

Datum: 24.10.2019

JAVNI POZIV PROMOTORJEM K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »VRTEC ŽALEC ZAHOD«

Namenjeno: splošni javnosti

Občina ŽALEC na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; 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 »VRTEC ŽALEC ZAHOD«.

Priloga 1:

SEZNAM PROSTOROV 8 ODDELČNEGA VRTCA ŽALEC ZAHOD S KVADRATURAMI*

* Potrebna uskladitev z uporabnikom in izdelovalcem sprememb OPPN Žalec Zahod

	ENOTA	OSNOVA ZA IZRAČUN IGRALNE POVRŠINE	VELIKOST IGRALNICE (m ²)
	8 ODDELČNI VRTEC		
	IGRALNI PROSTORI		
1	Igralnica za otroke (1. star. obdobje)	22	55
2	Igralnica za otroke (1. star. obdobje)	22	55
3	Igralnica za otroke (1. star. obdobje)	22	55
4	Igralnica za otroke (1. star. obdobje)	22	55
5	Igralnica za otroke (2. star. obdobje)	22	55
6	Igralnica za otroke (2. star. obdobje)	22	55
7	Igralnica za otroke (2. star. obdobje)	22	55
8	Igralnica za otroke (2. star. obdobje)	22	55
9	Osredni prostor in športna igralnica + kabinet za rekvizite		90
10	Osredni prostor in športna igralnica + kabinet za rekvizite		90
11	Dodatni prostor za dejavnost otrok (1. star. obdobje)		30
12	Dodatni prostor za dejavnost otrok (2. star. obdobje)		30
	OSTALI PROSTORI ZA OTROKE		
12	Sanitarije za otroke na oddelek		20
14	Sanitarije za otroke na oddelek		
15	Sanitarije za otroke na oddelek		20
16	Sanitarije za otroke na oddelek		
17	Sanitarije za otroke na oddelek		20
18	Sanitarije za otroke na oddelek		
19	Sanitarije za otroke na oddelek		20
20	Sanitarije za otroke na oddelek		
	*če so sanitarije skupne za dva oddelka potrebno 20 m ²		
21	Garderobe za otroke (8 m ² /oddelek x 8 igralnic)		64

	SKUPNI PROSTORI ZA OTROKE		
22	Prostori za individualno delo z otroki (1. star. obdobje)		8
23	Prostori za individualno delo z otroki (2. star. obdobje)		8
24	Shramba za rekvizite		8
25	Shramba za rekvizite		8
26	Sanitarije za otroke na igrišču (1.star. obdobje)		4
27	Sanitarije za otroke na igrišču (2.star. obdobje)		4
28	Skupni prostor za strokovne delavce (1.star. obdobje)		35
29	Skupni prostor za strokovne delavce (2.star. obdobje)		35
30	Vodja enote (1.star. obdobje)		12
31	Vodja enote (2.star. obdobje)		12
32	Svetovalni delavec (1.star. obdobje)		12
33	Svetovalni delavec (2.star. obdobje)		12
34	Kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke (1. star. obdobje)		12
35	Kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke (2.star. obdobje)		12
36	Shramba za vrtna igrala (1. star. obdobje)		10
37	Shramba za vrtna igrala (2. star. obdobje)		10
38	Sanitarije in garderobe za zaposlene		12
	skupaj	220	1038
	GOSPODARSKI PROSTORI		
39	Centralna kuhinja s spremljevalnimi prostori		280
40	Pralnica		60
41	Skladišče		20
42	Skladišče		20
43	Arhiv		25
	skupaj		405
44	KOMUNIKACIJE		123
	SKUPAJ VRTEC + GOSPODARSKI PROSTORI + KOMUNIKACIJA		1566

OPIS PROSTOROV ZA POTREBE VRTCA ŽALEC ZAHOD

- ENOTA ŽALEC ZAHOD - 8 ODDELKOV
- GOSPODARSKI PROSTORI (CENTRALNA KUHINJA, DELAVNICA ZA VZDRŽEVALNA DELA, PRALNICA, SHRAMBA ZA ČISTILA, GARDEROBA IN SANITARIJE ZA TEHNIČNO OSEBJE)

1. IZHODIŠČA

Upoštevajo se predvidene potrebe JZ Vrtci Občine Žalec za 8 oddelkov - priloga 1.

Pri načrtovanju objektov za potrebe vrtca je potrebno upoštevati Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Prostor vrtca vključuje stavbo in pripadajoče zemljišče kjer poteka predšolska vzgoja.

Zemljišče vrtca je gradbena parcela za stavbo, parkirišče, dostopi in dovozi na parkirišče, gospodarsko dvorišče ter igrišče.

2. LOKACIJA VRTCA

Obravnava območje se nahaja na lokaciji: KO Gotovlje, na parcelah 242/17 in 250/7 je predvidena gradnja stavbe za vzgojno izobraževanje (vrtec z oznako »V« in ureditev pripadajočih parkirnih površin) – v fazi postopka sprememba in dopolnitev OPPN Žalec Zahod.

Vsa navedena zemljišča so v lasti Občine Žalec.

Pri izbiri lokacije zemljišča je potrebno upoštevati, da:

- je na otroka zagotovljenih najmanj 25 m², izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15 m² na otroka,
- mora otrokom biti zagotovljena varnost na poti v vrtec, kakor tudi na bližnje rekreacijske in parkovne površine, ter na celotnem zemljišču vrtca,
- mora biti zemljišče na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja,
- se vrtec zblizuje in če je le mogoče dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami, rekreacijskimi površinami in parki.

3. PARKIRIŠČE in DVORIŠČE

Za parkiranje avtomobilov in koles je potrebno predvideti dva parkirna prostora za avtomobile na oddelek (8 oddelkov pomeni 16 parkirnih mest).

Na gospodarskem dvorišču morajo biti površine za dovoz in obračanje dostavnih vozil, vozil za prevoz hrane v enote, parkiranje službenih vozil, zbirni in odjemalni prostor za smetnjake ali zabojnike za odpadke, plinske postaje... Gospodarsko dvorišče mora biti urejeno po veljavnih predpisih.

Vsi dostopi morajo biti lahko premagljivi, brez večjega števila stopnic.

Ob vhodu je treba namestiti klančino v naklonu največ 8 %. Za dostop v višja nadstropja je treba predvideti dvigalo. Omogočiti je treba dostope za intervencijska vozila.

4. IGRISČE IN IGRALA

Igrišče mora zagotavljati najmanj 15m² površine na otroka, izjemoma lahko tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro in do njih vodi varna pot. Igrišče mora biti urejeno tako, da otrokom omogoča izbiro raznovrstnih dejavnosti, socialne stike in tudi umik v zasebnost v skladu s kurikulum in programom vrtca. Namensko opremljen prostor z igrali; enostavne, sestavljene in kompleksne igralne enote, morajo biti proizvedene in nameščene v skladu slovenskimi standardi s področja opreme in podlog otroških igrišč. Razvrstitev igralnih enot na igrišču mora omogočati nemoteno dejavnost otrok prvega in drugega starostnega obdobja.

Urejenost igrišč: Igrišče mora imeti najmanj polovico prostih površin in poti. Del prostih površin mora biti utrjenih in neдрсеčih. Teren igrišča naj bo razgiban. Stopnice morajo biti označene, če ima stopnišče več kot tri stopnice morajo imeti varovalno ograjo. Na igrišče mora biti napeljana pitna voda.

Lega igrišča: Igrišče mora imeti sončno lego, zavarovano pred vetrom, zagotovljeni morata biti naravna in umetna senca. Na igrišču ne smejo biti posajeni strupeni grmi in rastline. V topli polovici leta je potrebno v času od 10.00 do 16.00 zagotoviti primerno osenčenost, ki omogoča vsem otrokom, ki so hkrati na dvorišču, izvajanje dejavnosti v senci. Priporočena je naravna osenčenost z zazelenitvijo.

Ograja dvorišča: Igrišče mora biti ograjeno z visoko ograjo, minimalno višine 2,00 m po kateri otroci ne morejo plezati. Če vrtec meji na nevarno območje, mora biti ograja v zgornjem delu nagnjena navznoter.

Pripravila:

Urad za negospodarske javne službe
vodja urada mag. Nataša Gaber Sivka

in

VVZ Občine Žalec
direktorica Natalija Starič Žikić

Žalec, 10.10.2019

JAVNI PARTNER:
OBČINA ŽALEC,
ULICA SAVINJSKE ČETE 5
SI-3310 ŽALEC

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

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

»VRTEC ŽALEC ZAHOD«

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Žalec na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; 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 »Vrtec ŽALEC ZAHOD«.

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Predmet projekta je novogradnja vrtca v Občini Žalec, na območju Žalec zahod v katerem je predvidenih 8 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje ter izvedba zunanje ureditve.

Obravnvano območje se nahaja na lokaciji: KO Gotovlje, na parcelah:

- 242/17 in
- 250/7,

kjer je predvidena gradnja stavbe za vzgojno izobraževanje (vrtec z oznako »V« in ureditev pripadajočih parkirnih površin) – Trenutno so v fazi postopka spremembe in dopolnitve OPPN Žalec Zahod, na podlagi katerih se bo določilo točno območje postavitve vrtca.

Predvidena skupna velikost zemljišč za predvideno novogradnjo objekta ter ureditev zunanjih igrišč je minimalno 2.640 m² (8 igralnic x 22 otrok x 15 m² = 2.640 m²).

Slika spodaj: Predvidena Lokacija novega vrtca.



Predvidena površina nove stavbe vrtca znaša cca. 1.566 m². Podrobnejši podatki o načrtovani investiciji z natančnejšimi opisi potreb vrtca in predvidenimi površinami so razvidni iz priložene dokumentacije, navedene v prilogi tega poziva promotorjem.

Tako nastali kompleks predvidoma 8 oddelčnega vrtca mora tako programsko, kot tudi tehnično zadostiti pogojem iz veljavne zakonodaje, zlasti pa Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih

pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

MODEL IZVEDBE

Predlagana izvedba je koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva po modelu DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*) oz. model projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last koncedenta. Javni partner načrtuje, da bodo vsa ključna tveganja v projektu (projektiranje, gradnja, financiranje, upravljanje) prenesena na zasebnega partnerja, zato gre v konkretnem primeru za koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva. 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, dostopnih poti, parkirišč ob objektu ter njihovega financiranja.

Razmerja se bodo skozi vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva urejala s stvarnopravnimi instituti. Na zasebnega partnerja bo javni partner oz. ustanovitelj 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. Po modelu 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 torej javni partner postal lastnik celotnega objekta, brez dodatnih obveznosti do zasebnega partnerja.

IZHODIŠČA PROJEKTA S STRANI JAVNEGA PARTNERJA

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

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

TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE VRTCA

V tej fazi projekta javni partner dopušča možnost lesene montažne ali klasične gradnje vrtca.

Zasebni partnerji naj predlagajo optimalen postopek gradnje vrtca, pri čemer naj pri načrtovanju investicije upoštevajo:

- dokument »Opis prostorov za potrebe vrtca Žalec Zahod«, z dne 10.10.2019
- tabelo »Seznam prostorov 8 oddelčnega vrtca Žalec Zahod s kvadraturami«,

ki so vsi v prilogi tega poziva promotorjem.

ALTERNATIVNI PREDLOGI IN REŠITVE

Javni partner opozarja, da so zgoraj podane predpostavke zgolj izhodišča in da je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge ali rešitve, ki bi jih predstavili potencialni zasebni partnerji, tako glede zgoraj predstavljenih izhodišč projekta, kot tudi tehničnih rešitev, glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj in drugih elementov, vendar pa so zasebni partnerji dolžni upoštevati omejitve, ki izhajajo iz naslova zemljišč.

Urbanistična in idejna izhodišča, kakor so predstavljena v prilogi predstavljajo urbanistično preveritev in splošno usmeritev, brez da bi določevala končni izgled projekta, hkrati pa predstavljajo preveritev, da je na izbrani lokaciji mogoče v celoti umestiti novi objekt s programom 8 oddelčnega vrtca skupaj z vsemi zahtevami projektne naloge.

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **29.11.2019 do 24:00 ure** na naslov **OBČINA ŽALEC, ULICA SAVINJSKE ČETE 5, 3310 ŽALEC**. Na ovojnici naj bo navedeno: **»Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »VRTEC ŽALEC ZAHOD - NE ODPIRAJ!«**

VSEBINA VLOGE

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

Zaželeno 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,
- opis dejavnosti v javnem interesu, ki bi se izvajala v objektu,
- 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, 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.

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 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.

DODATNA DOKUMENTACIJA IN INFORMACIJE

Promotorji lahko dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo na Urad za negospodarske javne službe, Občine Žalec, na elektronski naslov: glavna.pisarna@zalec.si. Zahtevo za dodatne informacije lahko promotorji pošljejo najkasneje do 25.11.2019 Občina Žalec bo dodatne informacije objavila na spletni strani občine.

Javni partner bo na željo promotorjev omogočil ogled lokacije. Kandidati naj zahtevo za ogled posredujejo na elektronski naslov: glavna.pisarna@zalec.si. Po prejemu zahteve bo usklajen termin ogleda. Zahtevo za ogled lahko promotorji pošljejo najkasneje do 22.11.2019 . Ogled ni obvezen.

Žalec, 24.10.2019



OBČINA ŽALEC

Janko Kos

upnik

Priloge:

- Priloga 1: Seznam prostorov vrtca s kvadraturami.
- dokument Opis prostorov za potrebe vrtca Žalec Zahod,