

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
Aškerčev trg 12  
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 28.11.2016

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**NASLOV: INFORMACIJA O IZVAJANJU IN PREDLOG ZA NADALJEVANJE**  
**PROJEKTA IZGRADNJE OSKRBOVANIH STANOVANJ**  
**V ŠMARJU PRI JELŠAH**

**GRADIVO PRIPRAVILA:** Zlatka Pilko, koordinatorka projekta

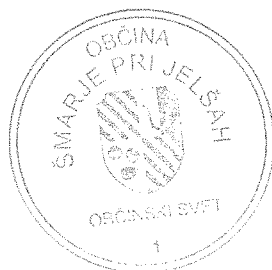
**GRADIVO PREDLAGA:** Stanislav Šket, župan

**POROČEVALCA:** Stanislav Šket, župan  
Zlatka PILKO, koordinatorka projekta

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelša se je seznanil z informacijo o izvajanju in predlogom za nadaljevanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah.

Izvajanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj se nadaljuje z ureditvijo območja v skladu s sprejetim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom, pridobitvijo projektne dokumentacije ter gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanj. Sredstva v ta namen se zagotovijo v Proračunu za leto 2017.



**ŽUPAN:**  
Stanislav ŠKET



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
Aškerčev trg 12  
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 28.11.2016

Za sejo Občinskega sveta 7.12.2016

## INFORMACIJA O IZVAJANJU IN PREDLOG ZA NADALJEVANJE PROJEKTA IZGRADNJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V ŠMARJU PRI JELŠAH

### I. UVOD

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah je na podlagi večletnih prizadevanj in priprav na seji dne 17.7.2014 sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Ur. list RS št 59 dne 1.8.2014)-v nadaljevanju OPPN. Odlok določa območje podrobnega načrta, prostorsko ureditev, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev. Podrobni načrt, ki je priloga odloka je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje na podlagi variante Idejne zasnove, ki je bila izbrana od treh pripravljenih variant, izdelalo pa jo je podjetje API Arhitekti iz Ljubljane. Gradnja objekta oskrbovanih stanovanj je predvidena tudi na zemljišču kjer poteka struga potoka, zato je po OPPN predvidena prestavitve vodotoka. Celotno območje po OPPN obsega skupno **20.644 m<sup>2</sup>**, od tega je občina Šmarje pri Jelšah lastnica 13.338 m<sup>2</sup>, za gradnjo pa je potrebno **pridobiti še 5.859 m<sup>2</sup> površin**. Gre za več parcel, od katerih je ena v velikosti 2.620 m<sup>2</sup> potrebna za potrebe prestavitve potoka, parcelo potoka v izmeri 2.608 m<sup>2</sup> pa bo možno pridobiti z zamenjavo parcel po prestavitvi potoka. Dve parceli ki so v lasti Republike Slovenije v velikosti 641 m<sup>2</sup> bomo pridobili neodplačno.

Po OPPN je predvidena je gradnja **87 oskrbovanih eno in dvoposteljnih stanovanj (skupno 123 postelj) ter dnevnega ali medgeneracijskega centra v skupni izmeri 5.824 m<sup>2</sup> notranjih površin in ureditvijo 4.800 m<sup>2</sup> zunanjih površin (parkovne, rekreativne)**. Vrednost projekta je ocenjena na preko 6 mi eur.

### II. DOSEDANJE AKTIVNOSTI PRI VODENJU PROJEKTA

Zaradi velike razsežnosti projekta, ki ga občina ne bi zmogla izvajati samo z lastnimi sredstvi, smo predlagali izvedbo projekta preko javno zasebnega partnerstva.

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah je na seji dne **29. Julija 2015** sprejel Oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva, ki je izdelana za namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši. Sprejel je tudi Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta oskrbovana stanovanja v Šmarju pri Jelšah, ki primarno ureja ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva. Oba sprejeta dokumenta sta bila podlaga za **javno naročilo** za izbiro izvajalca po konkurenčnem dialogu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah, ki je bilo **objavljeno 7. septembra 2015**.

Na razpis se je prijavil samo 1 ponudnik, to je **GIC GRADNJE**, gradbeništvo, izvajanje in inženiring d.o.o. Sv. Florijana, Rogaška Slatina, ki smo ga izbrali kot primerne za izvedbo projekta.

Z izbranim ponudnikom smo več mesecev vodili konkurenčni dialog in usklajevali Pogodbo o javno zasebnem partnerstvu v kateri morajo biti dogovorjene obveznosti javnega in zasebnega partnerja pri vodenju oz. izvedbi tega za nas izjemno pomembnega projekta.

V času pogajanj je ponudnik postavil nekaj pogojev in predlagal več sprememb, ki za nas niso bile sprejemljive, ker niso bile v skladu z objavljenim razpisom. Ugotovili smo kar nekaj slabosti in pomanjkljivosti v pripravi projekta.

V času pogajanj je ponudnik postavil pogoje:

1. Občina naj pridobi zemljišča, ki niso v njeni lasti. Gre za zemljišča v skupni velikosti 5.859 m<sup>2</sup> in sicer: parcela 219/6 v velikosti 2.610 m<sup>2</sup>, ki je po OPPN delno potrebna za prestavitev potoka. To parcelo smo v času pogajanj od lastnika že odkupili na podlagi cenitve cenilca (8 eur za m<sup>2</sup>);
2. Pridobitev parcele 1019/1 v velikosti 2.608 m<sup>2</sup> v lasti Republike Slovenije. Gre za parcelo po kateri poteka struga potoka. Pridobitev te parcele je možna samo ob pogoju prestavitve potoka, ki je predvidena po OPPN. Po prestavitvi potoka bo možna menjava zemljišč v enaki velikosti.
3. Pridobitev parcel št. 218/3 in 218/4 v skupni velikosti 641 m<sup>2</sup> v lasti RS. Obe parceli so v pridobivanju, predviden je brezplačni prenos iz RS na občino.

Na parcelah, ki še niso v lasti občine, ne bi bilo možno podeliti pravico gradnje, zato smo na te pogoje tudi pristali in začeli s pridobivanjem lastništva.

**Ponudnik je končno ponudbo podal 13.6.2016.** Ponudil je izgradnjo oskrbovanih stanovanj izključno samo za prodajo po vrednosti 1.550 eur za m<sup>2</sup> stanovanja. Za naš vložek, ocenjen na 447.000 eur pa je ponudil 150 m<sup>2</sup> zgrajenih površin (3x50m<sup>2</sup>).

Sprejem takšne ponudbe bi bil v nasprotju z razpisno dokumentacijo, Oceno možnosti JZP in v nasprotju z veljavno zakonodajo iz več razlogov:

- V ponudbi ni bilo opredeljenega deleža najemniških stanovanj ter višine najemnine oskrbovanih stanovanj v zasebnem delu projekta;
- Predlog Pogodbe o JZP, ki smo jo usklajevali v kar nekaj konkurenčnih dialogih glede na pričakovanja zasebnega partnerja v več točkah ni bila skladen z razpisno dokumentacijo;
- Cena za m<sup>2</sup> oskrbovanih stanovanj je bila previsoka;
- Ponudba zasebnega partnerja za vložek javnega partnerja je bila prenizka;
- Ponujeni terminski načrt izgradnje oskrbovanih stanovanj, določen v osnutku pogodbe o JZP ni bil usklajen z razpisnimi pogoji;

Ponudnika smo pozvali naj poda novo ponudbo in upošteva vse in cilje projekta pogoje iz razpisne dokumentacije.

Ponudnik nove ponudbe ni posredoval, zato smo mu **12.9.2016 posredovali Odločitev o zavrnitvi ponudbe v postopku izbire izvajalca javno zasebnega partnerstva iz razloga, ker zadnja prejeta rešitev ne izpolnjuje zahtev javnega partnerja iz razpisa.**

### **III. PREDLOGI ZA NADALJEVANJA IZVAJANJA PROJEKTA**

V postopku izbire zasebnega partnerja za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju urejenim z OPPN se je pokazalo več pomanjkljivosti pri projektu, ki jih bo potrebno v nadaljnjem postopku korigirati in sicer:

1. Pridobiti manjkajoča zemljišča, potrebna za gradnjo objekta;
2. Izvesti prestavitev potoka v skladu z OPPN;

3. Potrebna je sprememba idejnega projekta objekta oskrbovanih stanovanj, ki je bil izdelan leta 2010 zaradi upoštevanja določb Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj, ki je bil sprejet leta 2011;
4. Projektant, ki je izdelal idejni projekt in je sodeloval v pogajanjih s ponudnikom, je izrazil mnenje, da načrt izgradnje 87 oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah ni realen glede števila stanovanj;

**Predlagamo da projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj izvajamo po postopku:**

1. Izdelava projektov, pridobitev gradbenega dovoljenja ter izvedba prestavitve potoka in rušitve objektov;
2. Pridobitev lastništva na zemljiščih, kjer je predvidena gradnja objekta oskrbovanih stanovanj;
3. Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo objekta oskrbovanih stanovanj;
4. Odločitev o nadaljevanju izvajanja projekta. Možnosti je več. Če bi se odločili, da bi stanovanja gradili sami, bi potem, ko bomo imeli pridobljeno dokumentacijo, lahko kandidirali na razpisih za nepovratna sredstva (če bodo na razpolago). Lahko bi iskali soinvestitorje (Stanovanjski sklad RS ali Nepremičninski sklad RS ali zasebni investitorji). V vsakem primeru bi bilo najbolje, da stanovanja, **ki bodo namenjena najemu gradimo sami** zato, da lahko zagotovimo sprejemljivo neprofitno najemnino. Če ne bi bilo možno dobiti nepovratnih sredstev, bi lahko stanovanja gradili tudi s sredstvi posojila (ta so za gradnjo stanovanj vedno na razpolago pod ugodnimi pogoji). Vir za vračanje posojila bi bile pobrane najemnine. Stanovanja za prodajo bi lahko gradil tudi zasebni investitor, vendar pod ugodnejšimi pogoji kot jih je ponujal zadnji ponudnik.

V proračunu za leto 2017 smo predlagali za izvedbo projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj skupno **377.000 eur, od tega za:**

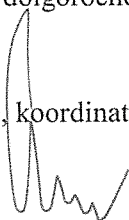
1. Izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev potoka in rušitev objektov v višini 24.000 eur;
2. Izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo oskrbovanih stanovanj (Idejna zasnova, Idejni projekti, PGD in PZI projekti, DIIP, IP), ki bodo osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja in umestitev investicije v Načrt razvojnih programov 143.000 eur;
3. Prestavitev potoka in rušitev objektov 200.000,00 eur (ocena, ker projektov še ni);
4. Ostali stroški (geološke raziskave, geodetske storitve) 10.000 eur;

Tudi če ne bi bila predvidena prestavitev potoka, bi morali to območje urediti (odstraniti objekte, urediti-regulirati potok in območje ob potoku, sanirati plaz ki ogroža pločnik in cesto do doma upokojencev, zgraditi dovozno cesto, most preko potoka, dostop do Doma upokojencev, dopolniti idejne projekte).

Menimo, da moramo kljub neuspelemu iskanju zasebnega partnerja v prvem poizkusu nadaljevati z izvajanjem tega izjemno pomembnega projekta, za katerega vlada med občani veliko zanimanje.

Tako kot že mnoge velike projekte doslej bomo tudi tega zmogli izpeljati tako, da bo vzdržen za proračun in kar najbolj sprejemljiv za uporabnike. Projekti, ki se izvajajo preko javno zasebnega partnerstva so dolgoročno gledano veliko dražji od projektov, ki jih občina izvaja sama.

Zlatka PILKO, koordinator projekta



Stanislav Šket, župan

