



OBČINA VODICE

JAVNI PARTNER:
OBČINA VODICE
KOPITARJEV TRG 1
1217 VODICE

Datum: 01.06.2020

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAJNTERESIRANOSTI ZA
JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA IZVEDBO PROJEKTA:

”KOPITARJEV CENTER - OBČINSKO IN POSLOVNO SREDIŠČE VODICE”



Vodice, junij 2020

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Vodice na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in na podlagi ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "KOPITARJEV CENTER - OBČINSKO IN POSLOVNO SREDIŠČE VODICE".

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Predmet javno-zasebnega partnerstva je projekt "KOPITARJEV CENTER - OBČINSKO IN POSLOVNO SREDIŠČE VODICE".

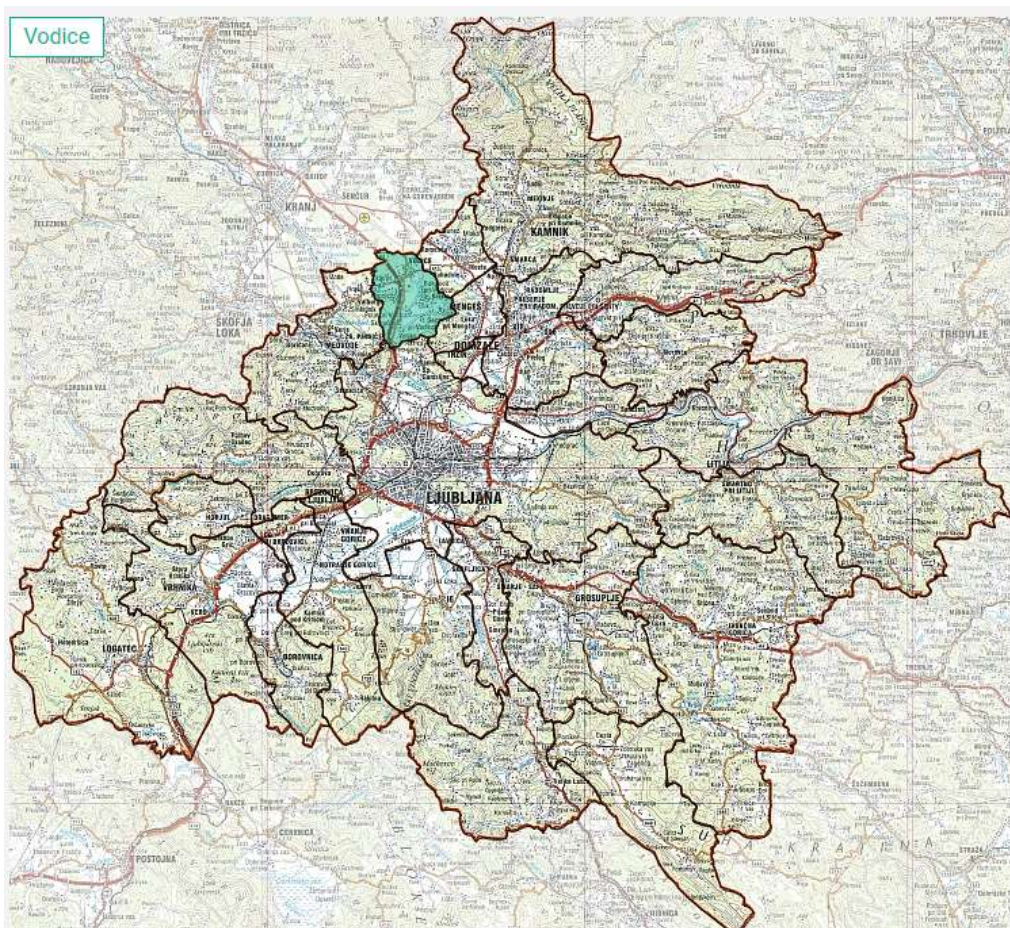
Občina Vodice se nahaja severno od Ljubljane do letališča Jožeta Pučnika v bližini Spodnjega Brnika in leži na pretežno kmetijskem območju. Obdana je z okoljskimi griči, Škofjeloškim hribovjem in gorami Kamniško-Savinjskih Alp s pogledom do samega Aljaževega stolpa v Julijskih Alpah.

Površina občine meri 31 kvadratnih kilometrov, naseljuje pa jo približno 5.000 prebivalcev. Večina prebivalstva je vezana na dnevno migracijo v okoliška mestna središča.

A. MAKRO LOKACIJA



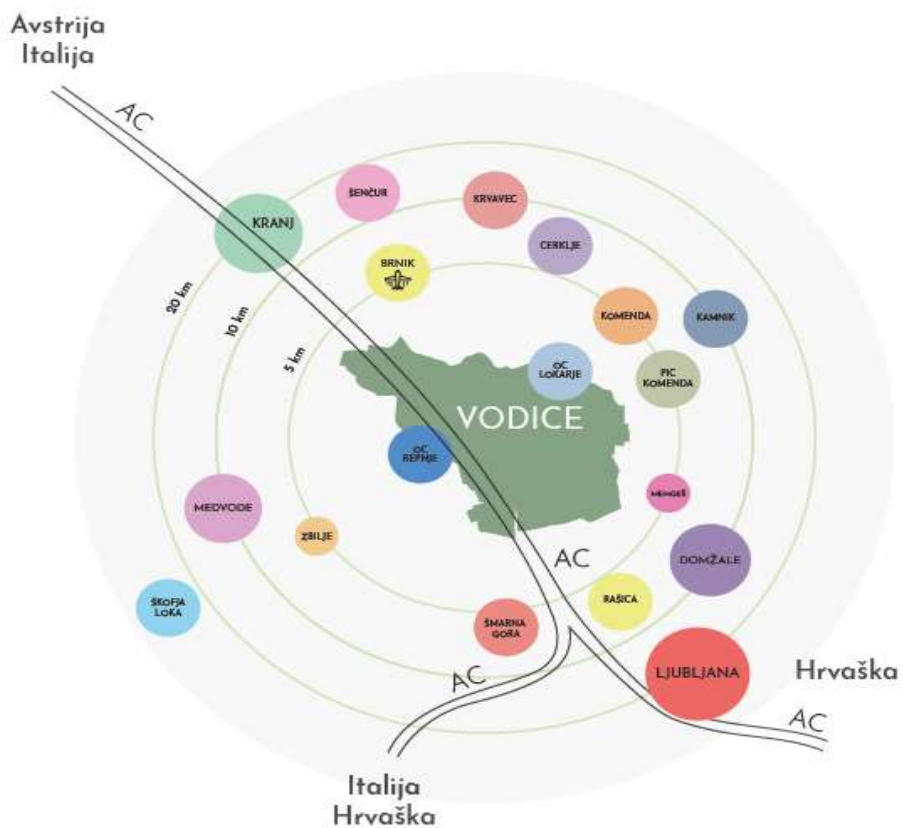
Makrolokacija občine (vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Vodice)



Makrolokacija občine v LUR - Ljubljanski urbani regiji

Vir: <https://www.rralur.si/regija/zemljevid-ob%C4%8Din>

3



Oddaljenost najpomembnejših krajev od občine Vodice

Vir: [Priloga 1 Predstavitev projekta "Kopitarjev center"](#)

B. MIKRO LOKACIJA

Območje predmetne investicije leži v občini Vodice na parcelnih št. 22/33, 22/26, 22/30, 22/2, 22/15, 22/17, 22/25 27/1, 27/2 28/2, 1359/8-del 5/5, 6/4 vse k.o. 1741 Vodice neposredno v samem središču naselja Vodice.



Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=vodice>

4

Prometna in prostorska umestitev projekta v prostor je razvidna iz spodnje slike povzete po Prilogi 1 Predstavitev projekta "Kopitarjev center":



Prostorska umestitev "Kopitarjevega centra" povzete po Prilogi 1 Predstavitev projekta "Kopitarjev center":



Vir: Priloga 1 dokument Predstavitev projekta "Kopitarjev center"

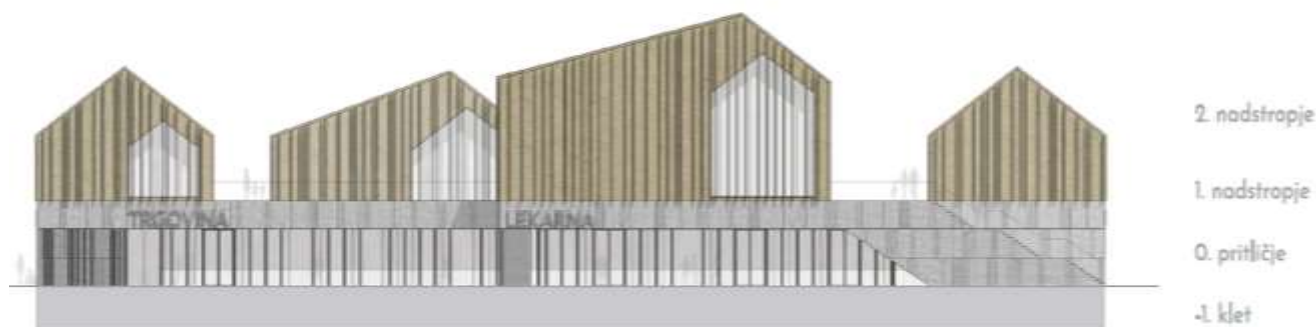
Glede na zgoraj predstavljeno grafiko, je predvideno, da v celoti javni del projekta predstavljajo območja označena z 1, 2, 3, območje 4 je v celoti predvideno, kot zasebni del projekta, medtem ko se območji 5 in 6 delita med javni in zasebni del projekta, smiselno glede na generalno delitev projekta okvirno na 40% javni del, 60% zasebni del, kar bo predmet usklajevanja med javnim in zasebnim partnerjem v fazi javnega razpisa.

V Prilogi 1 dokument Predstavitev projekta "Kopitarjev center" so oblikovana izhodišča za izvedbo projekta. Projekt predvideva gradnjo novega objekta v skupni površini 7.500 m², ki bo namenjen poslovni, upravni, kulturni in zdravstveni dejavnosti. V projektu bo predvidoma 164 novih parkirišč. V okviru projekta se uredi tudi okolica objekta in prometna ureditev. Predviden program v objektu se v 60% nanaša na zasebni program (trgovine, gostinski prostori, pošta, storitvene dejavnosti, zdravstvene dejavnost in znanstveno-raziskovalne dejavnosti). V preostalem delu objekta je predviden javni oz. občinski program (upravni del, večnamenska kulturna dvorana, knjižnica, center za starejše, mladinski center, društveni prostori, spominska soba), ki zaseda 40% površin.

Opis zgradbe in okolice je podan v Prilogi 1 Predstavitev projekta "Kopitarjev center":

OPIS ZGRADBE IN OKOLICE

Objekt in njegove notranje in zunanje površine



Vir: Priloga 1 dokument Predstavitev projekta "Kopitarjev center"

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

MODEL IZVEDBE

6 Predlagan model izvedbe projekta je v obliki javno-zasebnega partnerstva, kot kombinacija koncesije gradnje po modelu DFBOT (projektiraj-financiraj-gradj-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju) in modelu DFBOO (projektiraj-financiraj-gradj-upravljaj-ohrani v lasti zasebnega partnerja), pri katerem se projekt razdeli na javni del projekta - model DFBOT in zasebni del projekta - model DFBOO. Po zaključeni gradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju se sprejme načrt delitve etažne lastnine, ki upošteva delitev projekta na javni in zasebni del projekta in prenos etažne lastnine, kot bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Skladno s tem zasebni partner postane lastnik zasebnega dela projekta, medtem ko javni partner postane lastnik javnega dela projekta po izteku koncesijskega obdobja. Za čas koncesije zasebni partner prevzame obveznost upravljanja z javnim delom projekta. Vsebina in obseg upravljanja se dogovorita s koncesijsko pogodbo. Ob tem je treba opozoriti, da vložek javnega partnerja ob zemljiščih oz. stavbni pravici predstavlja tudi projektna dokumentacija vključno z pridobljenimi gradbenimi dovoljenji, pri čemer so nadaljnja tveganja vezana na projektiranje (npr. priprava PZI dokumentacije) obveznost zasebnega partnerja.

Javni partner načrtuje, da bodo vsa ključna tveganja v fazi realizacije projekta (gradnja, nadzor, pretežni del financiranja, upravljanje) prenesena na zasebnega partnerja, pri čemer se lahko s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu partnerja dogovorita tudi za delitev posameznih tveganj.

Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo tako predvidoma prevzel obveznost tveganje pridobitve vseh potrebnih upravnih dovoljenj vključno z uporabnim dovoljenjem, tveganje gradnje objekta z vso pripadajočo infrastrukturo, ureditev okolice objekta, dostopnih poti ter obveznost financiranja projekta v obsegu, kot bo dogovorjeno s pogodbo.

Od ključnih tveganj bo Občina Vodice prevzela predvsem obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta. Breme javnega partnerja so tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek investicijske dokumentacije. Preostala morebitna tveganja, ki bi jih prevzel javni partner se bodo opredelila v aktu o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer bo javni partner zasledoval cilj, da se čim večji del tveganj prenese na zasebnega partnerja.

Razmerja se bodo skozi vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva urejala s stvarnopravnimi instituti.

Na zasebnega partnerja bo javni partner oz. ustanovitelj za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja.

IZHODIŠČA PROJEKTA S STRANI JAVNEGA PARTNERJA

Izhodiščni okvir razmerja javno-zasebnega partnerstva je javnonaročniško razmerje, ki bo sklenjeno po določilih Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in Zakona o javnem naročanju ter bi temeljilo na naslednjih pogodbenih predpostavkah:

- pogodba o javno-zasebnem partnerstvu bo opredeljevala vložka javnega in zasebnega partnerja, opredelitev in način delitve tveganj, način delitve tveganj ter način izvedbe projekta;
- zasebnemu partnerju bo predvidoma podeljena stavbna pravica za čas trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP), po koncu JZP pa se projekt prenese v last javnega partnerja ali razdeli na javni in zasebni del ter se posledično razdeli tudi etažna lastnina;
- zasebni partner izvede in financira izvedbo projekta v preteženem delu;
- rok za izvedbo projekta ter trajanje javno-zasebnega partnerstva se dogovori v fazi izvedbe javnega razpisa in usklajevanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- upravljanje in vzdrževanje projekta ni predmet javno-zasebnega partnerstva.

ALTERNATIVNI PREDLOGI IN REŠITVE

Javni partner opozarja, da so zgoraj podane predpostavke zgolj izhodišča in da je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge ali rešitve, ki bi jih predstavili potencialni zasebni partnerji, tako glede zgoraj predstavljenih izhodišč projekta, kot tudi glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj in drugih elementov, vendar pa so zasebni partnerji dolžni upoštevati omejitve, ki izhajajo iz naslova zemljišč in lokacije ter javnega programa, kot ga je opredelil javni partner.

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAJINTERESIRANOSTI

SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti na podano zahtevo potencialnega promotorja oz. investitorja organiziral ogled lokacije z vsakim promotorjem ločeno, v okviru katerega bo promotorjem dana možnost pridobitev podrobnih informacij o projektu.

Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina ogleda posredujejo na elektronski naslov: kopitarjev.center@vodice.si Udeležba na ogledu ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

Javni partner si pridržuje pravico, da v fazi ocene in pregleda prispelih vlog promotorje pozove k dopolnitvam ali pojasnilom oddanih vlog oz. da promotorje povabi na predstavitev vloge.

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 01.07.2020 na naslov OBČINA VODICE, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "Kopitarjev center" - NE ODPIRAJ!!«

VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja. Vloga naj vsebuje naslednje dokumente:

- predstavitev promotorja, vključno z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja,
- kontaktno osebo s kontaktnimi podatki (telefon, elektronska pošta),

- opis projekta in idejne rešitve, kot jih predvideva promotor z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner,
- časovni načrt izvedbe,
- ekonomsko oceno izvedbe projekta,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- sken celotne vloge v elektronski obliki,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta.

Javni partner bo obravnaval tudi vloge, katerim ne bodo priloženi vsi zgoraj navedeni dokumenti, pod pogojem, da bo iz vloge možno ugotoviti interes za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Promotorji lahko podajo predloge za spremembo koncepta projekta ali druge dokumente, ki s tem pozivom niso zahtevani.

POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varovala kot zaupne ali kot poslovno skrivnost. Varovani ne bodo podatki, ki po zakonodaji ne morejo biti označeni kot poslovna skrivnost.

Javni partner si pridržuje pravico, da vse podatke, ki ne bodo označeni kot poslovna skrivnost promotorja, uporabi pri oblikovanju končne vsebine, modela ter obsega razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja. Skladno z drugim odstavkom 35. člena ZJZP si javni partner pridržuje pravico, da skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in sicer v primeru, če so vloge o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugače izvirno idejno rešitev, ki bi javnemu partnerju koristila pri realizaciji projekta.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Predmeten javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Javni partner si pridržuje pravico do spremembe vsebin in obsega ter delov projekta, opisanega v tem pozivu. Končna oblika modela javno-zasebnega partnerstva, obseg in vsebina projekta ter obveznosti partnerjev bodo opredeljene v postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja.

Dokumentacija, ki jo je pripravil javni partner je zaupne narave in jo lahko promotorji uporabljajo le za namene izdelave vloge o zainteresiranosti.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo na elektronski naslov: kopitarjev.center@vodice.si.

Občina Vodice

Župan ACO FRANC ŠUŠTAR, l.r.

Priloga 1: Predstavitev projekta "Kopitarjev center":

1. OVOJNICA

POŠILJATELJ (PROMOTOR):

PREJEMNIK (JAVNI PARTNER):

**OBČINA VODICE
KOPITARJEV TRG 1
1217 VODICE**

**Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta
javno-zasebnega partnerstva
"Kopitarjev center"**

>> NE ODPIRAJ! <<

DATUM IN URA PREJEMA VLOGE:
(izpolni vložišče javnega partnerja)