov zavarovanj.
- Pogoji iz te priloge so minimalni. Občina lahko v končnem pogodbenem paketu zahteva strožje ali podrobnejše pogoje, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa, občinskega premoženja, koncesijske skladnosti, finančne izvedljivosti projekta ali preprečevanja tveganja neizpolnitve.

2. Splošna izhodišča

- Zavarovanja morajo biti veljavna, izvršljiva, zadostna, časovno ustrezna, pravno pregledna in izdana oziroma dana s strani subjektov, ki jih Občina izrecno sprejme kot ustrezne.
- Kadar je zavarovanje izdano s strani finančne institucije, mora biti izdajatelj banka, zavarovalnica ali druga primerljiva prvovrstna finančna institucija z dovoljenjem za opravljanje dejavnosti v EU, EGP, OECD ali drugi jurisdikciji, ki jo Občina izrecno sprejme kot ustrezno.
- Vsa zavarovanja morajo biti denominirana v EUR, razen če Občina izrecno soglaša drugače.
- Zavarovanja ne smejo biti pogojena z dokazovanjem dejanske škode, predhodno sodno odločbo, arbitražno odločbo, soglasjem investitorja ali drugim pogojem, ki bi nesorazmerno otežil njihovo uveljavitev, razen če je takšna omejitev izrecno sprejeta v končnem pogodbenem paketu.
- Če ponudbo odda konzorcij, morajo biti obveznosti članov konzorcija solidarne, razen če Občina izrecno sprejme drugačno ureditev.
- Če ponudnik nastopa preko družbe za posebni namen, sklada ali druge investicijske strukture, mora biti zavarovanje podprto tudi z jamstvom matične družbe, upravljavca sklada, obvladujočega subjekta ali drugega subjekta, ki ga Občina sprejme kot finančno in pravno ustreznega.

3. Obvezni finančni okvir zavarovanj

Področje	Minimalna zahteva	Opomba
Začetni denarni vložek	Najmanj 2.500.000 EUR oziroma višji znesek, ki ga ponudnik navede v ponudbi.	Zavarovanje mora pokrivati tveganje neplačila oziroma zamude pri plačilu ob zaključku transakcije.
Dodatno financiranje	Dodatna vplačila, naknadna vplačila, drugo dogovorjeno financiranje in prvovrstna zavarovanja v skupnem finančnem okviru do 22.500.000 EUR.	Okvir se uporablja za obdobje 5 let od zaključka transakcije oziroma do izpolnitve ključnih mejnikov projekta, če končni pogodbeni paket ne določi daljšega obdobja.
Investicijski načrt in mejniki	Zavarovanje izpolnitve ključnih mejnikov, rokov, tehničnih zahtev projekta in obveznosti iz investicijskega načrta.	Občina lahko zahteva ločena zavarovanja po fazah projekta ali po posameznih tehničnih sklopih.
Vzdrževanje in predaja	Zavarovanje obveznosti vzdrževanja, rezervacijskega sklada, neodvisnih pregledov in standarda predaje.	Posebej se lahko določijo dodatna zavarovanja za zadnjih 7 let in zadnja 3 leta obdobja.
Sprememba obvladovanja in insolventnost	Zavarovanja morajo omogočati uveljavljanje sankcij ob nedovoljeni spremembi kontrole, insolventnosti, likvidaciji ali drugi bistveni kršitvi.	Ureditev mora biti skladna s prisilnimi predpisi in ne sme temeljiti na nedopustni izločitvi premoženja iz insolventne mase.

4. Dopustne vrste zavarovanj

Vrsta zavarovanja	Ključna vsebina	Minimalne zahteve
Bančna garancija na prvi poziv	Nepreklicna in brezpogojna garancija za plačilo določenega zneska na pisni poziv Občine.	Plačljiva brez ugovorov iz osnovnega razmerja, v roku, določenem v garanciji, praviloma največ 5 delovnih dni od prejema poziva.
Jamstvo matične družbe ali garanta	Solidarno jamstvo za obveznosti investitorja oziroma družbe za posebni namen.	Garant mora imeti ustrezno finančno sposobnost, razkrito lastniško strukturo in veljavne korporacijske odobritve.
Fiduciarni račun oziroma escrow	Namenski račun za deponiranje sredstev, namenjenih projektu, mejnikom ali zavarovanju obveznosti.	Pogoji sprostitev sredstev morajo biti objektivni, preverljivi in določeni v pogodbenem paketu.
Zastava poslovnega deleža	Zastava poslovnega deleža investitorja oziroma deleža v Družbi, kjer je to dopustno in smiselno.	Mora biti veljavno ustanovljena, vpisana oziroma evidentirana, če je to potrebno, in usklajena z veto katalogom.
Odkupna pravica / opcija	Pogodbeni mehanizem za odkup deleža ali drugih pravic ob kršitvenem dogodku.	Cena, pogoji, postopek in učinki morajo biti določeni vnaprej in skladni s prisilnimi predpisi.
Druga primerljiva zavarovanja	Zavarovanja izpolnitve, cesije terjatev, zavarovalne police, patronatske izjave ali druge strukture.	Dopustna so samo, če jih Občina izrecno sprejme kot enakovredna oziroma zadostna.

5. Bančna garancija na prvi poziv

- Bančna garancija na prvi poziv mora biti nepreklicna, brezpogojna, prenosljiva na pravnega naslednika Občine, če je to potrebno, in plačljiva na prvi pisni poziv Občine.
- Garancija ne sme vsebovati pogojev, ki bi Občini nalagali dokazovanje dejanske škode, predhodno uveljavljanje zahtevkov zoper investitorja, predhodno sodno odločbo ali predhodno soglasje investitorja.
- Garancija mora jasno določiti najvišji znesek, upravičenca, izdajatelja, veljavnost, postopek poziva, rok plačila, pravo in pristojnost oziroma pravila za reševanje sporov.
- Veljavnost garancije mora biti usklajena z roki izvedbe projekta in mora vključevati ustrezno dodatno obdobje po izteku zavarovane obveznosti. Če se izvedba projekta podaljša, mora investitor pravočasno zagotoviti podaljšanje garancije ali nadomestno zavarovanje.
- Občina lahko zavrne garancijo, ki jo izda institucija z neustrezno boniteto, nejasnim pravnim položajem, nesprejemljivo jurisdikcijo ali pogoji, ki bi otežili učinkovito unovčenje.

6. Jamstvo matične družbe, garanta ali drugega zavezanca

- Če investitor nima zadostne samostojne finančne sposobnosti ali nastopa preko družbe za posebni namen, mora Občina praviloma zahtevati jamstvo matične družbe, obvladujočega subjekta, upravljavca sklada ali drugega primerne garanta.
- Jamstvo mora biti solidarno, neposredno izvršljivo in mora pokrivati obveznosti, ki so določene v ponudbi, investicijski pogodbi, pogodbi o dokapitalizaciji in drugih dokumentih pogodbenega paketa.
- Garant mora predložiti dokazila o pravni sposobnosti, korporacijskih odobritvah, boniteti, virih financiranja, dejanskih lastnikih, sankcijski skladnosti in neobstoju relevantnih insolvenčnih postopkov.
- Sprememba obvladovanja garanta, poslabšanje njegove bonitete, insolventnost ali druga okoliščina, ki bistveno zmanjšuje vrednost jamstva, lahko predstavlja razlog za zahtevo po nadomestnem ali dodatnem zavarovanju.

7. Fiduciarni račun, namenski račun oziroma escrow

- Če se uporablja fiduciarni račun, namenski račun ali escrow, morajo biti sredstva namenjena izključno za namen, določen v pogodbenem paketu.
- Pogoji za vplačilo, zadržanje, sprostitev, vračilo ali unovčenje sredstev morajo biti določeni jasno, objektivno in na način, ki omogoča preverljivo uporabo sredstev za projekt oziroma za zavarovanje obveznosti.
- Fiduciarna oziroma escrow ureditev ne sme omogočati enostranskega dviga sredstev s strani investitorja brez izpolnitve dogovorjenih pogojev in brez dokumentacije, določene v pogodbenem paketu.
- Če so sredstva namenjena financiranju posameznih faz projekta, mora biti njihovo črpanje povezano z mejnikom, potrditvijo upravičenih stroškov, dokazilom o izvedbi oziroma drugim objektivnim pogojem.

8. Zastava poslovnega deleža in druge stvarnopravne oziroma obligacijske varovalke

- Zastava poslovnega deleža, opcije, odkupne pravice, fiduciarni prenosi ali druge primerljive varovalke so dopustni samo v obsegu in pod pogoji, določenimi v končnem pogodbenem paketu.
- Vsaka zastava, obremenitev ali razpolaganje s poslovnim deležem investitorja oziroma z glasovalnimi ali upravljavskimi pravicami mora biti usklajena z veto katalogom, klavzulo o spremembi obvladovanja, koncesijskim okvirom in prisilnimi predpisi.
- Če je zastava poslovnega deleža namenjena zavarovanju obveznosti do Občine, mora pogodbeni paket določiti kršitvene dogodke, način uveljavljanja, vrstni red uveljavljanja, vrednotenje deleža, učinke na upravljanje in varstvo javnega interesa.
- Zavarovanja ne smejo omogočiti prevzema ali spremembe upravljanja, ki bi bila v nasprotju s koncesijskim režimom, pravili o stvarnem premoženju, pravili državnih pomoči ali sklepi pristojnih organov Občine.

9. Kršitveni dogodki za uveljavljanje zavarovanj

Pogodbeni paket bo podrobno določil kršitvene dogodke. Med kršitvene dogodke lahko spadajo zlasti:

- nevplačilo začetnega denarnega vložka ali zamuda pri njegovem vplačilu;
- nezagotovitev dodatnih vplačil, naknadnih vplačil, dogovorjenega financiranja ali prvovrstnih zavarovanj;
- bistvena zamuda pri mejnikih ali neizvedba projekta v dogovorjenem terminskem planu;
- bistveno odstopanje od investicijskega načrta, tehničnih zahtev projekta, potrjene projektne dokumentacije ali minimalnega režima obratovanja;
- nedovoljena sprememba obvladovanja, prenos deleža, obremenitev deleža ali vstop novega strateškega partnerja brez soglasja Občine;
- insolventnost, začetek postopka prisilne poravnave, stečaja, likvidacije ali drug primerljiv dogodek pri investitorju, garantu ali drugem ključnem zavezanцу;
- neresnična, nepopolna ali zavajajoča izjava ponudnika, investitorja, garanta ali drugega zavezanca;
- neizpolnjevanje obveznosti vzdrževanja, rezervacijskega sklada, neodvisnega tehničnega pregleda ali standarda predaje;
- kršitev pravil o javnih sredstvih, državnih pomočeh, koncesijski skladnosti ali pridržanih odločitvah.

10. Postopek uveljavljanja zavarovanj

- Postopek uveljavljanja zavarovanj bo določen v pogodbenem paketu, vključno z obvestilom o kršitvi, morebitnim rokom za odpravo kršitve, dokazili, vrstnim redom uveljavljanja zavarovanj in posledicami unovčenja.
- Pri bančni garanciji na prvi poziv se lahko Občina, če so izpolnjeni pogoji iz garancije, obrne neposredno na izdajatelja garancije, brez predhodnega uveljavljanja zahtevkov zoper investitorja, razen če končni pogodbeni paket določa drugače.
- Unovčenje zavarovanja ne pomeni odpovedi drugim pravicam Občine, vključno s pravico do odškodnine, pogodbenih kazni, začasnih upravljavskih ukrepov, odkupnih pravic, razveze pogodbe ali drugih sankcij, če je to določeno v pogodbenem paketu.
- Če se zavarovanje unovči delno, mora investitor zagotoviti dopolnitev zavarovanja do dogovorjene višine, razen če Občina izrecno soglaša drugače.

11. Vzdrževanje, podaljšanje in zamenjava zavarovanj

- Investitor mora zagotoviti, da so zavarovanja ves čas veljavna, zadostna in izvršljiva.
- Če zavarovanje poteče pred popolno izpolnitvijo zavarovanih obveznosti, mora investitor najpozneje [•] dni pred potekom zagotoviti podaljšanje zavarovanja ali nadomestno zavarovanje, ki ga Občina izrecno sprejme kot ustrezno.
- Če se boniteta izdajatelja zavarovanja ali garanta bistveno poslabša, če pride do spremembe obvladovanja ali če se pojavijo druga relevantna tveganja, lahko Občina zahteva nadomestno ali dodatno zavarovanje.
- Stroške izdaje, podaljšanja, zamenjave, vpisa, izbrisa, pravnega pregleda in uveljavljanja zavarovanj nosi investitor oziroma drug zavezanec, razen če končni pogodbeni paket določa drugače.

12. Zmanjšanje, sprostitev in vračilo zavarovanj

- Zavarovanja se lahko zmanjšajo, sprostijo ali vrnejo samo pod pogoji, določenimi v končnem pogodbenem paketu.
- Zmanjšanje ali sprostitev zavarovanja praviloma ni samodejna, temveč je vezana na izpolnitev določenega mejnika, predložitev dokazil, neobstoj odprtih kršitev, tehnično potrditev in soglasje Občine.
- Če so ob izpolnitvi posameznega mejnika odprte kršitve, zahtevki, neporavnane obveznosti, tehnična odstopanja ali tveganja glede predaje, lahko Občina zadrži zavarovanje v celoti ali v ustreznem delu.
- V zadnjih letih obdobja se lahko določi poostren režim zavarovanj zaradi preprečevanja podvzdrževanja in varovanja standarda predaje.

13. Posebno pravilo glede sredstev Družbe

- Pogodbene kazni, odškodninske obveznosti, obveznosti dodatnega financiranja, obveznosti zagotovitve zavarovanj in druga sankcijska plačila se praviloma določijo kot obveznosti investitorja, garanta, matične družbe, izdajatelja zavarovanja oziroma drugega subjekta, ki je takšno obveznost izrecno prevzel.
- Sredstva družbe Sončni Kanin d.o.o. se ne smejo avtomatično prenašati na Občino oziroma v občinski proračun kot pogodbena kazen ali drugo sankcijsko plačilo, razen če je takšno plačilo izrecno določeno v končnem pogodbenem paketu in je skladno s prisilnimi predpisi, pravili korporacijskega prava, pravili o varstvu kapitala, računovodskimi pravili, javnofinančnimi pravili, pravili o stvarnem premoženju in pravili državnih pomoči.
- Osnovni namen zavarovanj je, da se tveganje neizpolnitve investitorjevih obveznosti ne prenaša na Družbo in ali morebiti občino Bovec, temveč na investitorja oziroma na subjekt, ki je za izpolnitev teh obveznosti dal zavarovanje, jamstvo ali drugo veljavno varovalko.

14. Insolventnost in izvršljivost zavarovanj

- Pogodbeni paket ne more ustvariti izločitvene pravice, ločitvene pravice ali drugega stvarnopravnega učinka mimo prisilnih predpisov.
- Varovanje Občine v primeru insolventnosti investitorja, garanta ali Družbe se zagotavlja z veljavno ustanovljenimi zavarovanji, pogodbenimi sankcijami, odkupnimi pravicami, omejitvami razpolaganja, soglasji Občine, začasnimi upravljavskimi ukrepi in drugimi dopustnimi pravnimi mehanizmi.
- Vsa zavarovanja morajo biti strukturirana tako, da so v največji možni meri izvršljiva tudi v primeru insolventnosti posameznega zavezanca, ob upoštevanju prisilnih predpisov in pravil insolventnostnega prava.
- Če določeno zavarovanje zaradi spremembe prava, odločbe pristojnega organa ali drugih razlogov postane neizvršljivo, mora investitor zagotoviti nadomestno zavarovanje, ki zagotavlja primerljivo raven varstva.

15. Obvezna dokumentacija zavarovanj

Dokument	Minimalna vsebina
Osnutki zavarovanj	Osnutek bančne garancije, jamstva, fiduciarne pogodbe, zastavne pogodbe, opcijske oziroma odkupne pogodbe ali drugega relevantnega dokumenta.
Dokazila o izdajatelju oziroma garantu	Izpis iz registra, dovoljenje za opravljanje dejavnosti, bonitetna dokazila, finančni izkazi, dokazila o pooblastilih in korporacijskih odobritvah.
Dokazila o finančni sposobnosti	Bančne reference, dokazila o virih financiranja, dokazila o razpoložljivosti sredstev, pisma o nameri ali zavezujoče izjave finančnih institucij, če so relevantne.
Dokazila o pravni skladnosti	Izjave glede sankcij, preprečevanja pranja denarja, dejanskih lastnikov, konflikta interesov, insolventnosti in drugih omejitev.
Dokumentacija za vpise	Listine za vpis zastav, služnosti, stvarnih pravic ali drugih pravic, kadar je to potrebno za veljavno ustanovitev zavarovanja.

16. Razmerje do drugih dokumentov

- Ta priloga se uporablja skupaj z razpisno dokumentacijo, Prilogami in končnim pogodbenim paketom.
- Če ta priloga določa strožjo zahtevo od druge priloge, se uporablja strožja zahteva, razen če končni pogodbeni paket izrecno določi drugače in hkrati zagotavlja najmanj enako raven varovanja Občine in javnega interesa.
- Ponudnik mora v ponudbi jasno označiti vsa odstopanja od te priloge. Občina ni dolžna sprejeti nobenega odstopanja, ki zmanjšuje finančno varnost, izvršljivost zavarovanj, varovanje javnega interesa ali skladnost s koncesijskim oziroma stvarnopravnim režimom.
- Končno besedilo zavarovanj se uskladi v okviru pogodbenega paketa, pri čemer lahko Občina zahteva dodatna pravna mnenja, prevode, legalizacije, apostille, notarske overitve ali druga dokazila, če so potrebna za veljavnost in izvršljivost zavarovanj.