



OBČINA GORJE  
Zgornje Gorje 6b  
4247 Zgornje Gorje  
Tel.: + 386 04 575 18 00  
e-pošta: [obcina.gorje@gorje.si](mailto:obcina.gorje@gorje.si)  
[www.gorje.si](http://www.gorje.si)

Številka: 351-6/2016-32  
Datum: 26. 3. 2024

## JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K PODAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO JAVNO-  
ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA INVESTICIJSKI PROJEKT

**»Razvojno središče kulture in športa občine v TNP«**

---

MAREC 2024

Peter Torkar, župan Občine Gorje



# 1 Kazalo vsebine

2	POVABILO K ODDAJI VLOGE.....	3
3	SPLOŠNE INFORMACIJE IN NAVODILA PROMOTORJEM ZA IZDELAVO VLOGE.....	3
3.1	Predstavitev javnega partnerja.....	3
3.2	Splošne informacije o javnem pozivu .....	5
3.3	Pravna podlaga za izvedbo javnega poziva.....	5
3.4	Vprašanja .....	6
3.5	Ogled lokacije.....	6
4	PREDSTAVITEV INVESTICIJE .....	6
4.1	Kratek opis obstoječega stanja .....	6
4.2	Namen in cilji javnega partnerja .....	6
4.3	Lokacija .....	7
4.4	Idejna zasnova, velikost in namembnosti površini v objektu .....	8
4.5	Preostala izhodišča za pripravo vloge.....	8
5	ORIS POTENCIALNIH MOŽNOSTI ZA ZASEBNA VLAGANJA .....	9
6	VLOGA.....	9
7	IZVEDBA PREDSTAVITVENIH SESTANKOV .....	10
8	PRAVICE PROMOTORJEV .....	10



## 2 POVABILO K ODDAJI VLOGE

Občina Gorje na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; ZJZP) in na podlagi ostalih določb ZJZP, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka ter ob smiselni uporabi določil Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 – ZJN-3B in 50/23; ZNKP), poziva vse zainteresirane pravne in fizične osebe (v nadaljevanju promotorje) k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo investicijskega projekta »GORJANSKI DOM«.

## 3 SPLOŠNE INFORMACIJE IN NAVODILA PROMOTORJEM ZA IZDELAVO VLOGE

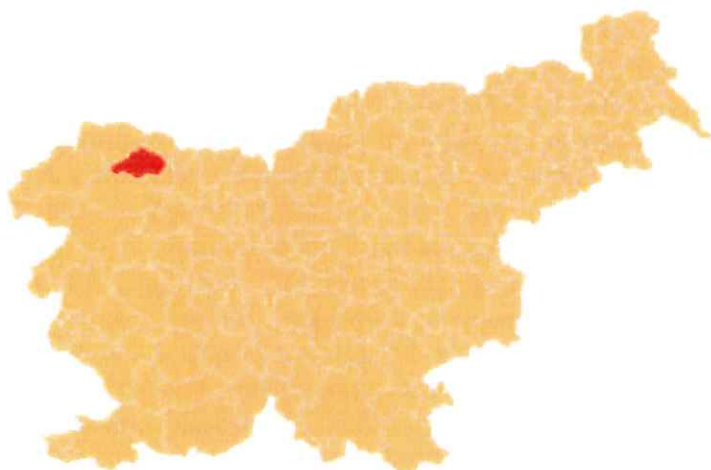
### 3.1 Predstavitev javnega partnerja

Občina Gorje je bila ustanovljena med zadnjimi v Sloveniji, in sicer leta 2006. Gorje ali Gorjanski kot obsega skupino vasi in zaselkov, oddaljenih kakih 5 kilometrov od Bleda v smeri proti Pokljuki, dolini Radovne in Mežaklji. Gorjansko območje sega od roba Blejskega kota v nadmorski višini 603 m, do Malega Triglava 2700 m nadmorske višine.

Gorje skupaj obsegajo 12 vasi: Zgornje Gorje, ki veljajo za središče Občine Gorje, v njih se nahajajo vrtec, župnišče, pokopališče, pošta, osnovna šola, Gorjanski dom in večje trgovine, Spodnje Gorje, ki so po površini in številu prebivalcev največje, Mevkuž, Radovna, Perniki, Spodnje Laze, Zgornje Laze, Zatrnik ter Grabče.

Vir : [www.gorje.si](http://www.gorje.si)

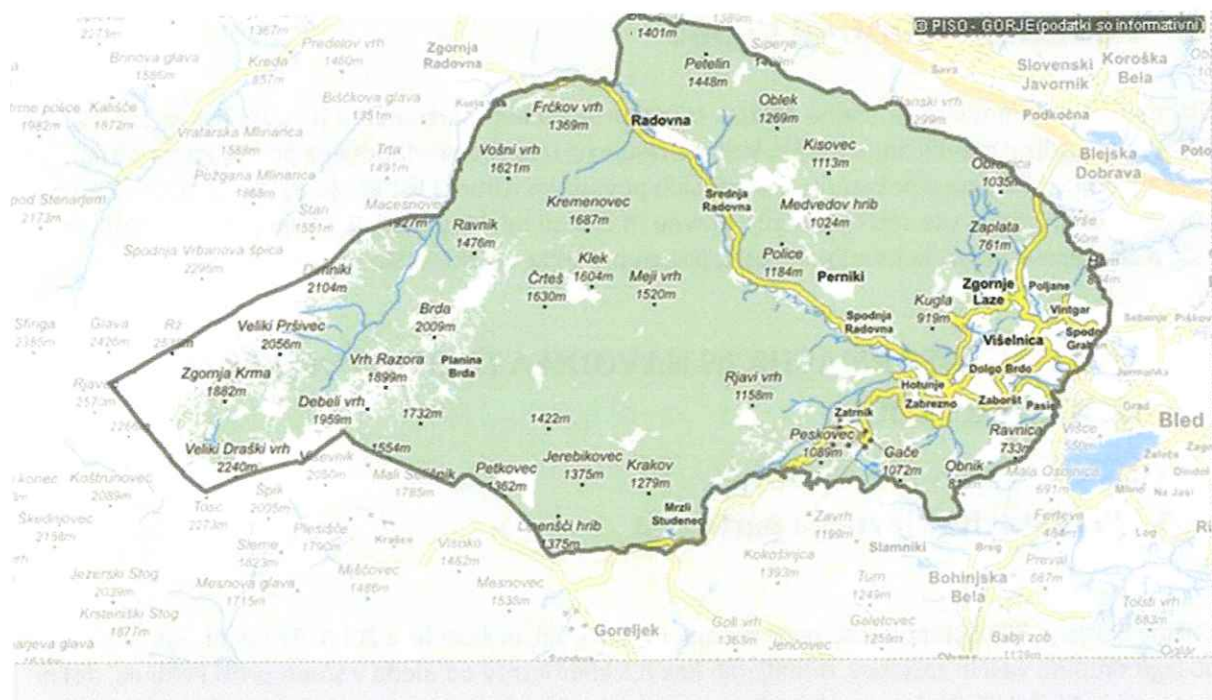
Slika 1 : Lega občine Gorje



Vir: Wikipedia



Slika 2 : Karta občine Gorje



Vir : PISO

Občina Gorje je del gorenjske statistične regije. Meri 116 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 55. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini naslednjo sliko:

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 2.800 prebivalcev (približno 1.390 moških in 1.410 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 161. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 24 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil v tem letu pozitiven, znašal je 1,8 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 0,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,1 (v Sloveniji -0,9).
- Povprečna starost občanov je bila 44,4 let in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 153 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.
- V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 97 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 77 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 250 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 120 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 45 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67% zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je enako slovenskemu povprečju.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 9 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 % nižja.
- Med 1.000 prebivalci občine jih je 571 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 294 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 71 kg manj kot v celotni Sloveniji.

Vir: SURS

Tabela 1: Statistični podatki

PODATKI ZA LETO 2021	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	116	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	2.800	2.107.007
Gostota naseljenosti - 1. julij	24	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	44,4	43,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,1	-0,9
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	274	804.432
Stopnja delovne aktivnosti (%)	67,4	66,7
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.167,80	1.270,30
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	37.420	137.819.826
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,6	10,6

Vir: SURS

### 3.2 Splošne informacije o javnem pozivu

**Ime projekta:** Javno zasebno partnerstvo za izvedbo investicijskega projekta »Razvojno središče kulture in športa občine v TNP«

**Vrsta postopka:** Poziv promotorjem na podlagi 32., 33. in 34. člena ZJZP, zveden v okviru predhodnega postopka javno-zasebnega partnerstva iz prvega poglavja III. dela ZJZP.

**Kratek opis predmeta poziva:** V okviru projekta je predvidena izvedba investicije katere namen je pridobiti funkcionalne, ustrezne, sodobne, energetske učinkovite in zadostne prostorske kapacitete javne kulturne infrastrukture in prostorov za delovanje društev in drugih organizacij v Občini Gorje.

**Variante:** Variantne vloge so dopustne.

### 3.3 Pravna podlaga za izvedbo javnega poziva

Javni poziv promotorjem se izvaja na podlagi sledečih pravnih podlag:



- Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06),
  - Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- ter na podlagi ostale veljavne zakonodaje na področju predmeta javno-zasebnega partnerstva. Navedeno zakonodajo mora promotor upoštevati pri pripravi vloge.

### 3.4 Vprašanja

Promotorji lahko zastavijo vprašanja v zvezi z javnim pozivom in ostalimi elementi investicijskega projekta po elektronski pošti, posredovani na elektronski naslov [obcina.gorje@gorje.si](mailto:obcina.gorje@gorje.si), s pripisom za zadevo: »poziv promotorjem - Gorjanski dom«. Skrajni rok za postavitev vprašanj je deset dni pred iztekom roka javnega poziva promotorjem. Pojasnila, navezujoča se na zastavljena vprašanja, bodo podana na spletni strani javnega partnerja, najkasneje pet dni pred iztekom roka za oddajo vlog.

### 3.5 Ogled lokacije

Ogled lokacije je možen kadarkoli. Parcele na katerih je predvidena investicija so prosto dostopne.

## 4 PREDSTAVITEV INVESTICIJE

### 4.1 Kratek opis obstoječega stanja

V občini Gorje ni primerne objekta za izvajanje kulturnih in družabnih prireditev ter izvajanje dejavnosti društev in združenj. Občina sicer ima kulturni dom, ki pa je bil zgrajen že leta 1928, zadnje obnove pa je bil deležen pred 50 leti. Objekt je dotrajan, z njegovo obnovo, pa zaradi nefunkcionalne zasnove objekta in visokih stroškov obnove, investitor ne bi dosegel zastavljenih ciljev.

### 4.2 Namen in cilji javnega partnerja

#### Splošni cilji

- Razvoj javne kulturne infrastrukture in zagotavljanje dostopnosti širši skupnosti do kulture omogočiti povečano in kakovostnejšo vključitev javne kulturne infrastrukture v turistično ponudbo,
- razvoj kulture kot dejavnika lokalnega in regionalnega razvoja,
- omogočanje pogojev za razvoj kulturno - umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoju kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij v občinah,
- zaščita namenske rabe prostora za kulturo v javni lasti,
- izboljšanje prostorskih pogojev za kulturne dejavnosti.

#### Posebni cilji

- Izgradnja sodobnega večnamenskega objekta za potrebe kulturnih in družbenih dejavnosti lokalnega prebivalstva ter infrastrukturna in prostorska ureditev ožjega območja družbenih dejavnosti v Zgornjih Gorjah.
- Zagotoviti javno kulturno infrastrukturo, ki bo obiskovalcem Triglavskega narodnega parka in širši javnosti, omogočila doživljanje nesnovne kulturne dediščine območja občine Gorje kot dela Triglavskega narodnega parka.

### 4.3 Lokacija

Investicija bo izvedena na naslednjih površinah:

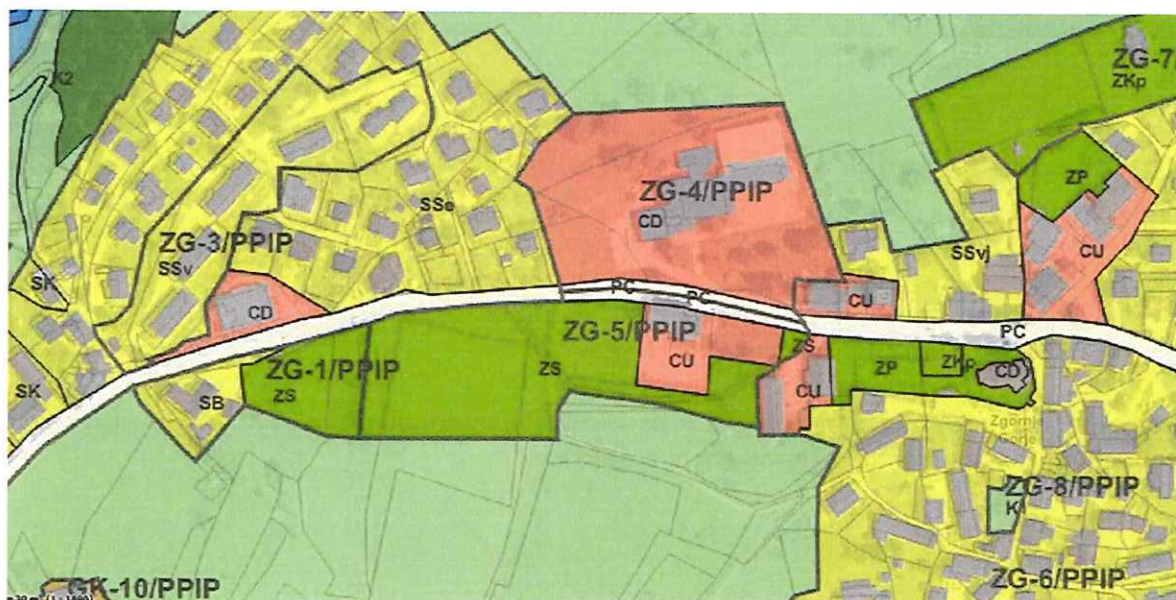
Parcelna številka	Katastrska občina	Površina	Lastnik
4/1	Zgornje Gorje	3.789 m <sup>2</sup>	Občina Gorje
4/3	Zgornje Gorje	24 m <sup>2</sup>	Občina Gorje
4/6	Zgornje Gorje	837 m <sup>2</sup>	Občina Gorje

Slika 3: Območje investicije



Vir: PISO Gorje

Slika 4: OPN območja investicije



Vir: PISO Gorje



#### 4.4 Idejna zasnova, velikost in namembnosti površini v objektu

V objektu so po rabi in namenu predvidene površine za družbene dejavnosti in dejavnosti, ki so deloma lahko tudi tržnega namena, zlasti gostinski obrat, fitnes in presežni termini velike dvorane.

NAMEN	POVRŠINA m <sup>2</sup>
Komunala , garaža za stroje in opremo, garderoba, sanitarije	80
Kurilnica	50
Skupno večnamensko skladišče	50
Športna garderoba in sanitarije	25
Fitnes	120
Servis za kolesarsko opremo	30
Servis za tekaško opremo	50
Skladišče za športno društvo	50
Skladišče Rdeči križ	25
Skupne sanitarije (za obiskovalce , potrebe celotnega objekta)	40
Kulturna dvorana (cca 140 sedežev) z maskirnico in skladiščem	270
Vhodna avla z garderobo	140
Gostinski lokal s točilnim pultom in priročnim skladiščem	30
Prostori za društva	100
Pomožni prostori (arhiv, tehnični prostor)	100
Sanitarije	20
Sejna soba	100
CELOTNA POVRŠINA	1.280

#### 4.5 Preostala izhodišča za pripravo vloge

Izhodišča javnega partnerja so poleg zasledovanja zgoraj navedenih namenov in ciljev investicijskega projekta, še:

- trajanje javno-zasebnega partnerstva minimalno 10 in največ 30 let;
- izvedba investicije predvidoma do konca leta 2026 .

V predmetnem poglavju podana izhodišča so načeloma informativne narave in jih potencialni promotorji lahko prilagodijo svojim videnjem projekta.



## 5 ORIS POTENCIALNIH MOŽNOSTI ZA ZASEBNA VLAGANJA

Javni partner ocenjuje potencial za zasebna vlaganja zlasti v zagotavljanju celovite storitve po principu »facility managementa« in tržni dejavnosti fitnesa, gostinskega obrata ter prostih kapacitet večnamenske dvorane.

Javni partner predvideva realizacijo projekta v okviru instituta javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, pogojev ustanovitve stavbne pravice in drugih medsebojnih razmerij med prihodnjim partnerjema pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva.

Promotorji se zato spodbujajo, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni. Javni partner od investitorja pričakuje, da bo predstavil vsebino projekta z vidika zasebnega partnerja. Potencialni investitorji lahko predstavijo lastne idejne zasnove, vključno z ocenjeno vrednostjo projekta, finančno konstrukcijo in časovnim načrtom izvedbe.

## 6 VLOGA

**Vloga mora biti podana v elektronski obliki na naslov [obcina.gorje@gorje.si](mailto:obcina.gorje@gorje.si) v 20 dneh od objave razpisa na spletnih straneh Občine Gorje.** Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja.

Vloga naj vsebuje naslednje dokumente:

- 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 zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- 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. Promotorji lahko podajo predloge za spremembo koncepta projekta ali druge dokumente, ki s tem pozivom niso zahtevani.

## **7 IZVEDBA PREDSTAVITVENIH SESTANKOV**

Javni partner lahko po izvedenem odpiranju vlog organizira sestanke s promotorji, na katerih bodo imeli le-ti možnost dodatno predstaviti vsebino vloge o zainteresiranosti. Sestanki bodo vodeni z vsakim promotorjem ločeno. Termine sestankov bo javni partner uskladił naknadno.

## **8 PRAVICE PROMOTORJEV**

Promotorji, ki bodo podali vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bodo imeli v nadaljnjem postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva 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.

Če bodo v vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka, ali pomenijo kakšno drugačno izvirno idejno rešitev, lahko javni partner, skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanji brez predhodne objave), in to ne glede na to, ali nadaljuje postopek za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

Če javni partner na podlagi vloge zainteresirane osebe ne bo uvedel predhodnega postopka, niti ne bo dosegel s promotorjem soglasja o odkupu dokumentov, mu bo dokumente vrnil. V tem primeru ohrani promotor vse pravice na dokumentih, priloženih vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.