

PROMOTORJEM JAVNI PARTNER:

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI

DOL PRI LJUBLJANI 18

1262 DOL PRI LJUBLJANI

Številka: 430-0027/2024-13

Datum: 15.04.2025

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA
"JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA UREDITEV CENTRA NASELJA
DOL PRI LJUBLJANI"

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Dol pri Ljubljani na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljnjem besedilu ZJZP) in na podlagi 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 projekt "JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA UREDITEV CENTRA NASELJA DOL PRI LJUBLJANI".

2. O PROJEKTU

Predmet projekta je načrtovanje in gradnja upravno-trgovsko in stanovanjskega središča s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ureditvami parkirnih in zelenih površin na območju naselja Dol pri Ljubljani.

Cilji projekta:

- načrtovanje in izgradnja upravno-trgovskega in stanovanjskega središča z jasnim ciljem, da se vzpostavijo funkcionalni prostori, ki bodo ustrezali različnim potrebam uporabnikov, vključno z upravnimi prostori, trgovskimi lokali, stanovanjskimi enotami in drugimi javnimi storitvami;
- povečanje dostopnosti stanovanjskih enot in trgovskih storitev za prebivalce naselja Dol pri Ljubljani,
- ureditev parkirnih površin, ki bodo zasnovane tako, da bodo zadostile potrebam lokalnih prebivalcev in obiskovalcev ter olajšale dostop do upravno-trgovskega in stanovanjskega središča, z ustrezno umestitvijo in upoštevanjem urbanih zahtev;
- načrtovanje zelenih površin kot integralni del zunanje ureditve, kjer bo poudarek na trajnostni rabi prostora, ustvarjanju prijetnega okolja za prebivalce in izboljšanju kakovosti urbanega bivanja;
- zagotovitev prometne infrastrukture, ki bo omogočala enostaven dostop do središča tako pešcem kot kolesarjem, hkrati pa bo prometno omrežje prilagojeno tudi avtomobilom, z dobro urejenimi parkirnimi mesti in prometnimi povezavami;
- spodbujanje gospodarskega razvoja z zagotovitvijo prostorov za trgovske in poslovne dejavnosti, ki bodo prispevali k rasti lokalne ekonomije, ustvarjanju novih delovnih mest in ohranjanju lokalnega podjetništva v naselju Dol pri Ljubljani;
- povečanje stanovanjskih zmogljivosti z izgradnjo novih, sodobnih stanovanjskih enot, ki bodo zadostile potrebam naraščajoče populacije in omogočile bivanje v sodobno urejenem urbanem okolju.

Občina je z lastniki zemljišč za celotno vplivno območje podpisala pismo o nameri s katerim je opredelila način in pogoje izdelave OPPN. OPPN za jedro naselja Dol pri Ljubljani je bil sprejet na občinskem svetu dne 13.3.2024. Tehnična dokumentacija, ki opredeljuje območje in vsebino OPPN je na voljo pri občini. Promotorji lahko tehnično dokumentacijo pridobijo s poslano zahtevo g. Roku Prevcu, na elektronski naslov Rok.Prevc@dol.si.

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

Predlagan model izvedbe dela projekta je javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo, kjer se projekt po fazi pridobitve uporabnega dovoljenja razdeli na javni in zasebni del, skladno z načrtom etažne lastnine.

Javni partner načrtuje, da večino poslovnih tveganj na projektu prevzema izbran zasebni partner oz. konzorcij zasebnih investitorjev.

Za sklenitev razmerja JZP se bodo uporabljala tako določila Zakona o javno zasebnem partnerstvu¹ in Zakon o javnem naročanju.²

Promotorska vloga naj vsebuje analizo alternativnih predlogov ter podrobnejšo predstavitev rešitve glede načina realizacije projekta, ki se bo izkazala kot ekonomsko najbolj upravičena.

Javni partner bo predvidoma izvedel postopek javnega razpisa v treh fazah:

- prva faza: faza priznanja sposobnosti;
- druga faza: faza dialoga;
- tretja faza: oddaja končne ponudbe.

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 investitorji, tako glede zgoraj predstavljenih izhodišč projekta, kot tudi glede tehničnih rešitev, delitve tveganj in drugih elementov projekta.

Javni partner je odprt tudi za drugačne predloge poslovnih modelov realizacije projekta, ki naj jih promotorji predstavijo v svoji vlogi in se bo javni partner do njih opredelil.

¹ Uradni list RS, št. 127/06.

² Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F.

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **20.06.2025 do 12.00 ure** na naslov Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani. Na ovojnici naj bo navedeno: Vloga o zainteresiranosti za izvajanje projekta "JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA UREDITEV CENTRA NASELJA DOL PRI LJUBLJANI".

VSEBINA VLOGE

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

Zaželeno je, da vloga vsebuje naslednje dokumente:

- 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 promotor,
- časovni načrt izvedbe,
- ekonomsko oceno izvedbe projekta,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije glede, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela 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 oz. koncesije.

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 promotor tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire koncesionarja. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Predmetni javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javni partnera in le tega 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 javni partnera in koncesionarja bodo opredeljene v postopku javnega razpisa za izbiro koncesionarja.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo g. Roku Prevcu, na elektronski naslov Rok.Prevc@dol.si.

Zahtevo za dodatne informacije lahko promotorji pošljejo najkasneje 5 dni pred rokom za oddajo vlog. Občina Dol pri Ljubljani bo dodatne informacije, ki bi vplivale na vsebino oddanih vlog, objavila na spletni strani občine.

5

Občina Dol pri Ljubljani

Željko Savič, župan

Podpis in žig



Priloga:

- tehnična dokumentacija (se pridobi elektronsko z zahtevo na elektronski naslov Rok.Prevc@dol.si.)

