

Javni partner



**GLAVNA ULICA 20
9220 LENDA VA**

Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava, ki jo zastopa župan mag. Anton Balažek, na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) objavlja:

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

“RESTAVRACIJA Z VINSKO KLETJO OB STOLPU VINARIUM”

Številka: 4311-0016/2018

Lendava, 26. 6. 2018

POVABILO K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Uvod

Občina Lendava na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006, v nadaljevanju ZJZP) poziva vse zainteresirane pravne in fizične osebe (v nadaljevanju: promotor), da v skladu z navodili tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Restavracija z vinsko kletjo ob stolpu Vinarium«.

Javni partner

Občina Lendava
Glavna ulica 20
9220 Lendava

Internetni naslov: <http://www.lendava.si>
E-pošta: obcina@lendava.si
Telefon: +386 (0)2 577 25 00
Faks: +386 (0)2 577 25 09

Zakoniti zastopnik: mag. Anton Balažek, župan

Kontaktna oseba: ANTON VAJDIČ
E-pošta: anton.vajdic@lendava.si
Telefon: +386 (0)2 577 25 34

Objava javnega poziva

Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Restavracija z vinsko kletjo ob stolpu Vinarium« je objavljen na spletni strani občine, na naslovu <http://www.lendava.si/sl/aktualni-razpisi>.

Dodatna pojasnila in informacije

Promotorji lahko dodatne informacije dobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi javnega partnerja g. Anton Vajdič, na elektronski naslov anton.vajdic@lendava.si. Zahteva se lahko pošlje najkasneje **do 11. 7. 2018 do 12. ure**. Občina Lendava bo dodatne informacije objavila na spletni strani občine.

Javni partner bo na željo promotorjev omogočil ogled lokacije. Zainteresirani naj zahtevo za ogled posredujejo na elektronski naslov anton.vajdic@lendava.si. Po prejemu zahtev bo usklajen termin ogleda. Zahteva za ogled se lahko pošlje najkasneje do 6. 7. 2018 do 12. ure.

Ogled ni obvezen.

Poslovna skrivnost in pravice promotorjev

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.

Če bodo v vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene in druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugačno izvirno idejno rešitev, lahko javni partner skladno s predpisi, ki urejajo postopke javnih naročil, odloči o njihovem odkupu, neglede na to, ali nadaljuje postopek za sklenitev javno-zasebnega partnerstva. Če javni partner na podlagi vloge promotorja ne bo uvedel predhodnega postopka, niti ne bo dosegel s promotorjem soglasja za odkup dokumentov, mu bo dokumente vrnil. V tem primeru ohrani promotor vse pravice na dokumentih.

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 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 partnerja.

Rok in način oddaje vloge o zainteresiranosti

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo **do vključno 27. 7. 2018 do 14. ure** na naslov Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava.

Vloge morajo neglede na način dostave do vložišča javnega partnerja prispeti do zgoraj navedenega roka, sicer se bodo šteje za prepozno prejete. Pred potekom roka za oddajo vlog lahko promotor v pisni obliki kadarkoli spremeni ali umakne oddano vlogo. Po izteku roka za oddajo vlog, promotorji ne morejo več spreminjati ali umikati vlog.

Vloge naj bodo označene v skladu s prilogo tega poziva (obrazec št. 1).

Izvedba predstavitev sestankov

Javni partner lahko po izvedenem odpiranju vlog organizira sestanke s promotorji, na katerih bodo imeli prijavitelji možnost dodatno predstaviti vsebino vloge o zainteresiranosti. Sestanki bodo vodeni s vsakim promotorjem ločeno. Termine sestankov bo javni partner uskladil naknadno.

Vljudno vabljeni k oddaji vloge.

Odgovorna oseba javnega partnerja
župan

mag. Anton BALŽEK

NAVODILA PROMOTORJEM

Jezik vloge

Vloga o zainteresiranosti mora biti predložena v slovenskem jeziku. Vse vrednosti so izražene v EUR.

Vsebina vloge

Za oddajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti je lahko izdelana na lastnih dokumentih promotorja.

Vloga naj vsebuje:

- predstavitev promotorja, vključno:
 - z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja;
 - z opredelitvijo finančnih sposobnosti promotorja;
 - z opredelitvijo tehničnih sposobnosti promotorja (npr. Reference);
 - z opredelitvijo kadrovskih sposobnosti promotorja;
 - s 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;
 - predlog oblike javno-zasebnega partnerstva;
 - predlog izvedbe projekta;
- opis dejavnosti, ki bi se izvajala v objektu;
- časovni načrt izvedbe;
 - predvideno trajanje javno-zasebnega partnerstva;
 - terminski plan izvedbe posameznih aktivnosti;
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirani investitor prevzel, z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja:
 - predlog modela financiranja javno-zasebnega partnerstva;
 - predelitev in razčlenitev vložkov in zavez zasebnega partnerja;
 - opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez javnega partnerja;
 - oceno tveganj predlaganega modela javno-zasebnega partnerstva z opredelitvijo katera tveganja prevzema zasebni, katera javni partner in katera so skupna;
- ekonomsko oceno izvedbe projekta;
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta;
- oceno izvedljivosti predlaganega projekta;
- scan celotne vloge v elektronski obliki - če pride do razlike med tiskanim izvidom vloge in njenim elektronskim zapisom, bo naročnik upošteval tiskani izvod.

Promotor mora v okviru vloge, konkretno v okviru prikaza ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela, predlagati tudi način izvajanja javno-zasebnega partnerstva. Iz predlaganega načina izvedbe naj izhaja, na kakšen način si bo zasebni partner zagotovil likvidnost projekta. Promotor mora v ta namen v vlogi natančno opredeliti in razdeliti letne prihodke iz naslova javno-zasebnega partnerstva. Promotor mora v vlogi za ta namen predlagati tudi vse aktivnosti in možnosti izvedbe javno-zasebnega partnerstva, iz katerih bo jasno izhajalo pridobivanje prihodkov zasebnega partnerja za posamezno leto.

V okviru vloge mora promotor poleg zgoraj navedene vsebine glede na dejstvo, da gre za investicijski projekt, vključiti tudi minimalno vsebino, kot jo glede na vrednost predlagane investicije opredeljuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Javni partner bo obravnaval tudi vloge, katerim ne bodo predloženi vsi zgoraj navedeni dokumenti, pod pogojem, da bo iz vloge možno ugotoviti interes za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Vse stroške s pripravo in predložitvijo vloge o zainteresiranosti nosi promotor sam.

Oblika javno zasebnega partnerstva

Javni partner predlaga koncesijsko obliko-javno zasebnega partnerstva po modelu DFBOT oz. model projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last koncedenta.

Javni partner načrtuje, da bodo vsa ključna tveganja v projektu, to so projektiranje, gradnja, financiranje, upravljanje, prenesena na zasebnega partnerja. Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo tako prevzel projektiranje, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, gradnjo objekta z vso pripadajočo infrastrukturo, ureditev okolice objekta ter njihovega financiranja.

Javni partner prevzema obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta. Prav tako v souporabo zasebnemu partnerju odstopi obstoječe parkirišče na lokaciji s kapaciteto do 200 vozil. Breme javnega partnerja so tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja in strošek investicijske dokumentacije.

Na zasebnega partnerja bo javni partner za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt postal lastnina koncesionarja, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Glede na predlagan model DFBOT se bo v skladu s tretjim odstavkom 73. člena ZJZP s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu zasebnemu partnerju, izključila obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj zasebnega partnerja s strani javnega partnerja. Ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva bo javni partner postal lastnik celotnega objekta, brez dodatnih obveznosti do zasebnega partnerja.

Izhodišča projekta

Izhodiščni okvir razmerja javno-zasebnega partnerstva je koncesijsko razmerje, ki bo sklenjeno po določilih Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in bi temeljilo na naslednjih predpostavkah:

- podelitev koncesije;
- koncesionarju bo podeljena stavbna pravica za čas trajanja koncesijske dobe;
- zasebni partner izvede, financira in upravlja s projektom;
- rok za izvedbo projekta ter trajanje javno-zasebnega partnerstva se dogovori v fazi izvedbe javnega razpisa in usklajevanja koncesijske pogodbe.

Alternativni predlogi

Javni partner izpostavlja, da je zgoraj podan model javno-zasebnega partnerstva zgolj izhodišče. Javni partner je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge, ki bi jih predstavili zasebni partnerji glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj in drugih elementov.

INFORMACIJE O PROJEKTU

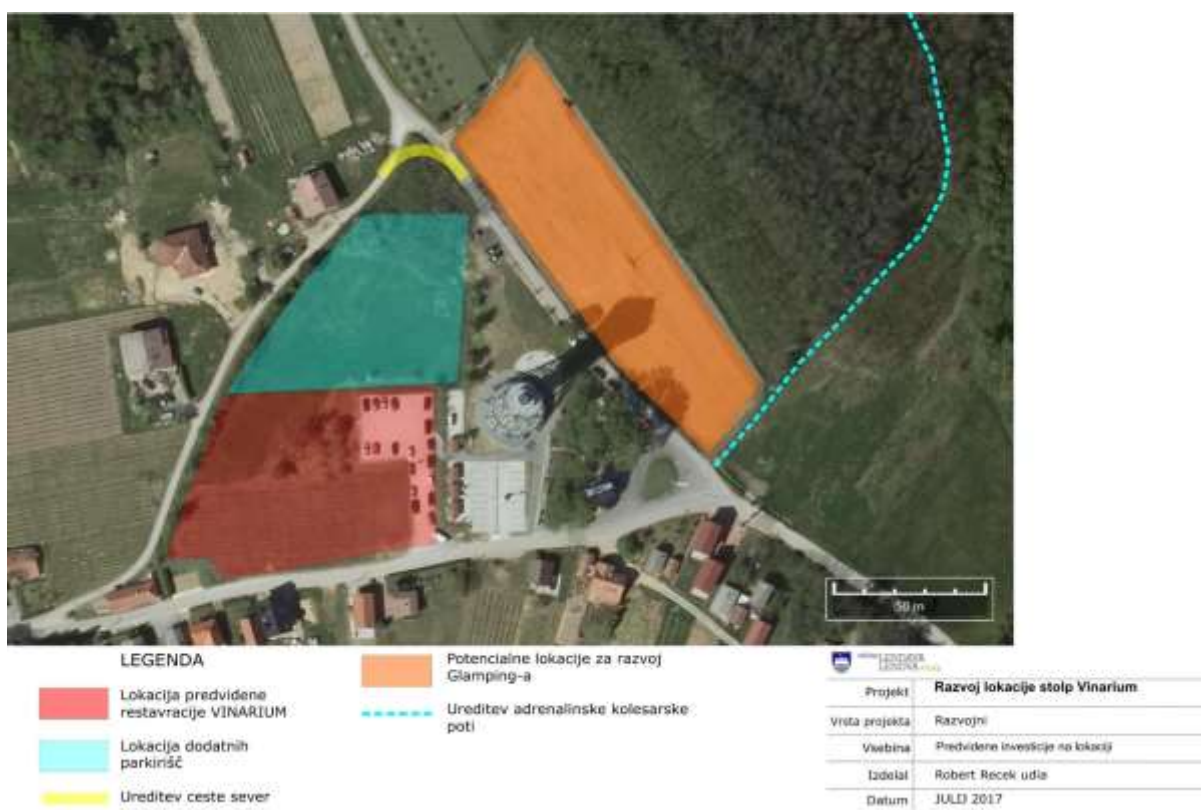
Predmet projekta

Predmet projekta je novogradnja gostinskega objekta – restavracija z vinsko kletjo, ki sledi podobi razglednega stolpa Vinarium.

Predvidene površine:	klet	631,85 m ²
	pritličje	621,93 m ²
	Skupaj	1.253,78 m ²

Lokacija izvedbe investicije je na parceli št. k.o. Lendava, zemljiška parcela št. 5048, 5052, 5050, 5049, 504 7, 5051.

Slika: Območje urejanja



Glede atraktivnosti lokacije javni partner navaja, da je lokacija stolp Vinarium v letu 2016 postala tretja najbolj obiskana turistična destinacija v Sloveniji (za Postojnsko jamo in Blejskim gradom). Hkrati se je močno povečalo število turističnih obiskovalcev ter povpraševanje po turistično-gostinskih storitvah na območju do 50 km. V prid temu pričajo tudi podatki o obiskanosti stolpa:

- v letu 2015 29.315 obiskovalcev,
- v letu 2016 94.253 obiskovalcev.

Tudi v letu 2017 se opaža trend rasti obiskovalcev. Iz navedenega naslova je investicija na navedeni lokaciji zelo privlačna.

Z idejnim projektom je bilo predvideno, da bo objekt dostopen s parkirišča za osebna vozila, lociranem na parceli št. 5048 in bi se hkrati s peš potjo navezoval na razgledni stolp Vinarium.

Slika: Obstoječe stanje



Predviden program objekta je naslednji:

klet

Vinska klet s kapaciteto za cca. 80 oseb z vinoteko, zunanjo teraso na zahodni in južni strani, s pomožnimi, shrabskimi, skladiščnimi in garderobnimi prostori, skupnimi sanitarijami z restavracijo in s tehničnimi prostori (ogrevanje, prezračevanje, klimatizacija). Klet je s pritličjem povezana z dvoetažno avlo, dvigalom, stopniščem in tovornim dvigalom. Pred kletjo je zunanja gostinska terasa s kapaciteto za cca. 80 ljudi.

pritličje

Restavracija s kapaciteto za cca. 120 gostov, ki se ob vhodu navezuje na zunanjo teraso s kapaciteto cca. 70 gostov na južni strani objekta, na eno stran se navezuje kuhinja s pomožnimi prostori in na drugo stran povezava s kletjo z dvoetažno avlo, dvigalom, stopniščem in tovornim dvigalom.

Dostava v objekt je organizirana preko parkirišča s severne strani objekta, kjer so locirani kuhinjski, shrambni in skladiščni prostori gostinskih delov objekta. Na severni strani objekta so organizirani tudi parkirni prostori za zaposlene.

Podrobnejši opis je razviden iz idejne zasnove projekta, št. 289/2017, ki je priloga tega poziva.

Alternativni predlogi in rešitve

Javni partner izpostavlja, da je idejna zasnova zgolj predlagana rešitev in predstavlja zgolj izhodišče. Javni partner je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge ali tehnične rešitve (idejne zasnove). Dopusča tudi možnost odstopanja od arhitekture.

Promotorji so zgolj vezani na obstoječi tloris in gabarit objekta. Previdene velikosti prostorov naj ostanejo nespremenjene.

<p>Pošiljatelj:</p> <p>Naziv: _____</p> <p>Naslov: _____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> vloga</p> <p><input type="checkbox"/> sprememba</p> <p><input type="checkbox"/> umik</p>	<p>Prispetje (izpolni prejemnik):</p> <p>Datum: _____</p> <p>Ura: _____</p> <p>Zap. št.: _____</p> <p>Podpis: _____ Žig: _____</p>	<p>NE ODPIRAJ – VLOGA</p> <p>Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva</p> <p>»RESTAVRACIJA Z VINSKO KLETJO OB STOLPU VINARIUM«</p>	<p>Prejemnik:</p> <p>OBČINA LENDAVA – LENDVA KÖZSEG</p> <p>Glavna ulica 20</p> <p>9220 LENDAVA</p>
---	--	---	--