

JAVNI PARTNER:
OBČINA TIŠINA
TIŠINA 4
9251 TIŠINA

JAVNI POZIV PROMOTORJEM
K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA
JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA
»ZADRUŽNI DOM GRADIŠČE«

Marec 2025

A) POZIV PROMOTORJEM

1. POVABILO K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Občina Tišina na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP)¹ in ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, vabi vse zainteresirane promotorje k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Zadružni dom Gradišče«.

Podrobnejši podatki o projektu in predvidenem načinu njegove izvedbe so navedeni v nadaljevanju.

2. ROK ZA ODDAJO VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Rok za predložitev vloge o zainteresiranosti je 15. 5. 2025.

Promotorji svoje vloge o zainteresiranosti pošljejo po pošti na naslov: Občina Tišina, Tišina 4, 9251 Tišina.

Vloge o zainteresiranosti morajo biti predložene v zaprti ovojnici, na kateri naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta JZP za projekt: »Zadružni dom Gradišče« - NE ODPRAJ!«

¹ Uradni list RS, št. 127/06.

B) PREDSTAVITEV PROJEKTA

1. PREDSTAVITEV OBČINE TIŠINA IN PROJEKTA

Občina Tišina leži v severovzhodni Sloveniji in obsega 12 naselij.² Občina je znana po bogati kulturni in naravni dediščini ter usmerjenosti v trajnostni razvoj. Občina Tišina se nahaja v severovzhodni Sloveniji, v osrčju Pomurja. S površino 38,1 km² in približno 3.900 prebivalci spada med manjše slovenske občine³. Njena lega v ravninskem delu države omogoča dostopnost in povezljivost z bližnjimi urbanimi središči, kot sta Murska Sobota in Lendava.

Namen Občine Tišina je pridobiti zasebnega partnerja, zainteresiranega za izvedbo projekta »Zadružni dom Gradišče,« v okviru katerega je predvidena celovita prenova obstoječega objekta na naslovu Gradišče 37, 9251 Tišina. V pritličju je predvidena ohranitev prostorov za namen delovanja PGD Gradišče, v ostalem objektu pa bi se uredila stanovanja, ki bi bila prosto dostopna na trgu. Trenutno so v objektu štiri stanovanja.

Cilj projekta je obnoviti objekt, ki je v slabem stanju ter izboljšati pogoje za delovanje PGD Gradišče, ki v skladu s svojimi pristojnostmi opravlja preventivne in operativne naloge v zvezi z varstvom pred požarom, varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami, zaščito in reševanjem ter naloge vzgoje in usposabljanja članov PGD in mladine za izvajanje gasilske dejavnosti.⁴

Slika 1: Prikaz objekta v zdajšnjem stanju



Vir: Zajem zaslona iz aplikacije Google Maps, 17. 3. 2025.

² Spletni vir: < <https://www.tisina.si/objave/175> > (17. 3. 2025).

³ Spletni vir: < <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/182> > (17.3. 2025).

⁴ Spletni vir: < <https://www.tisina.si/objava/839045> > (17. 3. 2025).



Vir: Zajem zaslona iz aplikacije GIS, 17. 3. 2025.

4 Projektna dokumentacija za rekonstrukcijo in nadzidavo obstoječega objekta ni izdelana. Predvideno je, da bo projektno dokumentacijo izdelal izbran zasebni partner, ki bo tudi pridobil ustrezno gradbeno dovoljenje. Pozivu promotorjem je priloženo Poročilo o stavbi št. 324, k.o. 124-Gradišče iz katastra nepremičnin. Lastnik celotnega objekta je Občina Tišina.

2. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Javni partner načrtuje izvedbo projekta »Zadružni dom Gradišče« v obliki javno-zasebnega partnerstva. Pri tem ima javni partner namen v projekt vložiti obstoječi objekt in pripadajoče zemljišče. S strani zasebnega partnerja pa se pričakuje izvedba celovite prenove objekta, ureditev namenskih prostorov ter zunanja ureditev, financiranje izvedbe gradbenih del, vzdrževanje in upravljanje objekta.

Uporabo prostorov si bosta javni in zasebni partner ves čas trajanja javno-zasebnega partnerstva delila v skladu z vnaprej opredeljenimi vsebinami in obsegom. Javni partner pričakuje, da bo investicija zasebnemu partnerju pretežno povrnjena prek možnosti trženja stanovanj.

Javni partner je odprt za analizo različnih modelov in oblik javno-zasebnega partnerstva, pri čemer bo upošteval predloge potencialnih promotorjev glede razdelitve tveganj, izvedbe, financiranja, prenosa lastninske pravice, podelitve stavbne pravice in drugih pravnih in poslovnih razmerij. Spodbuja se vse zainteresirane promotorje, da predstavijo svoje predloge modelov in finančno-ekonomske rešitve, ki bi omogočale optimalno izvedbo in dolgoročno vzdržnost projekta. Pri tem bo javni partner zagotavljal, da bo končni model partnerstva v skladu z javnim interesom in razvojnimi cilji občine Tišina.

C) NAVODILA ZA PRIPRAVO VLOGE O ZAJINTERESIRANOSTI

1. OGLED OZ. SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti na podano zahtevo potencialnega promotorja organiziral ogled objekta z vsakim promotorjem ločeno. Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina ogleda posredujejo na kontaktni osebi javnega partnerja: Lavra Kovač, e-mail: lavra.kovac@tisina.si.

Udeležba na ogledu oz. izvedba sestanka s potencialnimi promotorji ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

2. VSEBINA VLOGE O ZAJINTERESIRANOSTI

Za oddajo vloge o zainteresiranosti niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja. Vloga 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 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 zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta,
- sken celotne vloge v elektronski obliki (shranjeno na CD ali USB ključku).

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.

3. VAROVANJE POSLOVNE SKRIVNOSTI

Javni partner bo vse podatke, navedene v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varoval kot zaupne ali kot poslovno skrivnost. Ne bodo varovani 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. Skladno z drugim odstavkom 35. člena ZJZP si javni partner pridržuje pravico, da skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer

postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in sicer v primeru, če so vloge 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 drugače izvirno idejno rešitev, ki bi javnemu partnerju koristila pri realizaciji projekta.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja 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. Javni partner si 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.

4. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi javnega partnerja: Lavra Kovač, e-mail: lavra.kovac@tisina.si.

6

Tišina, marec 2025

Občina Tišina

Franc Horvat,
župan

