

Številka: 430-1/2020-8  
Datum: 19. 12. 2024

# **JAVNI POZIV PROMOTORJEM**

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

**»POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT  
NA POTRČEVI 34«**

## 1 POZIV PROMOTORJEM

Mestna občina Ptuj na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in ostalih določb ZJZP, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »POSLOVNO-STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«.

## 2 OPIS PROJEKTA IN LOKACIJA

Namen projekta je zagotoviti večstanovanjske kapacitete in izboljšati bivanjske ter poslovne pogoje v Mestni občini Ptuj. Predvidena je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi ulici, ki bo vključeval 12 stanovanj, poslovne prostore ter pripadajoče zunanje ureditve, kot so parkirna mesta in zelene površine.

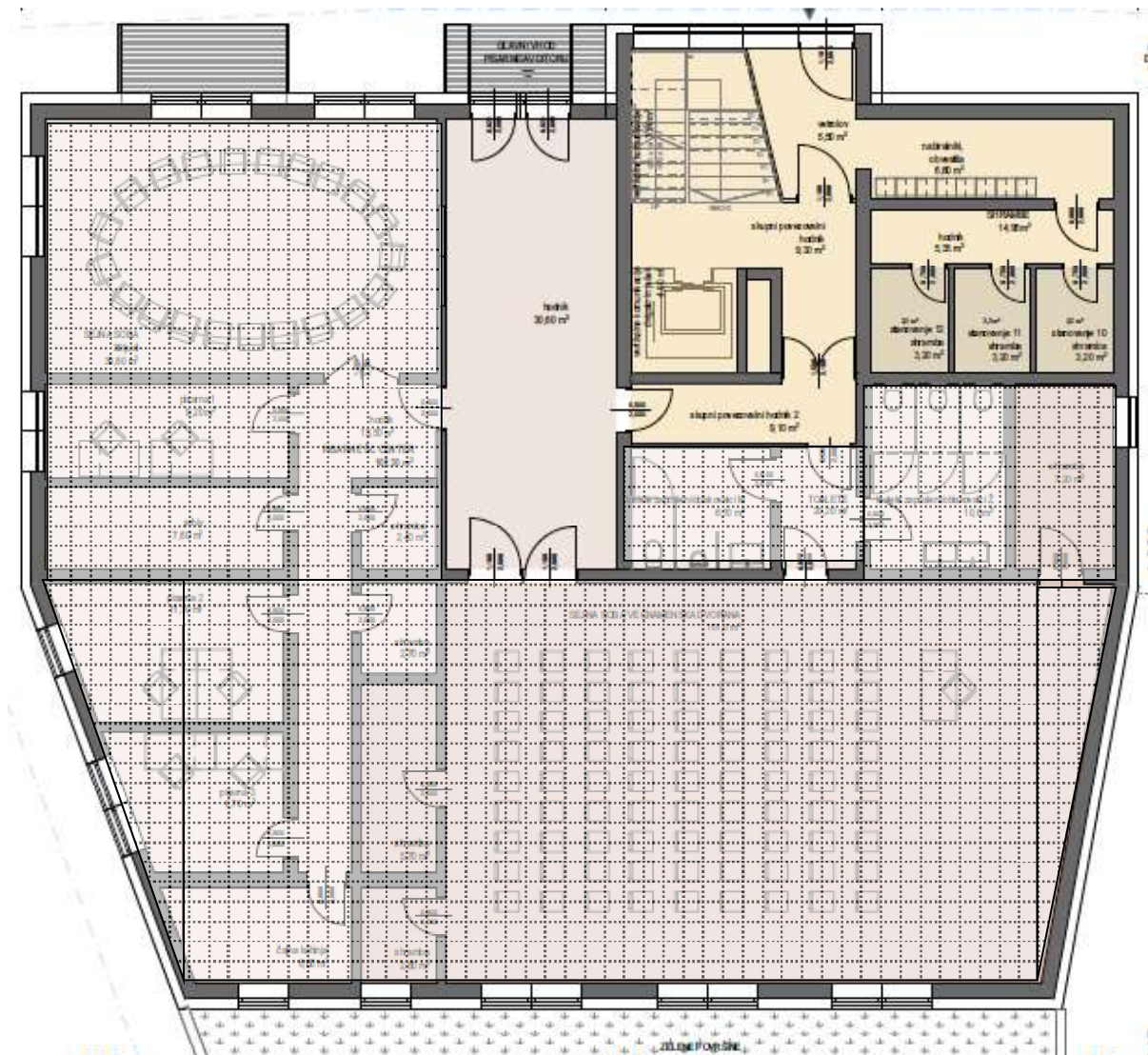
Cilj projekta je ustvariti sodoben, funkcionalen objekt, ki bo ustrezal potrebam prebivalcev in poslovnih dejavnosti, hkrati pa bo arhitekturno prilagojen urbanemu okolju in tradicionalni zasnovi mesta. Objekt bo prispeval k urbanistični prenovi območja, izboljšanju kakovosti bivanja ter podpiranju razvoja lokalnih storitev in infrastrukture.

**Javni del objekta** so naslednji prostori v pritlični etaži:

- večnamenska dvorana za 100 ljudi,
- sejna soba za 30 ljudi,
- tri pisarne za delovanje dveh četrtnih skupnosti in društev, arhiv in 5 shramb,
- toalete in
- pripadajoče komunikacije.

Ostali prostori so namenjeni stanovanjskim potrebam in predstavljajo zasebni del objekta.

Na spodnji sliki so prostori javnega dela, ki se nahajajo v pritličju, šrafirani z mrežo. Prostorom javnega dela pripradajo ustrezne komunikacije. Preostali del objekta je zasebni del.

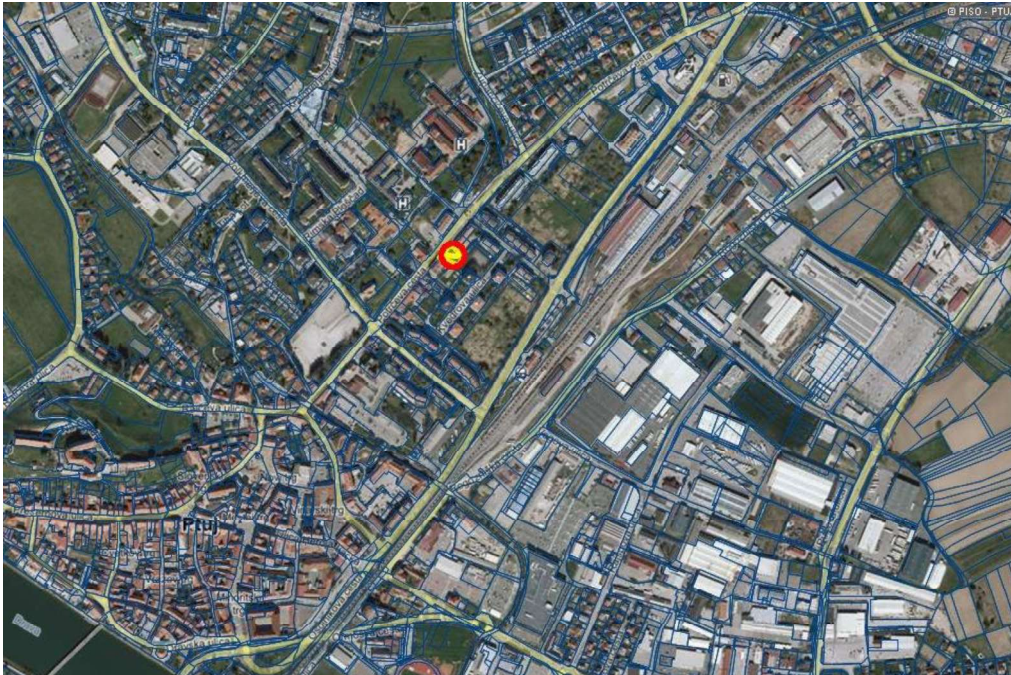


Podrobnejši opis projekta se nahaja v priloženi Dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja – Poslovni stanovanjski objekt "Potrčeva 34". Mestna občina je za predmetni objekt že pridobila gradbeno dovoljenje št. 351-1948/2022-6237-36 z dne 1. 8. 2024, ki je pravnomočno.

Območje izvedbe investicije se nahaja na lokaciji ob Potrčevi cesti na zemljišču parc št: 542/1, k.o. Ptuj – v skupni izmeri 868 m² - v lasti Mestne občine Ptuj.

V prejšnjem odstavku navedeno zemljišče je predvideno kot vložek Mestne občine Ptuj v projekt. Prav tako je vložek Mestne občine Ptuj že izdelana projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter že pridobljeno gradbeno dovoljenje.





Slika 1: lokacija zemljišč za gradnjo (vir: PISO)



Slika 2: prikaz zemljišča za gradnjo objekta (vir: PISO)

### 3 NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

#### a. 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 objekta.

Javni partner načrtuje, da bodo nekatera ključna tveganja v fazi realizacije projekta (projektiranje PZI in PID, odstranitev obstoječih objektov, novogradnja, 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 Projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) in Projekt izvedenih del (PID) v skladu z gradbenim dovoljenjem, ki ga je že pridobil javni partner, tveganje pridobitve upravnih dovoljenj, razen gradbenega dovoljenja, 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 je Mestna občina Ptuj prevzela predvsem obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta, projektiranje do faze pridobitve gradbenega dovoljenja in pridobitev gradbenega dovoljenja. 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 po potrebi urejala s stvarnopravnimi instituti.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt postal lastnina javnega partnerja v javnem delu objekta in lastnina zasebnega partnerja v zasebnem delu objekta.

#### b. 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 ter način izvedbe projekta,
- zasebni partner izvede in financira izvedbo v pretežnem 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 objekta ni predmet javno zasebnega partnerstva.

### c. TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE

Zasebni partnerji naj predlagajo optimalen način gradnje, pri čemer naj pri načrtovanju investicije upoštevajo priloženo projektno dokumentacijo (DGD), ter naslednja dejstva:

- da je objekt sestavljen iz dveh zaključenih celot (javni in stanovanjski del) z lastnimi vhodi, z možnostjo prehanja med njimi, kar je razvidno iz tlorisov v priloženi projektni dokumentaciji,
- da se naj pri nadaljnjem projektiranju upošteva, da bo objekt zgrajen z dobro preizkušenimi, cenovno dostopnimi (ne cenenimi) in za nadaljnje obratovanje optimalnimi materiali, napravami in opremo.

### d. ALTERNATIVNI PREDLOGI IN REŠITVE

Javni partner opozarja, da so zgoraj podane predpostavke zgolj izhodišča in da je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge in 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.

## 4 PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

### a. ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **31. 1. 2025, do 12. ure**, na naslov **Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj**. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva **»POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«** - NE ODPIRAJ«.

### b. VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisano 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 možno iz vloge 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.

### c. 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.

#### **d. DODATNE INFORMACIJE**

Promotorji lahko dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo na Mestno občino Ptuj, na elektronski naslov [obcina.ptuj@ptuj.si](mailto:obcina.ptuj@ptuj.si). Zahtevo za dodatne informacije lahko promotorji pošljejo najkasneje do 12. 1. 2025, do 12. ure. Mestna občina Ptuj bo dodatne informacije objavila na spletni strani občine.

**Nuška GAJŠEK,**  
**županja**

Podpisnik: NUŠKA GAJŠEK  
Izdajatelj: SIGEN-CA G2  
Številka certifikata: 771935ED00000000572  
Potek veljavnosti: 10. 01. 2029  
Čas podpisa: 20. 12. 2024 11:41

**Priloge:**

- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja »Poslovno stanovanjski objekt Potrčeva 34«
- Gradbeno dovoljenje