



Številka zadeve: 430-8/2026-1
Datum: 14. 4. 2026



Občina Hrpelje - Kozina

Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina
(v nadaljevanju "naročnik")

**JAVNI POZIV PROMOTORJEM
K PODAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO JAVNO-
ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA INVESTICIJSKI PROJEKT
»Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«**



Vsebina

POVABILO K ODDAJI VLOGE	3
1. SPLOŠNE INFORMACIJE IN NAVODILA PROMOTORJEM ZA IZDELAVO VLOGE	4
1.1. PREDSTAVITEV JAVNEGA PARTNERJA	4
1.2. SPLOŠNE INFORMACIJE O JAVNEM POZIVU	6
1.3. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO JAVNEGA POZIVA	6
1.4. VPRAŠANJA	6
1.5. OGLED LOKACIJE	7
2. PREDSTAVITEV INVESTICIJE	7
2.1. KRATEK OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	7
2.2. NAMEN IN CILJI JAVNEGA PARTNERJA	8
2.3. LOKACIJA	8
2.4. PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	10
2.5. PREOSTALA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO VLOGE	10
3. ORIS POTENCIALNIH MOŽNOSTI ZA ZASEBNA VLAGANJA	11
4. VLOGA	11
5. PRAVICE PROMOTORJEV	12



POVABILO K ODDAJI VLOGE

Spoštovani,

Občina Hrpelje - Kozina na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; ZJZP) in na podlagi ostalih določb ZJZP, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka ter ob smiselni uporabi določil Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B in 50/23; ZNKP), poziva vse zainteresirane pravne in fizične osebe (v nadaljevanju promotorje) k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo investicijskega projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«.

Rok za prejem vlog je 15. 5. 2026.

S spoštovanjem,

Saša Likavec Svetelšek
županja



1. SPLOŠNE INFORMACIJE IN NAVODILA PROMOTORJEM ZA IZDELAVO VLOGE

1.1. Predstavitev javnega partnerja

NAZIV	Občina Hrpelje-Kozina
NASLOV	Hrpelje, Reška cesta 14 6240 Kozina
KONTAKT	T: 05 620 53 60 E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si I: https://www.hrpelje-kozina.si
MATIČNA ŠTEVILKA	5883032000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 96355557
ŠIFRA DEJAVNOSTI	O84.110 Splošna dejavnost javne uprave
POSLOVNA BANKA	Banka Slovenije
ŠT. TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	IBAN SI56 0123 5010 0006 141
ODGOVORNA OSEBA	Saša Likavec Svetelšek, županja

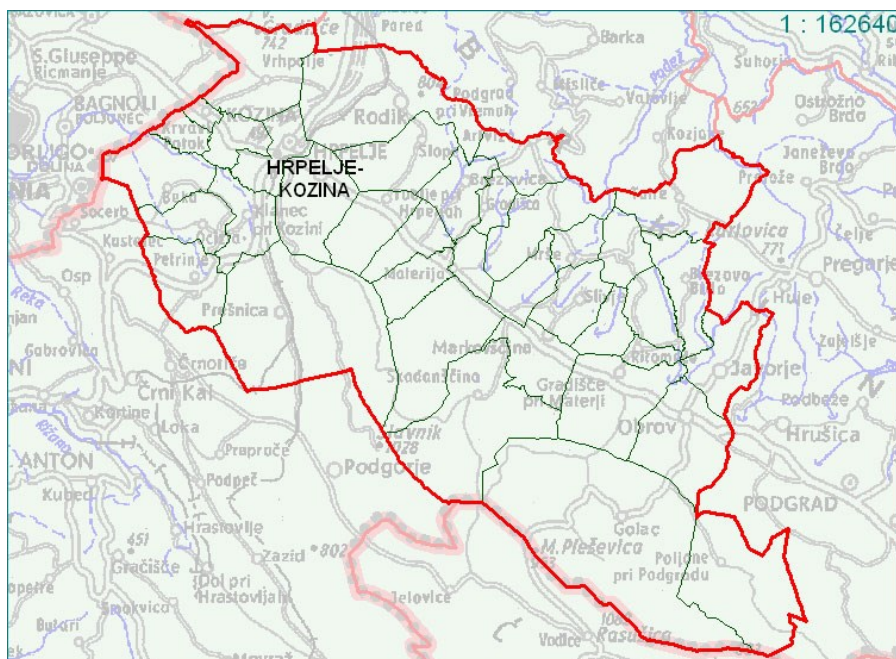
Občina Hrpelje-Kozina je bila ustanovljena na osnovi 139. člena ustave po zakonu o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij, po predhodno opravljenem referendumu. Pred tem je bilo območje občine sestavni del skupne občine Sežana. Prebivalci krajevnih skupnosti Podgorje, Zazid in Rakitovec so se na referendumu odločili, da se priključijo Mestni občini Koper. Naselje Ostrovica, ki je bilo v občini Divača se je priključilo občini Hrpelje-Kozina.

Novoustanovljena občina je z delovanjem pričela 1.1.1995, ko so funkcijo nastopili njeni izvoljeni organi.

Geografsko se območje občine razprostira na območju Brkinov, Čičarije in Malega Krasa. Osnovna značilnost je velika prometna tranzitnost območja, saj tu vodijo glavne prometne poti Ljubljana-Koper in Reka-Trst. Širše jo obdajajo tri severno jadranska pristanišča (Koper, Trst in Reka). Na zahodu meji z Republiko Italijo, na jugu pa z Republiko Hrvaško. Mejne občine so Divača, Sežana, Koper in Ilirska Bistrica. Občina obsega 39 naselij na 195 km² površine in ima 4.300 prebivalcev. Poseljenost je zelo redka, saj znaša 22 prebivalca / km², prav tako pa je neugodna starostna struktura. Gospodarsko, kulturno in upravno središče občine predstavljata naselji Hrpelje in Kozina. Nove gospodarske in razvojne možnosti se kažejo v rasti malih podjetij, z dograditvijo obrtno industrijske cone, v transportu, v turizmu in v prekomejnem sodelovanju.



Slika 1: Območje občine Hrpelje – Kozina



Občina Hrpelje - Kozina je del obalno-kraške statistične regije. Meri 195 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 27. mesto.

Statistični podatki po podatkih Statističnega urada RS za leto 2024 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2024 je imela občina približno 5.280 prebivalcev (okoli 2.770 moških in 2.510 žensk). To jo je uvrščalo na 99. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 27 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo večje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 4,4 (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej pozitiven, znašal je 27,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil pozitiven, znašal je 32,0 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 44,1 leta in tako nižja od slovenskega povprečja (44,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 141 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini nižja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje počasneje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 187 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 75 % vključenih v vrtec, kar je manj od povprečja vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 460 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 160 dijakov. Med 1.000 občani je bilo 27 študentov in



7 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Med občani, starimi 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom občine), je bilo približno 72 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (t. i. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (70 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah v tej občini, je bila v bruto znesku za približno 18 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač na ravni države, v neto znesku pa za približno 16 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 643 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 335 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 41 kg manj od državnega povprečja.

Vir: SURS

1.2. Splošne informacije o javnem pozivu

Ime projekta: Javno zasebno partnerstvo za izvedbo investicijskega projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpoljah«

Poziv promotorjem na podlagi 32., 33. in 34. člena ZJZP je izveden v okviru predhodnega postopka javno-zasebnega partnerstva iz prvega poglavja III. dela ZJZP.

Javni poziv je objavljen na spletni strani naročnika in na Portalu javnih naročil.

V okviru projekta je predvidena izvedba investicije, katere namen je izgradnja novega štirinajst oddelčnega vrtca s primernimi prostorskimi pogoji za izvajanje predšolske vzgoje ter upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje objekta, energetska in drugo upravljanje objekta v koncesijski dobi.

V tej dokumentaciji uporabljeni izrazi, zapisani v slovnični obliki moškega spola, so uporabljeni kot nevtralni in veljajo enakovredno za oba spola.

1.3. Pravna podlaga za izvedbo javnega poziva

Javni poziv promotorjem se izvaja na podlagi sledečih pravnih podlag:

- Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),
- Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- ter na podlagi ostale veljavne zakonodaje na področju predmeta javno-zasebnega partnerstva. Navedeno zakonodajo mora promotor upoštevati pri pripravi vloge.

1.4. Vprašanja

Promotorji lahko zastavijo vprašanja v zvezi z javnim pozivom in ostalimi elementi investicijskega projekta preko Portala javnih naročil v rokih navedenih na Portalu javnih naročil. Skrajni rok za postavitev vprašanj je deset dni pred iztekom roka javnega poziva



promotorjem. Pojasnila, navezujoča se na zastavljena vprašanja bodo objavljena na Portalu javnih naročil najkasneje pet dni pred iztekom roka za oddajo vlog.

1.5. Ogled lokacije

Ogled lokacije je možen kadarkoli. Parcele, na katerih je predvidena investicija so prosto dostopne.

Lokacija investicije: Parcele: 3222/6, del 3222/4, 3221/3, 217/4, 3220, 218/1, del 3218/4, del 3339, del 3340/2, del 3219/1, del 208/5, del 208/6, del 208/10 in del 210, vse k.o. 2560 – Hrpelje.

2. PREDSTAVITEV INVESTICIJE

2.1. Kratek opis obstoječega stanja

Objekt novega vrtca, ki je predmet obravnavane investicije, bo lociran na zemljiščih s parcelnimi številkami 3222/6, del 3222/4, 3221/3, 217/4, 3220, 218/1, del 3218/4, del 3339, del 3340/2, del 3219/1, del 208/5, del 208/6, del 208/10 in del 210, vse k.o. 2560 - Hrpelje, ki so v lasti Občine Hrpelje - Kozina. Območje se nahaja v neposredni bližini šolskega območja Hrpelje, na praznih zemljiščih južno od športne dvorane Osnovne šole Hrpelje in obstoječega vrtca Hrpelje. Na zahodnem robu obravnavanega območja se nahaja obsežna zelena površina – vrtača, na južnem delu pa Vaški Dom Hrpelje ter individualna gradnja večinoma enostanovanjskih hiš.

Obravnavana zemljišča se po namenski rabi uvrščajo deloma med območja centralnih dejavnosti in deloma med zelene površine. V naravi obravnavana zemljišča trenutno predstavljajo travnate oziroma zaraščene površine ter deloma urejene površine obstoječega igrišča ter okoliške poti. Površine, kjer je predvidena ureditev parkirnih mest za potrebe uporabnikov novega vrtca v naravi trenutno predstavljajo makadamske površine na severnem delu območja, ki jih za potrebe parkiranja uporabljajo zaposleni Osnovne šole Hrpelje ter obstoječega vrtca.

Slika 2: Obstoječe stanje obravnavanega območja



Vir: Google Street View, <https://www.google.com/maps/>, september 2025



Obstaja več razlogov za izvedbo investicije namero, med katerimi je najpomembnejši dolgoročno zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za izvajanje programov predšolske vzgoje v občini Hrpelje - Kozina. Izgradnja novega vrtca bo hkrati predstavljala izjemno pridobitev za občino tudi v širšem družbenem smislu in pozitivno prispevala k izgledu naselja in urejenosti samega naselja,

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- omogočiti optimalne prostorske in organizacijske pogoje za izvajanje programov vrtca (izgradnja novega 14 oddelčnega vrtca s 14 novimi nadstandardnimi igralnicami), omogočiti staršem, da vključijo otroke v vrtec v domačem okolju,
- s sprostitvijo prostorov v sedanjem vrtcu v nadaljevanju pridobiti prostore za osnovno in glasbeno šolo ter ostale dejavnosti, ki sedaj gostujejo v šoli,
- zmanjšati število v vrtec zavrženih otrok v občini Hrpelje - Kozina,
- vzpostaviti pogoje, da staršem ne bo treba iskati alternativnih vzgojno-varstvenih storitev,
- zagotoviti enake pogoje za vzgojo, izobraževanje in razvoj, kot jih imajo otroci v infrastrukturo urejenih okoljih drugod,
- povečati delež v programe predšolske vzgoje vključenih otrok,
- zagotoviti pogoje za kakovostno delo zaposlenih,
- izboljšati infrastrukturne pogoje za mlade družine,
- izboljšati življenjski standard prebivalcev občine Hrpelje - Kozina.

Poleg vseh naštetih razlogov bo izvedba projekta pomenila tudi dvig splošnega standarda družbenega okolja, pri čemer je ustrezno urejena vzgojno-izobraževalna infrastruktura pomemben kazalnik kakovosti bivanjskega okolja oziroma razvitosti določenega območja.

2.2. Namen in cilji javnega partnerja

Osnovni namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje programov predšolske v občini Hrpelje - Kozina. V programe predšolske vzgoje bodo vključeni otroci 1. in 2. starostnega obdobja.

Cilj investicije je Izgradnja novega štirinajst oddelčnega vrtca s primernimi prostorskimi pogoji za izvajanje predšolske vzgoje, kar vključuje:

- gradnjo objekta energetske varčnega vrtca s pripadajočimi zunanji površinami za igro in zelenimi površinami;
- ureditev dostopnih poti za promet in pešce s parkirišči ter vhodno ploščadjo;
- zunanjo ureditev površin na stiku bodočega vrtca s sosednjimi območji.

2.3. Lokacija

Za izvedbo investicije so na voljo naslednje površine:



Parcele: 3222/6, del 3222/4, 3221/3, 217/4, 3220, 218/1, del 3218/4, del 3339, del 3340/2, del 3219/1, del 208/5, del 208/6, del 208/10 in del 210, vse k.o. 2560 – Hrpelje.

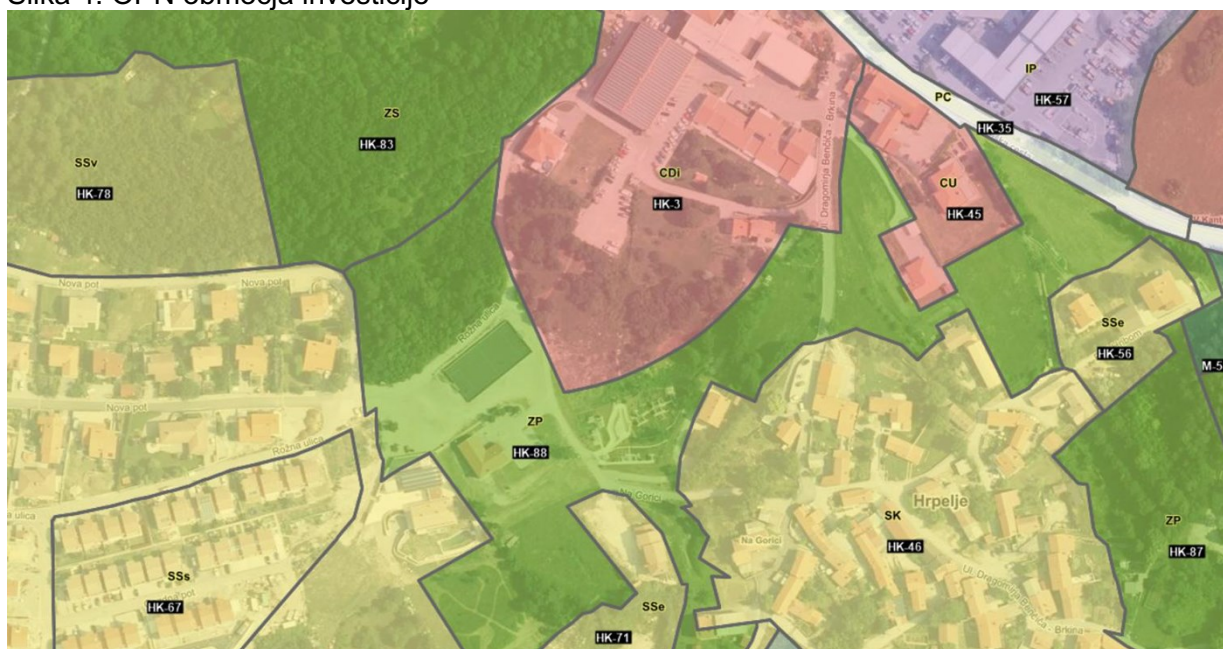
Slika 3: Parcele in površine

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

katastrska občina	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
2560 - HRPELJE	3222/6	524	259
2560 - HRPELJE	3222/4	2125	10
2560 - HRPELJE	3221/3	117	117
2560 - HRPELJE	217/4	1320	1320
2560 - HRPELJE	3220	833	833
2560 - HRPELJE	218/1	2880	2880
2560 - HRPELJE	3218/4	2098	863
2560 - HRPELJE	3339	1052	967
2560 - HRPELJE	3340/2	1717	433
2560 - HRPELJE	3219/1	475	67
2560 - HRPELJE	208/5	710	305
2560 - HRPELJE	208/6	295	67
2560 - HRPELJE	210	291	149
2560 - HRPELJE	208/10	1990	467
po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevke			8737,0 m ²

Vir: Dokumentacija DGD, št. Projekta 661-2025, september 2025

Slika 4: OPN območja investicije



Območje se nahaja znotraj podrobne namenske rabe CDi - Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, vzgojo in šport in deloma znotraj območja ZP – Parki Enota urejanja prostora: HK – 3 in HK-88. Območje pozidave ter zunanjih dostopnih poti se nahaja na



območju z EUP CDi, na območju ZP pa se nahajajo zgolj zelene površine ter otroško igrišče obdano z mejno ograjo.

2.4. Projektna dokumentacija

Pripravljena je projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD, št. projekta 661-2025, september 2025, ki jo izdelal projektant APORIA d.o.o.. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja je vložena na pristojno upravno enoto. Naročnik predvideva, da bo gradbeno dovoljenje izdano v mesecu maju 2026.

Priloga poziva promotorjem je:

- DGD, št. projekta 661-2025, september 2025, ki jo izdelal projektant APORIA d.o.o.

2.5. Preostala izhodišča za pripravo vloge

Izhodišča javnega partnerja so poleg zasledovanja zgoraj navedenih namenov in ciljev investicijskega projekta, še:

- trajanje javno-zasebnega partnerstva med 15 in največ 20 let;
- izvedba investicije do najkasneje junij 2029, pri čemer mora biti uporabno dovoljenje pridobljeno najkasneje do avgusta 2029,
- finančni vložek občine pri izgradnji novega vrtca v Hrpeljah v letu 2028 znaša 983.148,00 eur (in mora biti realiziran najkasneje do avgusta 2028), v letu 2029 pa znaša 853.846,88 eur (in mora biti realiziran najkasneje do junija 2029).

Podana izhodišča iz poziva promotorjem so načeloma informativne narave in jih potencialni promotorji lahko prilagodijo svojim videnjem projekta, razen trajanja javno-zasebnega partnerstva, časovnega načrta izvedbe investicije ter vložka občine.



3. ORIS POTENCIALNIH MOŽNOSTI ZA ZASEBNA VLAGANJA

Javni partner ocenjuje potencial za zasebna vlaganja zlasti v zagotavljanju celovite storitve.

Javni partner predvideva realizacijo projekta v okviru instituta javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, pogojev ustanovitve stavbne pravice in drugih medsebojnih razmerij med prihodnjim partnerjema pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva.

Promotorji se zato spodbujajo, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.

Javni partner od investitorja pričakuje, da bo predstavil vsebino projekta z vidika zasebnega partnerja. Potencialni investitorji lahko predstavijo lastne modele JZP, vključno z ocenjeno vrednostjo projekta, finančno konstrukcijo in časovnim načrtom izvedbe.

4. VLOGA

Vloga mora biti podana v elektronski obliki na naslov obcina.hrpelje-kozina@hrpelje-kozina.si najpozneje do 15. maja 2026. Za podajo vloge niso predpisani obrazci.

Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja, pri čemer naj vsebuje naslednje dokumente:

- predstavitev promotorja, vključno z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja,
- kontaktno osebo s kontaktnimi podatki (telefon, elektronska pošta),
- opis projekta in 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 zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- 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.

Promotorji lahko podajo predloge za spremembo koncepta projekta ali druge dokumente, ki s tem pozivom niso zahtevani.



5. PRAVICE PROMOTORJEV

Promotorji, ki bodo podali vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bodo imeli v nadaljnjem postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva 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.

Če bodo v vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka, ali pomenijo kakšno drugačno izvirno idejno rešitev, lahko javni partner, skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in to ne glede na to, ali nadaljuje postopek za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

Če javni partner na podlagi vloge zainteresirane osebe ne bo uvedel predhodnega postopka, niti ne bo dosegel s promotorjem soglasja o odkupu dokumentov, mu bo dokumente vrnil. V tem primeru ohrani promotor vse pravice na dokumentih, priloženih vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.