



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 411-40/2020

Datum: 10. 2. 2020

JAVNI POZIV PROMOTORJEM  
za podajo vlog o zainteresiranosti  
za izvedbo javno-zasebnega partnerstva

**Dokončanje objekta s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za tretji del objekta  
»Olimpijski center Koper – poslovni del«**

Na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu  
(Ur.l. RS št. 127/2006, ZJZP)

Februar 2020



## Poziv promotorjem

Mestna občina Koper (v nadaljevanju tudi »**javni partner**«) na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006, ZJZP) in drugih določb ZJZP, ki urejajo predhodni postopek, poziva vse zainteresirane gospodarske subjekte kot morebitne promotorje, da v skladu z navodili tega poziva oddajo vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva »Olimpijski center Koper – poslovni del«.

## Lokacija in opis objekta

Objekt se nahaja med cestama Zore Perello – Godina in Piransko cesto v Kopru in je v kataster stavb vpisan z ID 2120 k.o. 2605 Koper. Za izgradnjo objekta je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-564/2010-21 z dne 7.3.2011, ki ga je izdala UE Koper, odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-374/2011-4 z dne 24.8.2011, odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-416/2014-11 z dne 16.10.2014 in odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-686/2017-7 z dne 22.12.2017, vse izdane s strani UE Koper. Gradbeno dovoljenje je pravnomočno. Na podlagi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja je bil objekt zgrajen do trenutne (obstoječe) faze, kar pomeni, da je treba za dokončanje potrebno zgraditi (nadzidati) še dve etaži na delu stavbe ter celotno fasado objekta okoli obstoječih in nadzidanih delov stavbe, ki so v lasti Mestne občine Koper, izvesti vsa GOI dela za dokončanje I. etaže podzemne garaže in tretjega dela objekta v lasti Mestne občine Koper ter pridobiti uporabno dovoljenje za tretji del objekta in dokončane garaže. Mestna občina Koper je prevzela izvedbo prav teh del, ki jih želi izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, zaradi česar objavlja ta poziv.

Objekt se nahaja na naslednjih parcelah: 1397/26, 1430/24, 1430/30, 1397/24, 1430/34 in 1430/26, vse k.o. 2605 Koper.



Cilj projekta je, da se objekt ustrezno dokonča in se s tem prepreči nadaljnje nastajanje škode na stvarnem premoženju občine, ki ga predstavlja objekt v večjem delu. Poleg tega se po dokončanju objekta lahko omogoči njegova uporaba za namene delovanja Mestne občine Koper, občinskih javnih služb in drugih občinskih ter poslovnih dejavnosti ali drug način gospodarne uporabe.

Mestna občina Koper želi zainteresirane osebe informirati, da je v pripravi PZI za fasado in streho, ki bo dostopen pred objavo javnega razpisa.

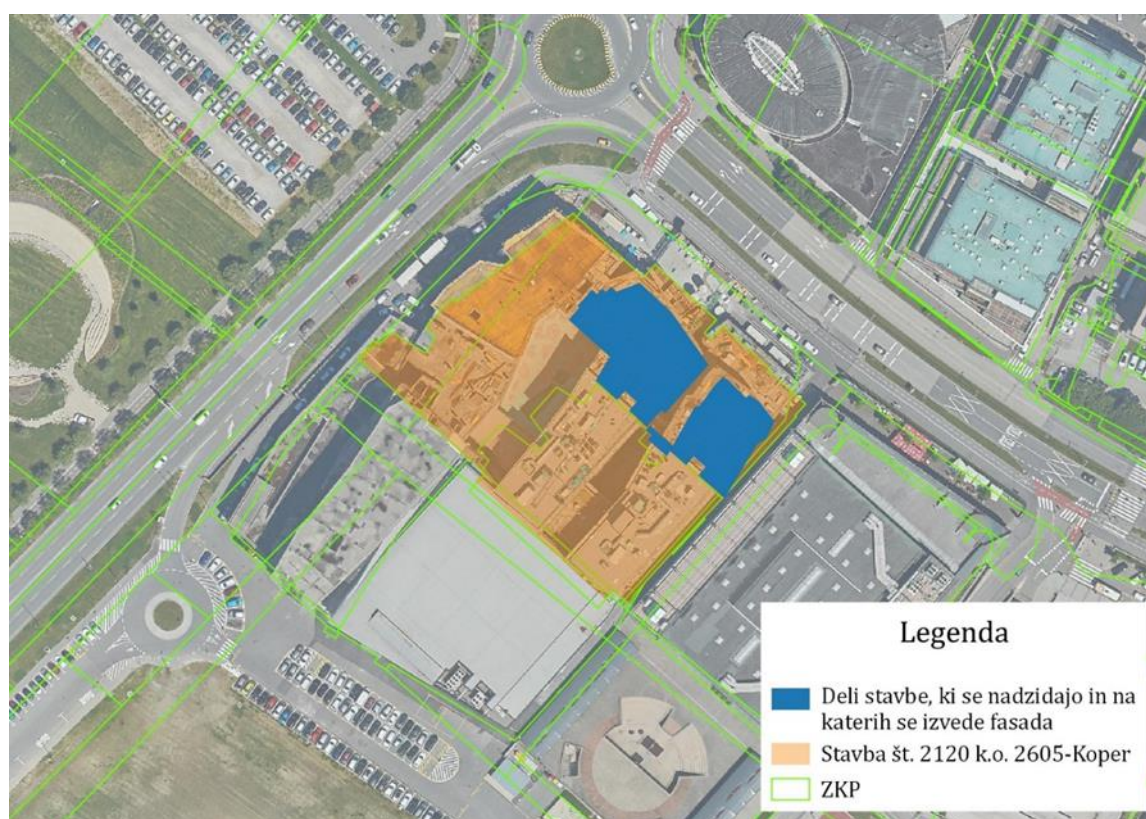
## Način izvedbe projekta

Mestna občina Koper ima namen skleniti javno-zasebno partnerstvo z najugodnejšim ponudnikom oz. kandidatom, ki bo na podlagi obstoječe projektne dokumentacije v določenem dogovorjenem roku na objektu zgradil dve etaži, kjer bo zgornja etaža končna oziroma zaključna, tako da bo predstavljala tudi streho,

dokončal (zgradil) fasado objekta okoli obstoječih in nadzidanih delov stavbe, izvedel vsa GOI dela za dokončanje I. etaže podzemne garaže in tretjega dela objekta v lasti Mestne občine Koper, tako da bo UE Koper lahko izdala uporabno dovoljenje za tretji del objekta in dokončane garaže.

Celotno izvedbo projekta mora zasebni partner financirati sam. Po dokončanju gradbenih del oziroma objekta bo Mestna občina Koper na zasebnega partnerja prenesla s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu dogovorjeno število m<sup>2</sup> površine objekta, ki je v njeni lasti, tako da bo zasebni partner postal lastnik in posestnik določenega dela prostorov v objektu. Pri tem se vrednostno lahko upoštevajo tudi parkirna mesta, ki bodo predvidoma pripadla zasebnemu partnerju skupaj s površinami objekta.

Mestna občina Koper ocenjuje, da so vsa pretežna tveganja izvedbe projekta prenesena na zasebnega partnerja. S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu se bo zasebni partner zavezal izvesti vsa potrebna gradbena dela za zgraditev dveh etaž (6. nadstropje in streho), dokončanje fasade in strehe objekta, izvesti vsa GOI dela za dokončanje I. etaže podzemne garaže in tretjega dela objekta v lasti Mestne občine Koper, tako da bo možno pridobiti uporabno dovoljenje za tretji del objekta in dokončane garaže. Prevezel bo tudi celotno financiranje izvedbe gradnje.



### Izhodišča projekta z vidika javnega partnerja

Izhodišča za vsebin razmerja so naslednja:

- Pogodba o JZP bo opredeljevala obveznosti in vložek tako javnega kakor tudi zasebnega partnerja, način delitve tveganj, zavarovanja za tveganja in način izvedbe projekta;
- Zasebni partner izvede in financira izvedbo projekta v celoti,
- Rok za izvedbo projekta se lahko določi kot merilo, pri čemer ne more biti daljši od tistega, ki ga bo javni partner določil v javnem razpisu in posledično v pogodbi o JZP;
- Upravljanje in vzdrževanje objekta ni predmet JZP;

Javni partner s tem pozivom ne prejudicira oblike javno-zasebnega partnerstva oziroma vsebine odločitve in akta o javno-zasebnem partnerstvu.

## **Drugačni predlogi in rešitve**

Mestna občina Koper poudarja, da so v tem pozivu navedene rešitve in izhodišča zgolj predlogi oz. izhodišča, tako da lahko zainteresirane osebe v vlogah o zainteresiranosti predlagajo tudi drugačne rešitve, tako tehnične kakor tudi pravne narave. Pri tem so dolžni upoštevati omejitve, ki izhajajo iz veljavne projektne dokumentacije (PGD) in iz obstoječega stanja objekta »Olimpijski center Koper – poslovni del«, PZI za fasado in streho je v pripravi.

## **Priprava vloge o zainteresiranosti**

### **Rok**

Zainteresirane osebe naj vloge o zainteresiranosti javnemu partnerju oddajo do vključno 03.03.2020 do 14.00 ure na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper. Na ovojnici naj bo navedeno: »Olimpijski center Koper – poslovni del, vloga o zainteresiranosti – ne odpiraj«, številka zadeve 411-10/2020.

### **Vsebina vloge**

Za vlogo niso predpisani obrazci in se Vloga o zainteresiranosti lahko odda v obliki, ki je vlagatelju najbolj ustrežna.

### **Vloga mora vsebovati:**

- predstavitev promotorja z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja ter kontaktno osebo promotorja in njene kontaktne podatke (telefon, GSM in e-pošta);
- idejne rešitve za doseg razpisanih ciljev in tehnične specifikacije,
- 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,
- ekonomsko oceno projekta,
- časovni načrt izvedbe,
- druge zadeve, ki so z vidika promotorja kot potencialnega zasebnega partnerja pomembne za izvedbo projekta.

Javni partner ne bo obravnaval vlog, ki ne bodo imela vseh zgoraj navedenih vsebin. Javni partner ima pravico izvesti pojasnjevalne in uskladišne sestanke za razjasnitev predlagane rešitve.

### **Poslovna skrivnost**

Javni partner bo vse prispele dokumente obravnaval kot poslovno skrivnost in dokumentov niti kakršnih koli informacij iz njih ne bo razkrival nepooblaščenim tretjim osebam.

### **Dodatne informacije**

Za vse dodatne informacije in dokumentacijo se zainteresirane osebe lahko obrnejo na g.:

- Petra Ziralda, tel. 05 6646 267, e-pošta [petar.ziraldo@koper.si](mailto:petar.ziraldo@koper.si) ter
- Alana Žiberna, tel. 05 6646 396, e-pošta [alan.zibera@koper.si](mailto:alan.zibera@koper.si).

Dodatne informacije, ki bi lahko vplivale na vsebino vlog, bodo objavljene le na spletni strani Mestne občine Koper.

Mestna občina Koper  
Župan  
Aleš Bržan