Mestna občina
MURSKA SOBOTA

I FEEL SLOVENIA

Sofinancira Evropska unija

Številka: 303-0003/2024-8
Datum: 12.11.2025

PROJEKT
TEHNOLOŠKO KOMPETENČNI PARK SOBOŠKO JEZERO

Kardoševa ulica 2 · 9000 Murska Sobota
tel.: (02) 525 16 77 · fax: (02) 525 16 15
mestna.obcina@murska-sobota.si
www.murska-sobota.si

1. UVOD

Mestna občina Murska Sobota z namenom nadaljnjega uspešnega gospodarskega razvoja načrtuje vzpostavitev Tehnološko kompetenčnega parka Soboško jezero za nudenje podpornih storitev za nastanek in razvoj novih podjetij.

Mestna občina Murska Sobota načrtuje gradnjo objekta s pripadajočo infrastrukturo in ureditev okolice Tehnološko kompetenčnega parka Soboško jezero z namenom vzpostavitve novih uporabnih površin podjetniškega inkubatorja, namenjenega izvajanju podjetniške dejavnosti za rast in razvoj podjetij.

Projekt mora predstavljati tehnološko zaključeno celoto, kar pomeni, da mora imeti vso potrebno infrastrukturo za delovanje objekta in vso potrebno dostopno infrastrukturo.

Projekt je načrtovan za sofinanciranje s sredstvi Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 iz naslova Dogovora za razvoj regij (DRR), v okviru specifičnega cilja: RSO1.3. Krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti MSP ter ustvarjanje delovnih mest v MSP, med drugim s produktivnimi naložbami (ESRR), za namen: podjetniški inkubatorji.

2. NAMEN

Predmet projektne naloge je izdelava projektne dokumentacije in projektantske storitve za poslovno zgradbo Tehnološko kompetenčni park Soboško jezero, ki po vsebini predstavlja podjetniški inkubator.

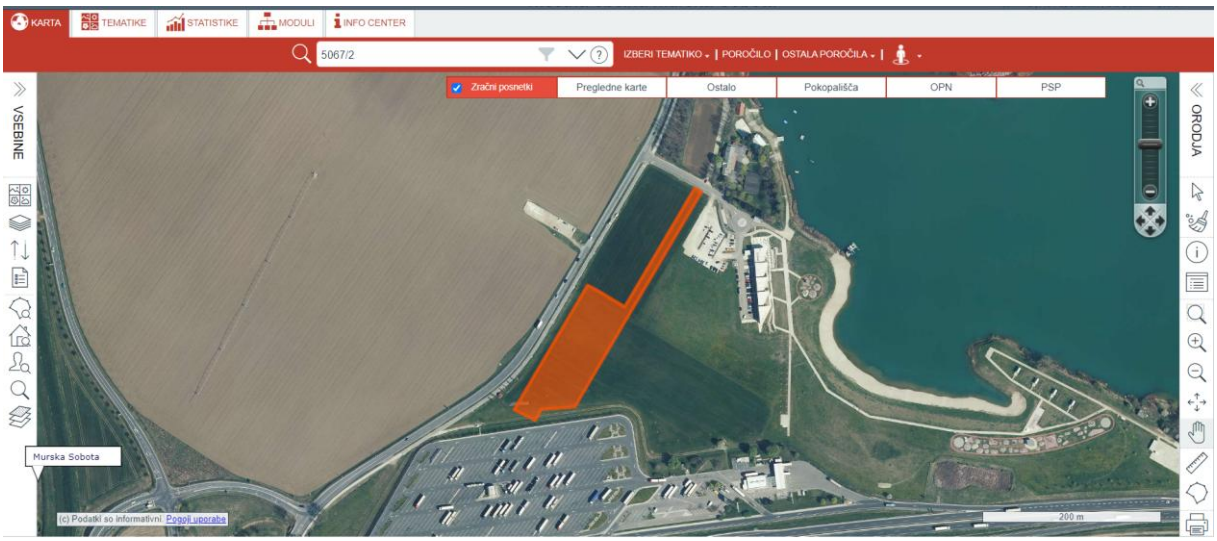
Projektant je odgovoren za izdelavo, celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije, ki jo prevzame v izdelavo v skladu s predpisi, ki določajo graditev objektov .Zagotoviti mora izdelavo projektne dokumentacije tako, da je skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenih in drugih predpisov, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, zagotoviti tehnične rešitve, ki niso v nasprotju z veljavno zakonodajo.

Pridobitev soglasij mnenje dajalcev in pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi in izvajanje projektantskega nadzora v času gradnje.

Projektna dokumentacija mora upoštevati vsa pravila, smernice, okoljske zahteve in druge predpise vezane na evropsko sofinanciranje iz naslova DRR 2021 – 2027 za podjetniške inkubatorje.

3. LOKACIJA

Tehnološko Kompetenčni park Soboško jezero se bo nahajal ob Bakovski cesti v neposredni bližini Soboškega jezera in Regijskega promocijskega centra – Expano, na parcelni številki 5067/2 k.o. Murska Sobota, ki meri 9.869 m^2 in je strateško postavljen na lokacijo, ki združuje dostopnost in privlačnost. Zemljišče je v lasti Mestne občine Murska Sobota.



1. OPIS PROJEKTA

Tehnološko Kompetenčni park Soboško jezero je zasnovan kot projekt podjetniškega inkubatorja, ki bo predstavljal pomemben podporni sistem za nastanek, rast in razvoj novih podjetij.

Objekt bo zagotavljal nove prostorske kapacitete obstoječega podpornega okolja za podjetništvo, katerega osnovni namen je nudenje pomoči (zagotavljanje fizične lokacije za delovanje podjetij in nudenje podpornih storitev) za nastanek, rast in razvoj podjetij (inkubirancev) ter povečanje stopnje njihovega preživetja.

Objekt bo istočasno predstavljal kreativni in inovativni prostor, ki bo namenjen raziskovanju in razvoju, saj bo omogočal zagon podjetij in raziskovalno delo v laboratorijih, ki so skladni s strategijo pametne specializacije Slovenije. S tem bo zagotavljal razvojni potencial za ustanavljanje visoko tehnoloških podjetij, katerih cilj bo zmanjšanje bega možganov iz regije in vračanje strokovnjakov nazaj v regijo. Posebno pozornost bo tako namenjena inovativnim »start up« podjetjem.

2. ZASNOVA

Projekt se umesti na lokacijo (op. parcelno št. 5067/2 k.o. Murska Sobota), s pogledom proti Soboškemu jezeru.

Objekt inkubatorja bi naj okvirno imel dva ločena funkcionalno povezana dela v dveh etažah, pri tem je en del bolj laboratorijski, drugi pa pisarniški.

Objekt naj ima okvirno neto površino 2.200 m2 +/- 10% v katerem so predvideni pisarniški prostori, prostori za razvojno raziskovalno dejavnost (večji in manjši laboratorijski prostori s pripadajočimi pisarnami in ostalimi spremljajočimi prostori), skupni prostori, spremljevalni prostori (konferenčna dvorana, prostori upravljavca inkubatorja in prostori za ostale podporne vsebine inkubatorja ter ostali prostori kot so - hodniki, sanitarije, stopnišča, dvigalo, kotlovnica, smetarnik ipd).

Uporabne površine inkubatorja kamor spadajo pisarniški, prostori za RR dejavnost (laboratoriji s spremljajočimi prostori) in skupni prostori, vsi namenjeni inkubirancem morajo obvezno

predstavljati najmanj 60% uporabne površine inkubatorja. Ostali prostori morajo biti prilagojeni tako, da se ta omejitev ne preseže. . Prav tako je predvidena ureditev okolice in parkirišč. V okviru projekta je potrebno projektirati tudi dostopno pot in vse potrebne dovode komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture potrebne za objekta (vodovod, kanalizacija, elektro, telekominkacije, ipd.).

Posebne zahteve:

- Upoštevati je potrebno elemente trajnostne gradnje kot izhajajo iz evropskih regulativ.
- Pri načrtovanju prostorov je potrebno upoštevati, da je najmanj 60 % uporabne površine inkubatorja namenjene inkubirancem. V t. i. uporabne površine inkubatorja za inkubirance se bodo štele pisarne za inkubirance, co-working prostori, skupne delavnice, prostori, ki so potrebni za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, ter sejne sobe, ki so namenjene inkubirancem.
- Preostalih 40 % površin inkubatorja lahko predstavljajo t. i. ostale površine inkubatorja – prostori za upravljavca inkubatorja, hodniki, utility in toaletni prostori, skladišča, prostori za gostinske dejavnosti, prostori za podporna podjetja in druge dejavnosti, ki se povezujejo z osnovnim namenom inkubatorja ter morebitne konferenčne dvorane.
- skladnost projekta z načelom DNSH: projekt mora izkazovati skladnost z načelom »da se ne škoduje bistveno« v skladu s Smernicami organa upravljanja za uporabo načela »da se ne škoduje bistveno« pri izvajanju Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji. Izvajanje projekta mora biti v skladu načelom »da ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH), okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088. V ta namen se pripravi posebni dokument Ocene skladnosti z DNSH, ki ga izdela zunanji izvajalec, s katerim mora projektant sodelovati.
- izkazovati skladnost s prilogo Omilitveni ukrepi in priporočila, ki je priloga 2 k Programu EKP 2021–2027, z vidika upoštevanja relevantnih omilitvenih ukrepov in v največji možni meri tudi relevantnih priporočil,
- presoja podnebne odpornosti za projekt: Projekt se mora izvajati skladno z zahtevami Uredbe (EU) 2021/1060, ki določa obveznost upoštevanja podnebnih sprememb za vse infrastrukturne naložbe z življenjsko dobo nad pet let. V ta namen je potrebno skladno s Smernicami organa upravljanja za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027 pripraviti Oceno krepitve podnebne odpornosti, ki jo pripravi zunanji izvajalec, ki bo sodeloval s projektantom. Dokument v zvezi s podnebno odpornostjo, potrebna za prijavo projekta za sofinanciranje je v prilogi te projektne naloge.
- Upoštevati načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide in druge ranljive skupine, enakosti spolov.
- Projektant mora sodelovati z naročnikom in drugimi izvajalci tudi ves čas postopka priprave vloge za neposredno potrditve operacij (NPO) za evropsko sofinanciranje in upoštevati navodila in zahteve sofinancerja in naročnika, vezane na delo projektanta (kot npr. priprava pojasnil in grafik v zvezi z uporabnimi površinami inkubatorja in bodočo zasedenostjo, izjave in pojasnila v zvezi z okoljskimi in drugimi zahtevami ipd).

3. PREDMET NAROČILA

Predmet projektne naloge je izdelava projektne dokumentacije novogradnje objekta z ureditvijo okolice, dostopnih poti in vse potrebne infrastrukture z vidika oblikovanja in funkcionalne umestitve objekta v prostor, energetike in energetske varčnosti, vpliva objekta na okolje, vidika ugodja z upoštevanjem ekonomike tekočih stroškov ter vzdrževanja, ob upoštevanju določb Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). V sklopu

objekta se projektira tudi pisarniška, IKT in druga potrebno oprema za delovanje inkubatorja, ni pa vključena laboratorijska oprema in druga specialna oprema. Projektant mora izdelati naslednjo vrsto dokumentacije in sicer:

a) **idejna zasnova(IDZ)**, ki mora poleg standardnih vsebin vključevati tudi:
   - podrobne popise prostorov in površin, ter prikaz izpolnjevanja pogojev iz točke 5. (najmanj razdelitev uporabnih površin inkubatorja na površine za inkubirance in ostale površine)
   - podrobnejšo razdelano projektantsko oceno vrednosti projekta vsaj po posameznih postavkah vrste del, ki bo naročniku podlaga za nadaljnje investicijske dokumente.
   - poročilo o upoštevanju zahtev DNSH in CP v projektnih rešitvah.
b) projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev **(DPP)**,
c) projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja **(DGD),** vključno s pridobitvijo vseh potrebnih mnenj mnenje dajalcev in z izvedbo vseh potrebnih aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja,
d) projektna dokumentacija za izvedbo gradnje **(PZI)**.
e) končni popis del v obliki primerni za objavo javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del,
f) projektna dokumentacija izvedenih del **(PID),**
g) projektantski nadzor v času gradnje.

Ponudniki morajo pri pripravi ponudbe in izvedbi javnega naročila upoštevati vse tehnične zahteve, funkcionalnosti in lastnosti objekta, kot so opredeljene v dokumentaciji naročnika in v skladu z veljavnimi predpisi v Republiki Sloveniji. Hkrati mora upoštevati pravila sofinancerja, ki veljajo za podjetniške inkubatorje v okviru DRR 2021-2027 in so v prilogi projektne naloge. Projektant mora tudi sodelovati z naročnikom, sofinancerjem in ostalimi izvajalci v postopku priprave vloge za sofinanciranje.

Ponudniki morajo pri pripravi ponudbe in izvedbi javnega naročila upoštevati, da je ocenjena vrednost investicije limitirana, glede na javno finančne vire investitorja in sofinancerja in lahko znaša največ okvirno **4.750.000 EUR brez DDV**. Limitirana vrednost del obsega naslednje (vrednosti so brez DDV):

- vrednost objekta (brez opreme) – okvirno 3,7 mio €
- dostopno pot, dovod vse potrebne infrastrukture za obratovanje objekta – okvirno 0,5 mio €
- ureditev okolice, parkirišča in zelenih površin – okvirno 60.000 €
- opremo (pisarniško, sanitarno, IKT in drugo opremo potrebno za obratovanje objekta), razen specialne in laboratorijske opreme , ki ni predmet tega naročila – okvirno 0,45 mio €.

Vrednost projekta bo potrebno podrobno oceniti že v idejni zasnovi. Naknadna projektna dokumentacija mora upoštevati ocene iz idejne zasnove, saj so sredstva sofinancerja in investitorja omejena.

Predmet razpisa je celovit in ni razdeljen na sklope. Od ponudnikov se zahteva celovita ponudba, ki zajema vsa zahtevana dela.

4. TERMINSKI PLAN IZVEDBE PREVZETIH AKTIVNOSTI

Izvajalec mora z deli pričeti takoj po sklenitvi pogodbe in dela izvesti skladno s spodaj opredeljenim terminskim planom.

Terminski plan izvedbe prevzetih aktivnosti:

1. faza:

a) izdelava idejne zasnove **(IDZ)** z dodatnimi vsebinami iz točke 6. in projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev **(DPP),** vključno z oddajo zahteve za pridobitev projektnih pogojev - v roku **50 dni od sklenitve pogodbe**;
b) izdelava projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja **(DGD), pridobitev mnenj** in **predaja popolne vloge za gradbeno dovoljenje (GD) na pristojno upravno enoto** - v roku **100 dni** od zaključene aktivnosti iz predhodne točke;

2. faza:

a) izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje **(PZI**), vključno z izdelavo končnega popisa del v obliki primerni za objavo javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del - 90 dni od **zaključka aktivnosti iz prejšnje točke b).**

3. faza

a) izdelava **PID dokumentacije** v roku **14 dni po zaključku gradnje** ter projektantski nadzor v času gradnje (ocenjen obseg 150 ur) **skladno z napredovanjem gradbenih del.**

Naročnik bo pregledal predano dokumentacijo iz I. in II. faze predvidoma v roku 30 dni in v primeru, da ima naročnik pripombe oz. predlaga spremembe, se izvajalec - projektant zaveže, da pomanjkljivosti odpravi in vključi morebitne spremembe v najkrajšem možnem času oz. v času ki ga dogovorita z naročnikom.

Dokumentacija se šteje za prevzeto (aktivnost zaključena) po odpravi vseh pomanjkljivosti in vključitvi morebitnih sprememb v skladu s prejšnjim odstavkom in pisnim dokumentom o prevzemu dokumentacije oz. prevzemu aktivnosti.

Ocenjena vrednost vseh storitev projektiranja je ocenjena na 150.000 EUR brez DDV.

Naročnik si bo prizadeval, da bo predmetna investicija sofinancirana z evropskimi sredstvi iz PEKP 2021-2027, s sredstvi DRR 2021-2027 in/ali iz drugih mehanizmov evropskega in nacionalnega sofinanciranja. V trenutku objave javnega naročila naročnik še nima dokončno zagotovljenih sredstev za realizacijo celotnega projekta, zato si pridržuje pravico, da zmanjša obseg naročila, če gradnja ne bo mogla biti realizirana, in sicer si pridržuje pravico, da ne odda storitev iz 2. in 3. faze. Izbran ponudnik iz tega razloga do naročnika nima nobenih zahtevkov ali pravice do odškodnine.

Na zahtevo naročnika ali sofinancerja je izbrani ponudnik dolžan omogočiti nemoteno spremljanje, preverjanje in nadzor nad izvajanjem operacije, pri čemer bo tudi sodeloval. Prav tako je njegova obveza vodenje dokumentacije in poročil v skladu z zahtevami naročnika ter zagotavljanje revizijske.

Roki so določeni v koledarskih dneh.

5. OBSEG in OBLIKA

Vsa projektna dokumentacija mora biti izdelana v slovenskem jeziku in naročniku predana v izvodih, ki so potrebni za postopek in arhiv in sicer:
- vse projektne dokumentacije (IDZ, DGD, PZI in PID) morajo biti izdelane **v štirih (4) tiskanih izvodih** in **v dveh (2) digitalnih izvodih, DDP** je lahko v **dveh (2) tiskanih** izvodih in **v dveh (2) digitalnih izvodih.**
- Tiskani in digitalni izvodi morajo biti identični. Vse vrste projektov morajo imeti enako oznako naziva projekta.

-v digitalnih izvodih morajo biti teksti v formatu .pdf in docx, popisi morajo biti obvezno v formatu .xls in .pdf, risbe v formatu .dwg, .shp in .pdf. Digitalni izvod je naj strukturiran v smiselnih mapah po projektov in predložen na USB nosilcu ali posredovan po e-pošti in vse v nezaklenjeni obliki.
- Popisi del morajo biti združeni za vsa dela v eni datoteki s skupno rekapitulacijo ter vsemi formulami v obliki po zahtevi naročnika. Formule morajo biti preverjene. Posamezne postavke iz popisa del morajo imeti usklajeno številčenje po vseh delih projekta (oz. vseh projektih), z namenom da bodo posamezne postavke v različnih projektih enoznačno razumljene.

Izvajalec mora pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati in vključiti določila Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23 in 43/25), in sicer za naslednje predmete, ki bodo predmet investicije:

- hladilniki, zamrzovalniki in njihove kombinacije, pralni stroji, pomivalni stroji, sušilni stroji, sesalniki in klimatske naprave,
- pohištvo,
- grelniki vode, grelniki prostora in njihove kombinacije ter hranilniki tople vode,
- sanitarne armature,
- oprema za stranišča na splakovanje in oprema za pisoarje,
- stenske plošče,
- projektiranje oziroma izvedba gradnje stavb,
- svetlobni viri in vsebujoči izdelki ter razsvetljava v notranjih prostorih,
- stavbno pohištvo.

Za zgornje predmete morajo biti doseženi cilji iz 6. člena Uredbe.

6. PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE

- Vsi veljavni predpisi, ki določajo graditev objektov tovrstnega tipa;
- Pri projektiranju naj se upoštevajo zahteve iz povabila: Prva dopolnitev povabila https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/prva-dopolnitev-povabila-razvojnim-svetom-regij-za-pripravo-in-podpis-dopolnitev-dogovorov-za-razvoj-regij/ (citirano: 18. 4. 2024)

Priloge:

- Podrobnejša vsebinska usmeritev za podjetniške inkubatorje (v sklopu DRR 2021-2027), nov. 2025;
- Obrazec_Izvedba-presoje-nacela-DNSH-v2;
- Obrazec_Podnebna-presoja-climate-proofing;