



Občina Dol pri Ljubljani

JAVNI PARTNER:

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI

DOL PRI LJUBLJANI 1

1262 DOL PRI LJUBLJANI

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

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

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Dol pri Ljubljani na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljnjem besedilu ZJZP)¹ 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 v Kamnici«.

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Predmet projekta je izgradnja objekta, primerne za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših, tj. izgradnja doma starejših občanov v Kamnici, ki leži v Občini Dol pri Ljubljani. V skladu z določbami Zakona o socialnem varstvu² 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. 33/11, k.o. 1766 Petelinje v izmeri 8.643 m².

Zemljišče se nahaja približno 500 metrov od glavne ceste Ljubljana – Litija. Zemljišče obsega travnik v naklonu od severa proti jugu, z vidno terasno nivelacijo.

Za Občino Dol pri Ljubljani je bil dne 22. 6. 2022 na 20. redni seji občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani sprejet Občinski prostorski načrt (OPN), ki stopi v veljavo 15. dan po objavi v Uradnem listu RS, torej predvidoma v mesecu juliju 2022. Podrobnejša namenska raba predmetnega območja po OPN je SB – Stanovanjske površine za posebne namene. Predmetno območje se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) Ka11, za katero veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji iz Priloge 1 OPN.

Na območju veljajo varovanja oz. omejitve za erozijsko območje in za območje kulturne dediščine.³

Predvidena je izgradnja objekta v naslednjih ocenjenih bruto površinah:

- osnovni del objekta bi v zaprtem delu obsegal 7650 m², v odprtem in nadkrite delu 1200 m²,
- opcijski del objekta bi v zaprtem delu obsegal 1900 m², v odprtem in nadkrite delu 200 m².

¹ Uradni list RS, št. 127/2006.

² Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 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, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk.

³ Povzeto po dokumentu Idejni prostorski koncept novogradnje Doma za starejše v Kamnici – Občina Dol pri Ljubljani.

Predvidena je gradnja Doma za starejše z osnovno kapaciteto 150 postelj, z možnostjo povečanja kapacitete na 200 postelj (v tem primeru bi bilo potrebno zgraditi dodatni trakt ali nadvišati obstoječe trakte po eno etažo) od tega več kot 50% oskrbovancev v enoposteljnih sobah. Objekt je v osnovi predviden do višine treh etaž. Vsak trakt ima predvidene po tri enote, in sicer bivalno in dve dementni. Izgradnja objekta vključuje tudi dovoz do objekta, parkirišče, intervencijski dovoz in ozelenjene terase v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnimi prostorskimi načrti Občine Dol pri Ljubljani.⁴

Slika 1: Prikaz zemljišča za gradnjo



Vir: gis.iobcina.si

Slika 2: Izsek iz občinskega prostorskega načrta

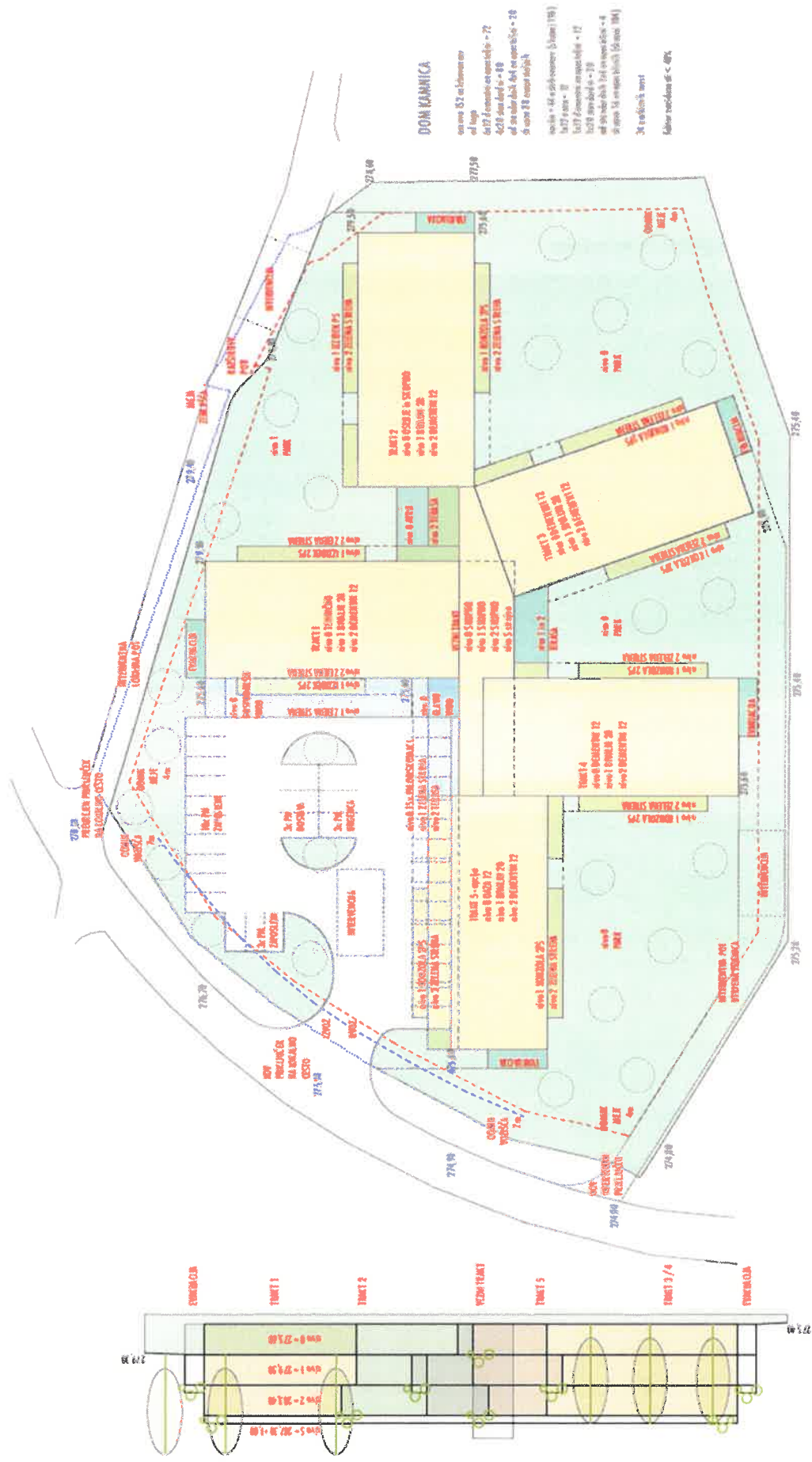


Vir: https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=DOL_PRI_LJUBLJANI

⁴ Prav tam.



DOM KAMICA



Vir: Idejni prostorski koncept novogradnje Doma za starejše v Kamnici – Občina Dol pri Ljubljani, izdelovalec: Tehton d.o.o.

Dol pri Ljubljani, junij 2022



Predvidena vsebina oz. merljivi učinki projekta:

- medgeneracijski center;
- program (zobo)zdravstvene oskrbe;
- center za dnevno varstvo starejših;
- zagotavljanje oskrbe do 150 oskrbovancev, z možnostjo povečanja do 200 oskrbovancev;
- velikost objekta: osnovni del objekta bi v zaprtem delu obsegal 7650 m², v odprtem in nadkrite delu 1200 m², opcijski del objekta bi v zaprtem delu obsegal 1900 m², v odprtem in nadkrite delu 200 m²;
- objekt mora biti 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 prebivalci, 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-upravljal-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. Predmetno dejavnost lahko izvaja tudi na trgu. 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 oprostitvev 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 do 30 let.

Projekt v svoji osnovi predstavlja dolgoročno razmerje med javnim partnerjem, ki vanj vloži zemljišča 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 določilih Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (glede na vrednost projekta) ter smiselnem upoštevanju Zakona o javnem naročanju⁵ 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 storitev⁶ 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 TERMSKI PLAN

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

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava strokovnih podlag za pripravo gradiva za obravnavo na občinskem svetu, vključno s pripravo DIIP in pripravo Testa javno-zasebnega partnerstva	Avgust 2022

⁵ Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22.

⁶ Uradni list RS, št. 67/06 in 135/21.

2.	Priprava gradiva za občinski svet, v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu	Avgust 2022
3.	Sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu na občinskem svetu – prvo in drugo branje	Oktober 2022
4.	Objava javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga	December 2022
5.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu oz. koncesijske pogodbe	Maj 2023
6.	Izvajanje pogodbe po dogovorjenem terminskem planu	

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 25. julija 2022 na naslov Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Dom starejših občanov v Kamnici« - 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 zvezi s postopkom pridobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi: Rok Prevc, na elektronski naslov rok.prevc@dol.si in Darko Ilievski, na elektronski naslov darko.ilievski@dol.si. Javni partner bo na željo promotorjev omogočil ogled lokacije. Ogled ni obvezen.

Občina Dol pri Ljubljani

Željko Savič,
Župan

