

JAVNI PARTNER:
OBČINA POLJČANE
BISTRISKA CESTA 65
2319 POLJČANE

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTOV
JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA NA PODROČJU

**»IZGRADNJA KOMPLEKSA OSKRBOVANIH STANOVANJ S
POSLOVNO-STORITVENIM OBJEKTOM NAMENJENIM
DOLGOTRAJNI OSKRBI IN ZDRAVSTVENO-STORITVENIM
DEJAVNOSTIM«**

VSEBINA POZIVA PROMOTORJEM:

- A) POZIV PROMOTORJEM
- B) PREDSTAVITEV PROJEKTA
- C) PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

A) POZIV PROMOTORJEM

POVABILO K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Občina Poljčane na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/06; v nadaljnjem besedilu: ZJZP) in ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja kompleksa oskrbovanih stanovanj s poslovno-storitvenim objektom namenjenim dolgotrajni oskrbi in zdravstveno-storitvenim dejavnostim«.

Podrobnejši podatki o projektu in predvidenem načinu izvedbe le-tega, so navedeni v nadaljevanju.

ROK ZA ODDAJO VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 2. 7. 2021 do 13.00 ure na naslov Občina Poljčane, Bistriška Cesta 65, 2319 Poljčane (osebno ali po pošti). Na ovojnici naj bo navedeno: **»Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja kompleksa oskrbovanih stanovanj« - NE ODPIRAJ!«**

B) PREDSTAVITEV PROJEKTA

PREDSTAVITEV OBČINE POLJČANE

Občina Poljčane je bila ustanovljena marca 2006, z odcepitvijo od občine Slovenska Bistrica. Leži v severovzhodni Sloveniji, med Bočem na severu in Dravinjskimi goricami na jugu, na križišču pomembnih cestnih prometnic Maribor – Brežice ter Ptuj – Celje. Občina meji na 5 sosednjih občin: Slovensko Bistrico, Makole, Rogaško Slatino, Šmarje pri Jelšah in Slovenske Konjice.¹

Ponaša se z bogato naravno dediščino, med katero velja omeniti hrib Boč in reko Dravinjo, ki občini dajeja poseben pečat. Zelena narava, številne sprehajalne, pohodniške in kolesarske poti, urejena športno-rekreacijska igrišča nudijo veliko možnosti za rekreacijo in turizem.

Kljub temu, da se Občina Poljčane po svoji velikosti sicer uvršča med manjše občine, izjemno aktivno pristopa k pripravi in izvedbi različnih aktivnosti in projektov, ki ne pomenijo zgolj priložnosti in izboljšav za lokalno okolje in prebivalstvo, pač pa širšo regijo. Vizija razvoja občine temelji na sožitju človeka z naravo in razvoju inovativnih dejavnosti za kvalitetnejše življenje.

Slika 1: Pogled na Občino Poljčane



Spletni vir: <<https://www.stajerskival.si/sl/news/moja-obcina/zivahno-praznovanje-obcine-poljcane.html?archive=1>> (zadnji dostop 20. 5. 2021).

¹ Opis Občine Poljčane. Spletni dostop: <<https://poljcane.si/obcina/predstavitev/>>. Zadnji dostop: 20. 5. 2021.

OPREDELITEV MIKRO IN MAKRO LOKACIJE

Predvidena investicija bo izvedena na območju Občine Poljčane. Poljčane ležijo na meji med podravsko in savinsko regijo, na stičišču pomembnih cestnih prometnic Maribor – Brežice ter Ptuj – Celje. Od glavnega mesta Ljubljane so Poljčane oddaljene 114 km.

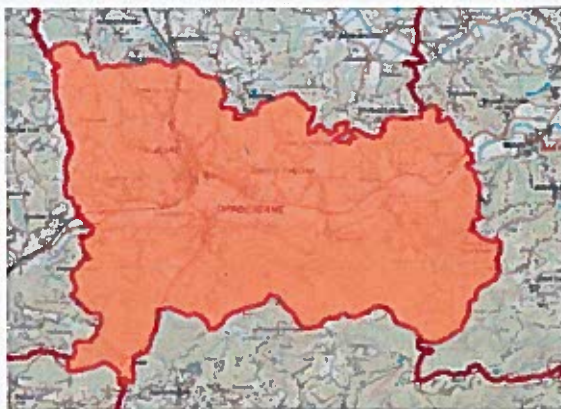
Za izvedbo investicije predvidena zemljišča se nahajajo v neposredni bližini Doma dr. Jožeta Potrča. Gre za zemljišča t.i. Bazenskega kompleksa, in sicer parcele oz. deli parcel 247/3, 247/5, 247/6, 247/8, 247/9, 247/10, vse k.o. 782 Poljčane.

Slika 2: Makro lokacija na ravni države



Spletni vir: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Polj%C4%8Dane> (zadnji dostop: 20. 5. 2021).

Slika 3: Makro lokacija (Občina Poljčane, Slovenija)



Spletni vir: <<https://gis.lobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=poljcane>>, (zadnji dostop: 20. 5. 2021).

PREDSTAVITEV PROJEKTA

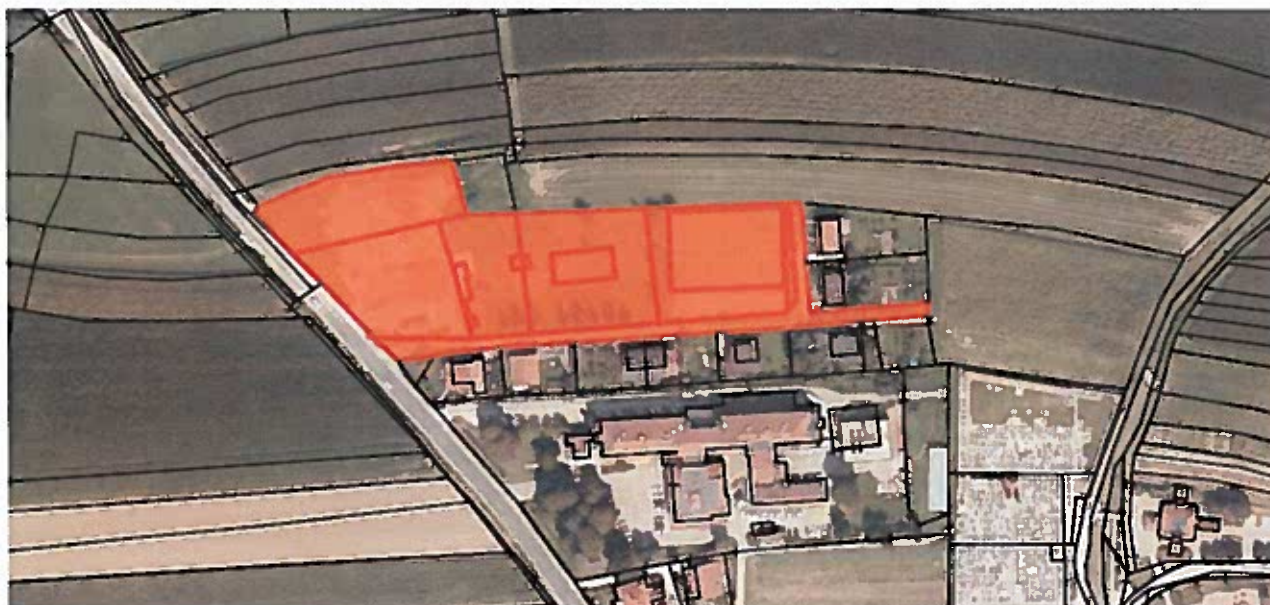
Predmet projekta je izgradnja kompleksa oskrbovanih stanovanj s poslovno-storitvenim objektom, namenjenim dolgotrajni oskrbi in zdravstveno-storitvenim dejavnostim v Občini Poljčane. Z izvedbo projekta bi tako nadgradili že obstoječe zdravstveno-negovalne kapacitete v občini in širši regiji.

V občini sicer že vrsto let deluje Dom dr. Jožeta Potrča (v nadaljevanju: DSO), sodoben dom upokojencev, ki se ponaša z dolgoletno tradicijo. Vendar pa si, zavedajoč se slabšanja demografske slike, tako na lokalni kot tudi državni ravni, in dejstvu, da obstoječih domskih kapacitet kot takšnih v prihodnje ne bo mogoče širiti oz. bo to izvedljivo v zelo omejenem obsegu, občina prizadeva obstoječe zdravstveno-negovalne kapacitete kar najbolje izkoristiti in jih kakovostno ter vsebinsko nadgraditi z namenom nudenja kvalitetne oskrbe širšemu krogu pomoči potrebnim. Trenutno dejansko stanje v občini namreč nakazuje na visoke potrebe po posebnih in za starostnike prilagojenih nastanitvenih kapacitetah, tako za starejše, ki jim njihovo zdravstveno stanje dopušča samostojno bivanje, kot tudi starejše z različnimi, predvsem napredovanimi stadiji demence. Uresničitev slednjega, je v danem okvirju obstoječega DSO malo verjetna.

Občina ima v lasti več zemljišč t.i. Bazenskega kompleksa, ki so skladno s trenutnim OPPN namenjena individualni družinski gradnji z večjim poslovno – stanovanjskim objektom ob vstopu v kompleks. Občina je, ob izkazanem zadostnem interesu s strani promotorjev, pripravljena obstoječi OPPN spremeniti na način, da bo na omenjenem območju omogočena gradnja oskrbovanih stanovanj s poslovno-storitvenim objektom, ki bi bil namenjen dolgotrajni oskrbi starejših in zdravstveno-storitvenim dejavnostim namenjenim širši skupnosti.

Območje načrtovane prostorske ureditve t.i. Bazenskega kompleksa obsega naslednje parcele oz. dele parcel, vse k.o. 782 Poljčane: 247/3, 247/5, 247/6, 247/8, 247/9, 247/10.

Slika 4: Prikaz zemljišč namenjenih gradnji



Vir: gis.iobcina.si

Skupna izmera navedenih zemljišč, na delu katerih je predvidena izvedba investicije, znaša 12.257,00 m². Vsa zemljišča so v izključni lasti Občine Poljčane.

Legra zemljišč je izredno ugodna, saj se v bližnji okolici nahaja vsa potrebna infrastruktura (trgovina, avtobusna in železniška postaja, DSO, priključek AC,...), veliko številno zelenih površin, sprehajalnih in kolesarskih poti pa omogoča številne možnosti za gibanje in rekreacijo.

Zemljišča ležijo v neposredni bližini DSO-ja ter so z njim funkcionalno in infrastrukturno enostavno povezljiva. DSO namreč razpolaga s svojo socialno službo, službo za zdravstveno nego in oskrbo, službo za rehabilitacijo, lastno pralnico in kuhinjo s službo za prehrano ter tehnično službo. V okviru projekta »Dom – doma« DSO vse omenjene kapacitete in storitve, že sedaj namenja tudi starostnikom zunaj DSO, pri čemer je posebna pozornost namenjena zagotavljanje integrirane oskrbe starejših v družbi, kakovostni obravnavi le-teh, ter omogočanju njihovega čim daljšega samostojnega bivanja v domačem okolju.

Ravno bližina DSO in njihova obstoječa in že vzpostavljena infrastruktura pa je velika prednost za bodočega zasebnega partnerja. DSO je odprt za širše oblike sodelovanja, s čimer je potencialnemu zasebnemu partnerju močno olajšana zagotovitev storitev potrebnih za vzpostavitev delovanja oskrbovanih stanovanj.

Občina je kot javni partner pri izvedbi projekta, za namen njegove izvedbe, v projekt pripravljena vložiti obstoječa komunalno opremljena in gradnji primerna zemljišča levega in osrednjega dela sedanjega Bazenskega kompleksa v skupni izmeri 7.000 m². Desni del zemljišč, kjer so trenutno v naravi urejena tenis igrišča, bi ostal v lasti občine. Občina si prizadeva, da bi v okviru javno-zasebnega partnerstva pridobila del prostorov v novo zgrajenem poslovno-storitvenem objektu, ki bi jih namenila izvajanju zdravstveno-negovalne dejavnosti v javnem interesu kot npr. zdravstvena ambulanta, psihološka ambulanta, ambulanta za fizioterapijo in delovno terapijo, dnevni center za starostnike, izvajanje storitev dolgotrajne oskrbe, ipd.

Cilji, katere si Občina Poljčane z izvedbo nameravanega projekta prizadeva doseči so sledeči:

- kakovostna nadgradnja obstoječih zdravstveno-negovalnih kapacitet,
- zagotovitev zdravstvenih in spremljevalnih zdravstvenih dejavnosti, kot so psihološka obravnava, fizioterapija, delovna terapija, ipd. ter prostorov primernih za izvajanje tovrstnih socialno-varstvenih storitev,
- povečanje namestitvenih kapacitet namenjenih starostnikom,
- izgradnja večjega števila sodobnih oskrbovanih stanovanj, skladno z veljavnimi normativi in zakonodajo,
- ureditev varovane soseske namenjene starejšim občanom,
- ureditev prilagojenih nastanitvenih kapacitet namenjenim starostnikom z različnimi, predvsem težjimi oblikami demence,
- nudenje kvalitetne oskrbe širšemu krogu pomoči potrebnim osebam.

NAČIN IZVEDBE PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Občina Poljčane kot javni partner predvideva realizacijo identificiranih projektov v okviru javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, prenosa pravic in obveznosti ter drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema pripravljena analizirati predloge, ki jih bo prejela s strani potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva.

Promotorje se zato vzpodbuja, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev, za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni. Promotorji naj v čim večji meri upoštevajo, da Občina Poljčane ne razpolaga z zadostnimi proračunskimi sredstvi za realizacijo celotnega obsega identificiranih aktivnosti.

PREDVIDEN TERMINSKI PLAN

V tabeli spodaj so navedene ključne aktivnosti z načrtovanimi datumi realizacije. Pri tem je potrebno poudariti, da bo Občina Poljčane glede na izražen interes promotorjev pristopila k spremembi OPPN, ki bo omogočil izvedbo projekta. Predvidena časovnica je tako odvisna od izraženega interesa promotorjev ter dogovora med Občino Poljčane in izbranim izvajalcem:

Aktivnost	Zaključek (mesec, leto)
1. Poziv promotorjem	junij 2021
2. Začetek postopka spremembe OPPN	avgust 2021
3. Sprejem DIIP in IP na občinskem svetu	september/oktober 2021
4. Sprejem akta o javno zasebnem partnerstvu in potrditev investicijske dokumentacije na občinskem svetu	oktober/december 2021
5. Priprava in objava razpisa za izbor izvajalca	januar /april 2022
6. Podpis pogodbe za izvedbo z izbranim izvajalcem	maj 2022
7. Projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja, gradnja objekta in opremljanje ter izvedba zunanje ureditve	po terminskem planu iz pogodbe
8. Pridobitev uporabnega dovoljenja	po terminskem planu iz pogodbe

C) PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja.

Zaželjeno je, da vloga vsebuje:

- 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 zainteresiran investitor prevzel, z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- sken celotne vloge v elektronski obliki,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta.

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

POSLOVNA SKRIVNOST

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.

NEZAVEZUJOČA NARAVA POZIVA IN VLOGE PROMOTORJA

Predmetni javni 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 zasebnega partnerja.

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.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi javnega partnerja na elektronski naslov spomenka.vodopivec@poljcane.si ali obcina@poljcane.si



OBČINA POLJČANE

Stanislav Kovačič,
župan

