



JSS18033336

Številka: 352-81/2018-1 4300

Datum: 28. 05. 2018



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

JAVNI PARTNER:

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZARNIKOVA ULICA 3
1000 LJUBLJANA

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

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

»IZGRADNJA NAJEMNIH STANOVANJ Z USTANOVITVIJO
STANOVANJSKE ZADRUGE«

1. POZIV PROMOTORJEM

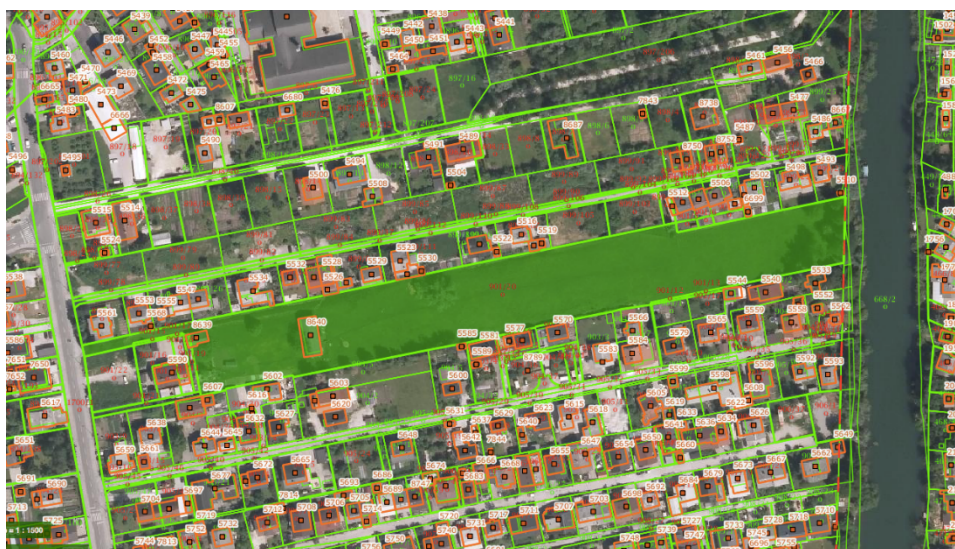
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL, javni partner) na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »IZGRADNJA NAJEMNIH STANOVANJ Z USTANOVITVIJO STANOVANJSKE ZADRUGE«.

2. LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Predmet projekta je izgradnja najemnih stanovanj z ustanovitvijo stanovanjske zadruga v obliki institucionalnega javno-zasebnega partnerstva v Mestni občini Ljubljana, ki bi članom zadruga nudila možnost najema stanovanj po ugodnejši najemnini, s čimer bi se pomagalo rešiti stanovanjsko vprašanje članov stanovanjske zadruga.

Lokacija izvedbe investicije se nahaja v Mestni občini Ljubljana, na delu zemljišča s parc. št. 901/20, k.o. 1722 - Trnovsko predmestje, ki v celoti meri 15.133 m². Skupna velikost zemljišča za predvideno novogradnjo objekta je cca 5.000m². Navedeno zemljišče je predvideno kot vložek javnega partnerja v projekt javno-zasebnega partnerstva.

Slika spodaj: Območje urejanja



Vir: Portal prostor

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

Javni partner želi v okviru poziva promotorjem po določilih ZJZP pred sprejemom odločitve o morebitni izvedbi javno-zasebnega partnerstva in izvedbi ustreznih postopkov odločanja, preveriti dejansko zainteresiranost in sposobnost potencialnih promotorjev za realizacijo projekta v obliki institucionalnega javno-zasebnega partnerstva z ustanovitvijo stanovanjske zadruga. V kasnejši fazi bi se v razpisu natančneje določili pogoji za izvedbo projekta, oblika javno-zasebnega partnerstva in razdelitev tveganj med partnerjema.

IZHODIŠČNI MODEL JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Predlagana oblika izvedbe projekta je institucionalna oziroma statusna oblika javno-zasebnega partnerstva, pri čemer bi v okviru projekta javni in zasebni partner ustanovila novo pravno osebo v obliki stanovanjske zadruga ali pa bi se v projekt vključilo že obstoječo zadrugo, v kateri bi se opredelila vloga javnega partnerja. Zadruga bi svojim članom omogočila možnost najema stanovanj po ugodnejši najemnini od tržne in/ali pa bi se zadrugi olajšala pridobitev kredita oz. dostop do virov financiranja na način, da bi bil ta delno sofinanciran oz. subvencioniran (model deljenega lastništva etažnih enot). S tem bi se pomagalo rešiti stanovanjsko vprašanje članov stanovanjske zadruga, pri čemer bi se na zadrugo (v okviru instituta stavbne pravice) preneslo za čas trajanja stavbne pravice (največ 99 let) lastništvo oz. solastništvo na zgrajenih stanovanjih.

Javni partner načrtuje, da bo pomemben del tveganj v projektu prenesen na zasebnega partnerja. Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bi predvidoma tako prevzel tveganje projektiranja, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, tveganje gradnje objekta vključno z vso pripadajočo infrastrukturo in vsa tveganja vezana na gradnjo, ureditev okolice objekta, dostopnih poti, parkirišč ob objektu, tveganje financiranja in tveganje upravljanja z vzpostavljenimi stanovanji. Javni partner dopušča tudi možnost, da se zasebnega partnerja vključi šele v kasnejši fazi, tj. v fazi izvedbe projekta oz. da si partnerja določena tveganja delita, pri čemer je izbor optimalne oblike delitve tveganj na eni strani vezan na opredelitev in zavarovanje javnega interesa na drugi strani pa na samo izvedljivost projekta in sposobnosti potencialnih zasebnih partnerjev.

Od pomembnih tveganj bo javni partner v celoti prevzel obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta. JSS MOL bo za gradnjo namenil del zemljišča (cca 5.000 m²) s parcelno številko 901/20, k.o. 1722 - Trnovsko predmestje, ki v celoti meri 15.133 m². Parcelacija zemljišča je v planu, potem, ko bodo opredeljeni gabariti projekta. Breme javnega partnerja so tudi sredstva potrebna za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja, strošek investicijske dokumentacije (izdelava DIIP) in drugi stroški projektnega vodenja. Javni partner bi, odvisno od izbranega končnega modela javno-zasebnega partnerstva, lahko delno ali v celoti prevzel tudi tveganja nadzora kvalitete gradnje in druga projekta tveganja, v kolikor bo navedeno potrebno za uspešno realizacijo projekta. V zvezi s tem bo javni partner izhajal iz uravnotežene razdelitve tveganj, na način, da se zagotovi, da vsak izmed partnerjev prevzema tista tveganja, ki jih lahko najbolj racionalno in kvalitetno upravlja, seveda ob upoštevanju vložkov partnerjev v projektu.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt za čas trajanja stavbne pravice postal lastnina ali solastnina zadruga, kakor bo v bistvenem opredeljeno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Javni partner bi kot odmeno za zagotovljena zemljišča lahko pridobil določen delež zgrajenih stanovanj, ki bi se oddajala v najem po pravilih javnega partnerja, ali bi lahko vstopil v zadrugo kot eden izmed članov ali pa bi bil upravičen do deleža najemnine.

Javni partner v tej fazi postopka ne želi prejudicirati oblike javno-zasebnega partnerstva, kot tudi ne delitve tveganj med partnerjema, zato je pripravljen analizirati predloge, ki jih bo prejel od promotorjev in se do njih opredeliti, pri čemer morajo biti predlogi izvedljivi in argumentirani ter morajo upoštevati cilje projekta.

IZHODIŠČA PROJEKTA S STRANI JAVNEGA PARTNERJA

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

- ustanovitev stanovanjske zadruga ali vključitev že obstoječe zadruga;
- javni partner zagotovi potrebno zemljišče za realizacijo projekta;
- zasebni partner izvede in financira izvedbo projekta glede na delitev tveganj, kot se opredeli v aktu o javno-zasebnem partnerstvu in v fazi javnega razpisa;
- rok za izvedbo projekta ter trajanje javno-zasebnega partnerstva se dogovori v fazi izvedbe javnega razpisa in usklajevanja koncesijske pogodbe.

TEHNIČNA REŠITEV GRADNJE

V tej fazi projekta javni partner dopušča različne možnosti gradnje najemnih stanovanj, zasebni partnerji pa naj predlagajo optimalen postopek in način gradnje. Javni partner v tem delu ne želi omejevati zasebnih partnerjev glede njihovega pristopa. Od promotorjev se pričakuje, da predstavijo svoje predloge, pri čemer je glavno merilo njihova izvedljivost in smotrnost z vidika ciljev projekta.

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 glede tehničnih rešitev, glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj in drugih elementov pomembnih za realizacijo projekta.

4. PRIPRAVA VLOGE O ZAJNTERESIRANOSTI

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **20.9.2018 do 10.00 ure** na naslov JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3, 1104 Ljubljana. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »IZGRADNJA NAJEMNIH STANOVANJ Z USTANOVITVIJO STANOVANJSKE ZADRUGE« - 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 morebitnih dejavnosti v javnem interesu, ki bi se poleg najema 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,

- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta,
- sken celotne vloge v elektronski obliki.

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.

Javni partner bo promotorjem, ki bodo oddali vloge skladno s tem pozivom omogočil, da svoja izhodišča in pogled na realizacijo projekta predstavijo na sestanku z javnim partnerjem.

POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni kot poslovna skrivnost, 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 dokumentacije za realizacijo projekta, modela javno-zasebnega partnerstva ter obsega dokumentacije v zvezi z oddajo javnega razpisa 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 ge.Karmen Pintar Oblak, na elektronski naslov karmen.pintar@ljubljana.si. Zahtevo za dodatne informacije lahko promotorji pošljejo najkasneje do **11.9.2018** do 12.00 ure. JSS MOL bo dodatne informacije objavil na spletni strani www.jssmol.si



Sašo Rink
Direktor