
JAVNI PARTNER:

OBČINA IG

GOVEKARJEVA CESTA 6

1292 IG

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA
JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA
»DOM STAREJŠIH OBČANOV IG«

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Ig na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in ostalih določb ZJZP, 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 »Dom starejših občanov Ig«.

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Predmet projekta je izgradnja objekta, primerne za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših, tj. izgradnja doma starejših občanov v Občini Ig. V skladu z določbami 16., 42., 43. in 50. člena Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A in 28/19) sodi dejavnost institucionalnega varstva starejših v okvir javne službe, ki jo zagotavlja država. S tega vidika je primarni varuh javnega interesa na tem področju država. Občina se bo v projekt vključila kot javni partner, ki razpolaga z zemljiščem, primernim za izvedbo projekta. Občina je zainteresirana, da svojim občanom zagotovi institucionalno varstvo v njihovi življenjski sredini in da navedeno povezuje z drugimi oblikami varstva starejših, predvsem v dnevnem centru in izvajanju pomoči na domu.

Izvedba investicije je predvidena na naslednjih zemljiščih:

- parc. št. 1866/5 (ID 6861981), k.o. 1700 Ig, se nahaja v območju IG09-1/SB in IG09-2/ZD v izmeri 12.117 m²;
- parc. št. 1867/5 (ID 6861983), k.o. 1700 Ig, se nahaja v območju IG09-1/MO v izmeri in v IG09-2/ZD v izmeri 15.098 m².

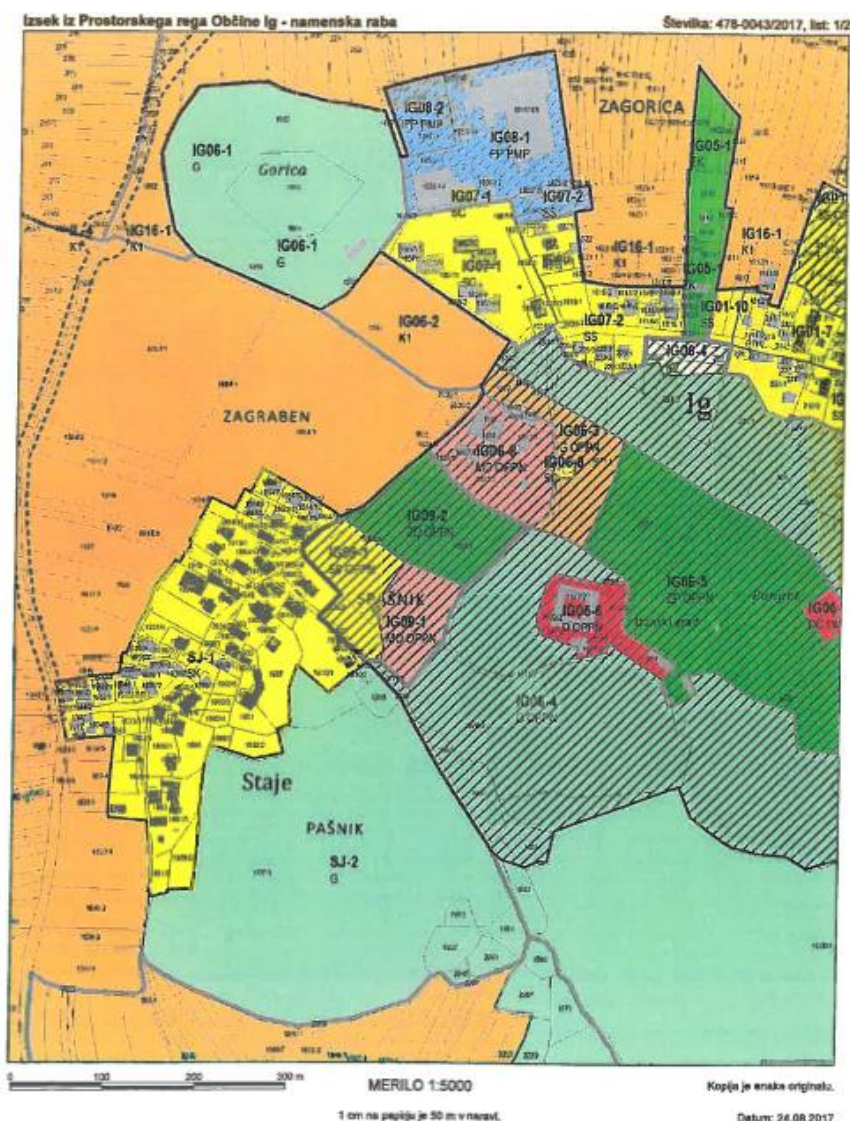
Predvidena je izgradnja objekta v velikosti 5.000 m². Izgradnja objekta vključuje tudi komunalno-prometno ureditev ter ureditev okolice v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnim Odlokom o prostorskem redu občine Ig (v nadaljevanju PRO Ig).

Slika 1: Prikaz zemljišč za gradnjo



Vir: gis.iobcina.si

Slika 2: Izsek iz občinskega prostorskega načrta



Vir: Arhiv občine.

Predvideni merljivi učinki projekta:

- center za dnevno varstvo starejših;
- zagotavljanje oskrbe 120 do 150 oskrbovancev;
- najmanj 85 novih delovnih mest;
- velikost objekta cca. 5.000,00 m² bruto uporabne površine;
- objekt bo opremljen z vso pripadajočo opremo in infrastrukturo (dostop, pločnik, parkirišče za obikovalce in zaposlene, hortikultura ureditev parka in okolice doma starejših občanov);
- izboljšanje stanja okolja in neposreden pozitiven vpliv na občane (sodelovanje z lokalnimi pridelovalci hrane, medgeneracijsko sodelovanje).

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

MODEL IZVEDBE

Predlagan model izvedbe projekta je v obliki javno-zasebnega partnerstva s podelitvijo koncesije gradnje po modelu projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnega partnerja (DFBOT), kjer se večino poslovnih tveganj z vidika dostopnosti objekta in njegovega delovanja prenese na koncesionarja. Pravico izvajanja dejavnosti javne službe institucionalnega varstva starejših si pridobi koncesionar v okviru javnih razpisov za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, pri čemer podeli koncesijo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Občina v tem delu ni koncedent in ne prevzema nobenih tveganj ali obveznosti v zvezi s pridobitvijo koncesije za izvajanje oz. glede samega izvajanja dejavnosti javne službe institucionalnega varstva starejših.

Občina bo prevzela obveznost vložitve zemljišč v projekt, pri čemer se vložek ustrezno ovrednoti in se operativno izvede s podelitvijo stavbne pravice za čas gradnje do predaje objekta v uporabo in nadalje ločeno za čas upravljanja do izteka koncesije. Navedeno je mogoče opredeliti tudi v okviru etažne lastnine in delitve projekta na javni in zasebni del.

Zasebni partner bo prevzel nase stroške projektiranja, pridobivanja upravnih dovoljenj, stroške komunalnega opremljanja zemljišč, v delu, ko le-ta še niso komunalno opremljena, skupaj s plačilom komunalnega prispevka (v kolikor niso izpolnjeni pogoji za oprostitev in bi se navedeno upoštevalo kot vložek javnega partnerja v projekt), stroške izgradnje objekta ter ureditve okolice in nato stroške upravljanja in vzdrževanja objekta. Zasebni partner tudi prevzema tveganje pridobitve koncesije s strani države glede izvajanja javne službe institucionalnega varstva starejših. Za čas upravljanja bo na podlagi stavbne pravice koncesionar lahko lastnik objekta. Po izteku koncesije bo lastninska pravica na objektu prešla na javnega partnerja. Koncesijsko obdobje se izračuna v fazi priprave investicijske dokumentacije oz. študije upravičenosti podelitve koncesije, pri čemer so običajna koncesijska obdobja za tovrstne objekte med 30 do 35 let.

Projekt v svoji osnovi predstavlja dolgoročno razmerje med javnim partnerjem, ki vanj vloži zemljišča, ki jih predhodno obremeni s stavbno pravico, ter zasebnim partnerjem, ki prevzame vsa oz. večino ostalih tveganj izvedbe projekta, tako v fazi vzpostavitve, kot upravljanja.

IZHODIŠČA PROJEKTA S STRANI JAVNEGA PARTNERJA

Izhodiščni okvir razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki bo sklenjeno po določitvah 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, način delitve tveganj ter način izvedbe projekta;
- zasebnemu partnerju bo predvidoma podeljena stavbna pravica za čas trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- zasebni partner izvede in financira izvedbo projekta;
- rok za izvedbo projekta ter trajanje javno-zasebnega partnerstva se dogovori v fazi izvedbe javnega razpisa in usklajevanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;

- opredeli se posebni režim izvajanja dejavnosti centra za dnevno varstvo starejših.

TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE DOMA UPOKOJENCEV

Zasebni partnerji naj predlagajo optimalen postopek gradnje, pri čemer naj pri načrtovanju investicije upoštevajo omejitve, ki izhajajo iz naslova zemljišč, Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06) in ostalih predpisov.

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 tehničnih rešitev, 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 predpisov.

PREDVIDEN TERMINSKI PLAN

V tabeli spodaj so navedene ključne aktivnosti z načrtovanimi datumi realizacije:

Korak	Aktivnost	Izvajalec	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava strokovnih podlag za pripravo gradiva za obravnavo na občinskem svetu, vključno s pripravo investicijske dokumentacije ter pripravo študije upravičenosti podelitve koncesije	Koncedent	Junij 2020
2.	Priprava gradiva za občinski svet, v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu	Koncedent	September 2020
3.	Sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu na mestnem svetu	Koncedent	September 2020
4.	Izvedba javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga	Koncedent	September 2020
5.	Izdaja akta izbire	Koncedent	Februar 2021
6.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu oz. koncesijske pogodbe	Koncedent in koncesionar	Februar 2021
7.	Izvajanje pogodbe po dogovorjenem terminskem planu	Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
8.	Pridobitev stavbne pravice	Koncedent in koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
9.	Izvedba javnega natečaja za izbor projektne rešitve za dom starejših občanov skladno s PRO IG	Koncedent in Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi

10.	Izvedba OPPN-ja na podlagi izbrane projektne rešitve. Sprejeti OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja	Koncedent in koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
11.	Pridobitev gradbenega dovoljenja	Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
12.	Gradnja objekta	Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
13.	Gradben (super)nadzor	Koncedent	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
14.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
15.	Prevzem objekta	Koncedent in koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
16.	Izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših	Koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi
17.	Zaključek razmerja in prenehanje stavbne pravice ter prenos nepremičnine v upravljanje javnega partnerja	Koncedent in koncesionar	Po terminskem planu, dogovorjenem v pogodbi

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno ure na naslov Občina Ig, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Dom starejših občanov Ig« - NE ODPIRAJ!«

VSEBINA VLOGE

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

Zaželeno je, da vloga vsebuje:

- 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 zainteresiran investitor prevzel, 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.

POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varoval kot zaupne oz. 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.

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.

Predmetni javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Javnega partnerja ne zavezuje k izvedbi projekta. Javni partner si tudi 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.

DODATNA DOKUMENTACIJA IN INFORMACIJE

Promotorji lahko dodatne informacije v s postopkom pridobijo s poslano zahtevo, na elektronski naslov Javni partner bo na željo promotorjev omogočil ogled lokacije. Ogled ni obvezen.

Občina Ig

Janez Cimperman,
Župan