



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

**Služba za lokalno
samoupravo**

Ambrožev trg 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 48 30
faks: 01 306 48 07
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 430-1978/2019-1

Datum: 23 -08- 2019

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

**K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO
PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

»CENTER ČETRRTNE SKUPNOSTI ŠMARNA GORA«

1. POZIV PROMOTORJEM

Mestna občina Ljubljana na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.LRS št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in 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 »CENTER ČETRTE SKUPNOSTI ŠMARNA GORA«.

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Javni cilj projekta je izgradnja objekta, ki bo prebivalcem Četrtna skupnosti Šmarna gora omočil dostop do naslednje javne infrastrukture:

- prostori za lokalno samoupravo (prostori za delovanje ČS, prostori za društva in večnamenska dvorana),
- knjižnica,
- mladinski center,
- dnevni center za starejše,
- lekarna,
- trgovina,
- in druge storitve za občane.

Osnovni namen projekta je urediti Četrtno skupnost Šmarna gora v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji (četrtnoskupniška središča), ki bo svojim prebivalcem nudila dostop do javnih in zasebnih programov, vsebovanih v projektu.

Cilji projekta so tudi:

1. prebivalcem naselja Šmartno in njegove okolice omogočiti dostop do osnovne javne infrastrukture v njihovi neposredni bližini (knjižnica, večnamenska dvorana, mladinski center,...),
2. prebivalcem naselja Šmartno in njegove okolice omogočiti dostop do drugih servisnih dejavnosti namenjenih širšemu krogu prebivalcev,
3. zmanjšati potrebo po motoriziranih vozilih in posledično zmanjšati obremenjenost okolja s škodljivimi izpusti CO₂ in hrupom,
4. povečanje varnosti prebivalcev z bližnjo oskrbo,
5. omogočiti mladostnikom druženje v mladinskem centru,
6. omogočiti druženje starejšim občanom in medgeneracijsko sodelovanje,
7. zmanjšanje brezposelnosti z odprtjem novih delovnih mest v centru,
8. povečanje ugleda Četrtna skupnosti z ureditvijo osnovne infrastrukture,
9. povečati obiskanost naselja Šmartno tudi s strani »zunanjih obiskovalcev« ter zagotoviti možnost parkiranja tudi obiskovalcem kraja in izletnikom na Šmarno goro.

Podrobnejši opis projekta se nahaja v priloženi Idejni zasnovi projekta – IDZ Center ČŠ Šmarna gora (v nadaljevanju Idejna zasnova).

Lokacija izvedbe investicije se nahaja na lokaciji v katastrski občini Šmartno pod Šmarno goro (1750) na naslednjih zemljiščih:

- parcela št. 24/1, površina 2.139 m² (last MOL);
- parcela št. 15/1, površina 738 m² (last MOL);
- parcela št. 26/5, površina 67 m² (last MOL);
- parcela št. 26/4, površina 133 m² (last MOL).

Skupna izmera navedenih zemljišč, na katerih je predvidena investicija znaša 3.077 m². Vsa zemljišča so predvidena kot vložek Mestne občine Ljubljana v projekt.

Slika 1 : prikaz zemljišč za gradnjo



Vir: gis.obcina.si

Slika 2: lega zemljišč



Vir: gis.iobcina.si

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

MODEL IZVEDBE

Predlagan model izvedbe projekta je v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva pri katerem se projekt razdeli na javni in zasebni del projekta. Po zaključeni gradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju se sprejme načrt delitve etažne lastnine, ki upošteva delitev projekta na javni in zasebni del projekta. Skladno s tem, vsak od partnerjev postane lastnik svojega dela projekta.

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

Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo tako predvidoma prevzel obveznost projektiranja, tveganje pridobitve vseh potrebnih upravnih dovoljenj vključno z gradbenim in 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 Mestna občina Ljubljana 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. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt postal lastnina javnega partnerja v javnem delu projekta in lastnina zasebnega partnerja v zasebnem delu projekta.

IZHODIŠČA PROJEKTA S STRANI JAVNEGA PARTNERJA

Izhodiščni okvir razmerja javno-zasebnega partnerstva je javnonaročniško razmerje, 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, opredelitev in 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 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.

TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE STANOVANJ

Zasebni partnerji naj predlagajo optimalen način gradnje, pri čemer naj pri načrtovanju investicije upoštevajo priloženo Idejno zasnovo ter naslednja dejstva:

- da je objekt sestavljen iz dveh povezanih objektov, ki sicer predstavljata ločeni zaključeni celoti z lastnimi vhodi, z možnostjo prehajanja med njimi, kar je razvidno iz tlorisov v grafičnih prilogah Idejne zasnove;
- da ima objekt skupno podzemno parkirno garažo;
- da mora zasnovan objekt optimalno izkoriščati razpoložljiv prostor v smislu razmerja med bruto in neto površino;

- da se naj pri projektiranju upošteva, da bodo objekti zgrajeni z dobro preizkušenimi, cenovno dostopnimi (ne cenenimi) in za nadaljnje obratovanje in vzdrževanje objektov optimalnimi materiali.

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.

Urbanistična in idejna izhodišča, kakor so predstavljena v Idejni zasnovi, predstavljajo urbanistično preveritev in splošno usmeritev, brez da bi določevala končni izgled projekta, hkrati pa predstavljajo preveritev, da je na izbrani lokaciji mogoče v celoti umestiti novi objekt. Idejna zasnova lahko služi zasebnim partnerjem kot grafična pomoč pri projektiranju, niso pa nanjo vezani.

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 14. 10. 2019 do 14:00 ure na naslov MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana za Službo za lokalno samoupravo. Na ovojnicji naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »CENTER ČETRTE SKUPNOSTI ŠMARNA GORA« - NE ODPIRAJ!« številka zadeve 430-1978 / 2019.

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 ter bonitetne ocene 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,
- opis dejavnosti v javnem interesu, ki bi se izvajala v objektu,
- 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. Javni partner si pridržuje pravico, da izvede dodatne pojasnjevalne sestanke s promotorji z namenom pojasnitve vsebine prispelih vlog.

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 pridobijo s poslano zahtevo mag. Andreju Bizjaku, na elektronski naslov andrej.bizjak@ljubljana.si. Zahtevo za dodatne informacije lahko promotorji pošljejo najkasneje do 1. 10. 2019 do 12.00 ure. Mestna občina Ljubljana bo dodatne informacije, ki bi vplivale na vsebino oddanih vlog objavila na spletni strani občine.

Podpis in žig:



Priloge:

- Idejna zasnova – Center ČŠ Šmarna gora, marec 2019

1. OVOJNICA

POŠILJATELJ (PROMOTOR):	PREJEMNIK (JAVNI PARTNER):
	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana (za SLS)
VLOGA O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA »CENTER ČETRRTNE SKUPNOSTI ŠMARNA GORA« ŠTEVILKA 430-1978/2019 »NE ODPIRAJ!«	
DATUM IN URA PREJEMA VLOGE: (izpolni vložišče naročnika)	

