

---

JAVNI PARTNER:  
OBČINA LAŠKO,  
MESTNA ULICA 2  
SI-3270 LAŠKO

# JAVNI POZIV PROMOTORJEM

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

»IZGRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ«

## 1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Laško na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS 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 »Izgradnja neprofitnih stanovanj«.

## 2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

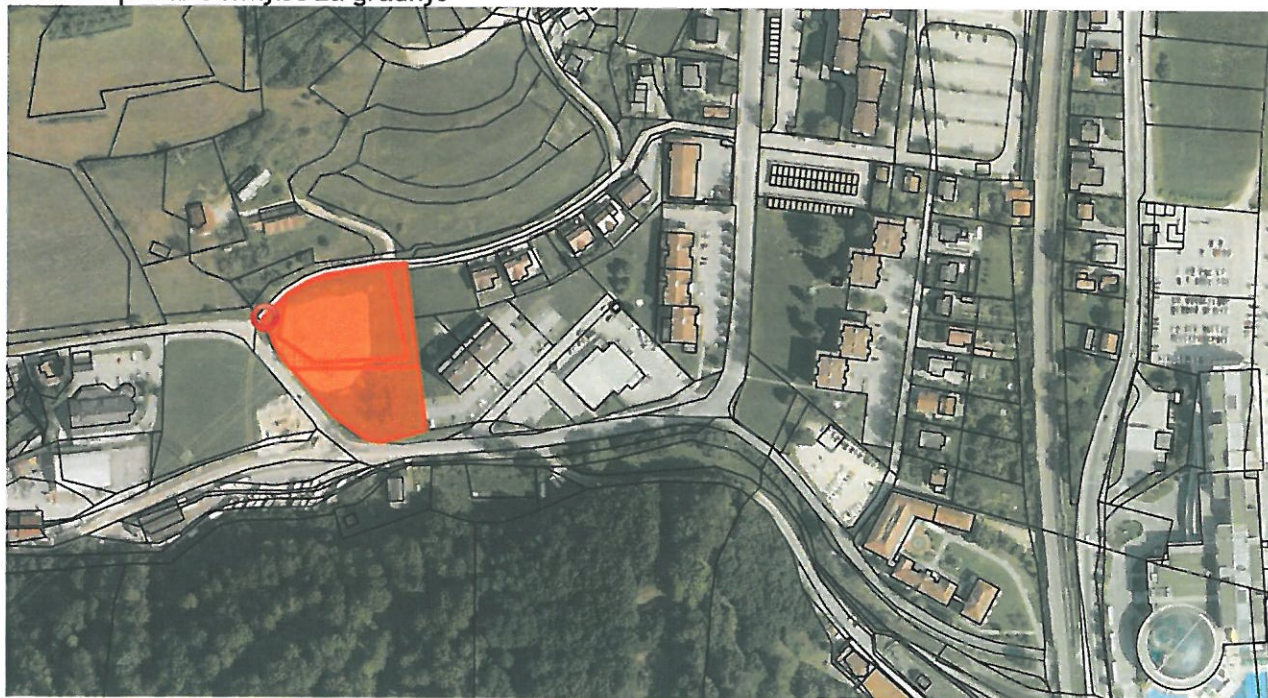
Predmet projekta je izgradnja neprofitnih stanovanj v Občini Laško, pri čemer se predvideva gradnja objekta v treh sklopih, in sicer večji stanovanjski blok, nižji povezovalni del in dva stolpiča z večjimi stanovanji v skupni izmeri 4.534 m<sup>2</sup>. Podrobnejši opis se nahaja v priloženi Idejni zasnovi - Umestitev stanovanjskih blokov na lokaciji Lamele - cesta v Rečico (v nadaljevanju Idejna zasnova).

Lokacija izvedbe investicije se nahaja na lokaciji Lamele - cesta v Rečico v Občini Laško, v katastrski občini 1022 Rečica na naslednjih zemljiščih:

- 1228/1,
- 1228/2,
- 1232/10,
- 1232/11,
- 1232/12 in
- 1232/3

Skupna izmera navedenih zemljišč, na katerih je predvidena investicija znaša 6161,9 m<sup>2</sup>. Vsa zemljišča so v izključni lasti Občine Laško.

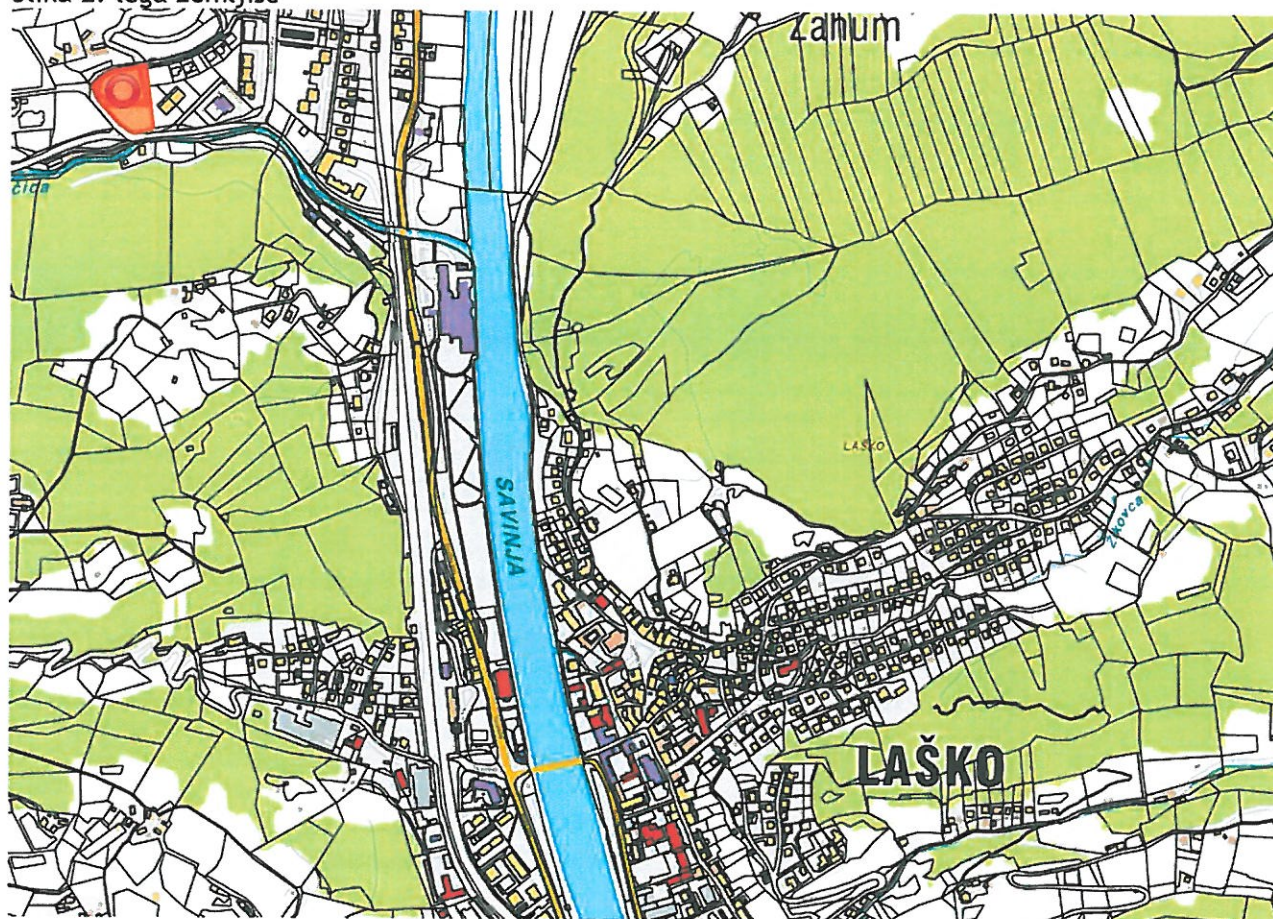
Slika 1 : prikaz zemljišč za gradnjo



Vir: gis.iobcina.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, financiranje,) 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, parkirišč ob objektu ter obveznost financiranja projekta.

Od ključnih tveganj bo Občina Laško prevzela obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta. Stanje zemljišč je razvidno iz priloženega Poročila o območju z dne 12. 3. 2019 in izdanega Potrdila o namenski rabi zemljišč, z dne 13. 3. 2019, ki ga je izdal Oddelek za gospodarske javne službe, okolje in prostor Občine Laško. Breme javnega partnerja so tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek investicijske dokumentacije.

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 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, način delitve tveganj ter način izvedbe projekta;
- zasebnemu partnerju bo predvidoma podeljena stavbna pravica za čas trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva, potem pa se projekt razdeli na javni in zasebni del ter se posledično razdeli tudi etažna lastnina;
- 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.

#### TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE STANOVANJ

Zasebni partnerji naj predlagajo optimalen postopek gradnje stanovanj, pri čemer naj pri načrtovanju investicije upoštevajo priloženo Idejno zasnovo ter da:

- je objekt sestavljen iz treh sklopov, ki predstavljajo ločene zaključene celote z lastnimi vhodi brez možnosti prehajanja med njimi, kar je razvidno iz tlorisov v grafičnih prilogah Idejne zasnove;
- mora zasnovan objekt optimalno izkoriščati razpoložljiv prostor v smislu razmerja med bruto in neto površino;
- skupne kotlovnice objekt ne potrebuje, ker naj bi imela stanovanja individualno centralno ogrevanje na zemeljski plin, zato občina predlaga, da se prostor nameni drugemu namenu glede na želje in potrebe investitorja - v kolikor je mogoče se spremeni v stanovanja;
- zahteva se streha v obliki simetrične dvokapnice;
- vsa stanovanja naj bi bila že v izhodišču zasnovana tako, da jih lahko uporabljajo tudi gibalno ovirane osebe ali pa starejši, ker bo zaradi vgrajenih dvigal in bližine zdravilišča verjetno velika večina potencialnih stanovalcev iz teh dveh skupin (najmanjša širina vrat je 1m; največja višina praga je 2cm; prhe namesto kopalnih kadi v delu stanovanj);
- pri projektiranju naj se upošteva, da bodo objekti zgrajeni z dobro preizkušenimi, cenovno dostopnimi (ne cenenimi) in za nadaljnje obratovanje in vzdrževanje objektov optimalnimi materiali;
- projekti že v fazi načrtovanja upoštevajo, da:
  - o morajo biti izvedeni v skladu s strani lokalne skupnosti pregledano in potrjeno dokumentacijo, pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, pravili stroke, veljavnimi zakoni in tehničnimi specifikacijami, nacionalnimi tehničnimi predpisi in tehničnimi pogoji v stanovanjski gradnji (TPSG), ter z uporabo materialov s projektom zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti ter upoštevajo zadnje stanje gradbene tehnike;
  - o zahteve Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji (TPSG), ki se nanašajo na izvedbo kontrole kakovosti vgrajenih materialov in kontrole kakovosti pri izvajanju del v stanovanjski gradnji;
  - o morajo biti projekti in tehnične značilnosti objekta v skladu z vsemi zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES, Ur. list RS, št. 52/10) in spremljajočo tehnično smerinco za graditev TSG-1-004 Učinkovita raba energije.
  - o naj se pri projektiranju upošteva, da je predpisan razred doseganja energetske učinkovitosti najmanj B2 skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. list RS, št. 92/14);

- o javnim najemnim stanovanjem pripada ustrezno število parkirnih mest, predpisanih s programom sofinanciranja, ki v primeru konkretnega projekta se zagotavljajo na nivoju terena, v okviru zunanje ureditve.

Prav tako je potrebno pri načrtovanju upoštevati aktualne razpisne pogoje Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki so dostopni na spodnji povezavi:

- <http://ssrs.si/razpisi/programi/program-sofinanciranja-zagotavljanja-javnih-najemnih-stanovanj-v-letih-2016-do-2020/>

Vključitev navedene opcije bo eden od predmetov usklajevanja v fazi izvedbe javnega razpisa.

#### 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 skica lahko služi zasebnim partnerjem kot grafična pomoč pri projektiranju, niso pa nanjo vezani.

#### PREDVIDEN TERMINSKI PLAN

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

Aktivnost	Zaključek (mesec, leto)
1. Poziv promotorjem	september/oktober 2019
2. Sprejem DIIP in IP na občinskem svetu	oktober/december 2019
3. Sprejem akta o javno zasebnem partnerstvu in potrditev investicijske dokumentacije na občinskem svetu	oktober/december 2019
4. Priprava in objava razpisa za izbor izvajalca	januar /april 2020
5. Podpis pogodbe za izvedbo z izbranim izvajalcem	maj 2020
6. Projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja, gradnja objekta in opremljanje ter izvedba zunanje ureditve	po terminskem planu iz pogodbe
7. Pridobitev uporabnega dovoljenja	po terminskem planu iz pogodbe



## 4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

### ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **09. 10. 2019 do 14:00** ure na naslov OBČINA LAŠKO, MESTNA ULICA 2, SI-3270 Laško. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja neprofitnih stanovanj« - 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,
- 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.

### 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 g. Stanki Jošt, na elektronski naslov [stanka.jost@lasko.si](mailto:stanka.jost@lasko.si), glede pogojev načrtovanje gradnje pa s poslano zahtevo g. Andreju Kaluži, na elektronski naslov [andrej.kaluza@lasko.si](mailto:andrej.kaluza@lasko.si) ali na g. Luki Piceju, na elektronski naslov [luka.picej@lasko.si](mailto:luka.picej@lasko.si).

Javni partner bo na željo promotorjev omogočil ogled lokacije. Kandidati naj zahtevo za ogled posredujejo go. Stanki Jošt na elektronski naslov: [stanka.jost@lasko.si](mailto:stanka.jost@lasko.si). Ogled ni obvezen.



OBČINA LAŠKO  
Franc Zdolšek,  
Župan

#### Priloge:

- Idejna zasnova - Umestitev stanovanjskih blokov na lokaciji Lamele - cesta v Rečico, februar 2016
- Poročilo o območju, z dne 12. 3. 2019
- Poročilo o namenski rabi zemljišč, z dne 13. 3. 2019
- Urbanistično mnenje glede dopustnih dejavnosti na območju zazidalnega načrta KS 3 in KC 2/1 (št. Proj.: 015/2019)