

JAVNI PARTNER:

OBČINA ŠMARTNO PRI LITIJI

TOMAZINOVA ULICA 2

1275 ŠMARTNO PRI LITIJI

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA
JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA »RAZPRŠENI HOTEL
BOGENŠPERK«

VSEBINA POZIVA PROMOTORJEM:

A) POZIV PROMOTORJEM

B) PREDSTAVITEV PROJEKTA

C) NAVODILA ZA PRIPRAVO VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI



Vir: VRNAR STIL, d.o.o.: IZP – idejna zasnova, št. 19012, z dne marec 2019.

A) POZIV PROMOTORJEM

1. POVABILO K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Občina Šmartno pri Litiji v sodelovanju z Javnim zavodom Bogenšperk 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, vabi vse zainteresirane promotorje k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Razpršeni hotel Bogenšperk«.

Slika 1: Razpršeni hotel Bogenšperk



Vir: VRNAR STIL, d.o.o.: IZP – idejna zasnova, št. 19012, z dne marec 2019.

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

2. ROK ZA ODDAJO VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Skrajni rok za predložitev vloge o zainteresiranosti je 5. junij 2020.

Promotorji svoje vloge o zainteresiranosti pošljejo po pošti na naslov: Javni zavod Bogenšperk, Staretov trg 25, 1275 Šmartno pri Litiji.

Vloge o zainteresiranosti morajo biti predložene v zaprti ovojnici, na kateri naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta JZP: »Razpršeni hotel Bogenšperk« - NE ODPIRAJ!«

B) PREDSTAVITEV PROJEKTA

1. PREDSTAVITEV OBČINE ŠMARTNO PRI LITJI IN OSREDNJE ZNAMENITOSTI GRAD BOGENŠPERK¹

Občina Šmartno pri Litiji je ena najmlajših v Sloveniji. Na 95 km² površine danes prebiva nekaj več kot 5500 prebivalcev. Občina leži v zahodnem delu Posavskega hribovja, na nadmorski višini 252 m. Tu se križajo poti za smer Litija - Ljubljana oziroma Litija - Zagorje, nato v Kostrevniško dolino proti Moravčam in mimo Bogenšperka skozi Temenico do ceste Ljubljana - Zagreb ter skozi Zavrstniško dolino čez Trebeljevo proti Ljubljani. Osrednja točka Šmartnega pri Litiji je mogočna novogotska cerkev sv. Martina, po kateri je kraj dobil svoje ime. V občini leži eden najlepših slovenskih gradov, grad Bogenšperk.

Slika 2: Grad Bogenšperk



Spletni vir: <<https://www.slovenia.info/sl>> (zadnji dostop 28.2.2020).

Renesančni grad je tudi eden izmed najmlajših srednjeveških gradov in kulturni spomenik državnega pomena. Leži na severnih obronkih dolenskega gričevja, tako rekoč v središču Slovenije, ob glavni cestni povezavi Dolenjske in Zasavja. Ta središčna lega, grad postavlja za osrednjo figuro razvoja turizma v regiji, saj letno privablja več kot 40.000 obiskovalcev. Obiskovalca prepriča z izvrstno arhitekturno zasnovo in s kvalitetno vsebino, muzejskimi zbirkami ter pestrim kulturnim dogajanjem.

Grad je bil sezidan v prvi polovici 16. stoletja in ima tipično štiriraktno obliko. Sestavljen je iz štirih neenakih stolpov in štirih neenakih hodnikov s katerimi so stolpi povezani. Vhodni portal je izdelan v gotskem slogu. Osrednji lik, ki že se že vse od leta 1672 vpleta v zgodbe gradu, je znameniti slovenski polihistor in znanstvenik Janez Vajkard Valvasor, ki je bil lastnik gradu kar 20 let in je v njem spisal svoje najbolj znano delo Slava vojvodine Kranjske. Preko muzejskih razstav obiskovalec spozna zgodovino gradu in njegovih lastnikov. Na gradu so ohranjeni vsi pomembnejši prostori, ki obiskovalcu naslikajo življenje preteklega časa in pričajo o bogatem delovanju Valvasorja. Obiskovalec spozna Valvasorjevo dnevno sobo, tiskarno, knjižnico, grajsko kapelo, si ogleda geodetsko zbirko, naravoslovno zbirko in zanimivo razstavo z naslovom Prizorišče človeške smrti. Razstava obiskovalcu razkrije duhovno podobo časa, v katerem je, izpod Valvasorjevega peresa, nastalo istoimensko delo.

¹ Istenič M.: Grad Bogenšperk, eden izmed glavnih nosilcev turističnega razvoja Občine Šmartno pri Litiji. Šmartno pri Litiji, Februar, 2020 (arhiv JZ Bogenšperk).

Na gradu je tudi galerija, ki je namenjena občasnim razstavam. Skozi leto se zvrsti do pet razstav, različnih tematik in vsebin. Obiskovalec lahko izbere klasično voden ogled ali pa se z animiranim ogledom vrne nekaj stoletij nazaj, v Valvasorjev čas.

Grad Bogenšperk je bil prvi grad v Sloveniji, ki se je leta 1972 začel ukvarjati s poročno dejavnostjo in je to tradicijo ohranil vse do danes. V povprečju se na gradu poroči 40 parov letno. Grad daje tudi prostor različnim delavnicam, srečanjem in izvedbi izobraževalnih in kulturnih dejavnosti. Na gradu deluje tudi Krčma, ki grajsko doživetje dopolnjuje še s kulinarčno ponudbo. V grajski kleti se je jeseni 2019 odprla zorilnica mesnin Wagen, kjer lahko obiskovalec suhomesnate izdelke degustira. V začetku leta 2020 se dodaja nov produkt skupini izdelkov Wagen, penina Wagensperk. Vodenemu ogledu gradu, se lahko na koncu tako doda tudi ogled kleti in degustacija. Okoli gradu je speljana naravoslovna pot in sodobna trim steza. Gradu pripadata tudi dva objekta, ki sta tudi predmet obravnave tega projekta. Zaradi svoje lege v središču Slovenije in prijazne okolice je grad Bogenšperk priljubljena izletniška točka.

Grad Bogenšperk je pomemben kulturni spomenik in hkrati središče kulturnega dogajanja v regiji. Širše območje gradu je pokrito z gozdovi, ki bogatijo in dopolnjujejo turistično ponudbo. Po pokrajini so speljane številne tematske, kolesarske, pohodniške in učne poti. Bajdurova port, Panoramska javorska pot in Valvasorjeva krožna pot, Javorska energijska pot po katerih se lahko obiskovalec sprehodi sam ali pa se udeleži kakšnega pohoda, npr. Humarjevega, Levstikovega, pohoda po Jablaniški dolini, Žafranovega pohoda. Domačo kulinariko lahko obiskovalec spozna na skrbno obdelanih kmetijah, ki se v večji meri poslužujejo ekološkega načina kmetovanja. V občini je nekaj spomenikov kulturne in sakralne dediščine; romarske cerkve, graščine, arheološko območje, ruševin gradova, itn.

4

V zavedanju poslanstva predstavitve kulturnega spomenika državnega pomena najširšemu krogu zainteresirane javnosti, na objektu in v bližnji okolici Javni zavod Bogenšperk, kot upravljavec gradu, stalno nadgrajuje njegovo ponudbo z novimi aktualnimi in kvalitetnimi vsebinami. Grad Bogenšperk predstavlja osrednjo figuro razvoja turizma v regiji, je v zadnjih letih postalo pomembno poslanstvo zavoda tudi načrtovanje in izvajanje razvoja celotne turistične podobe šmarske občine. Skladno s tem zavedanjem smo pred nekaj leti, resno postavili strategijo turističnega razvoja te regije in jo v preteklem letu začeli tudi intenzivno izvajati. Pridobitev novih nastanitvenih kapacitet na območju gradu Bogenšperk je nujen korak pri izvajanju omenjene strategije razvoja turizma v občini Šmartnem pri Litiji.

2. PREDSTAVITEV PROJEKTA

Občina Šmartno pri Litiji je v letu 2010 pristopila k projektu celostne vsebinske in programske prenove gradu Bogenšperk kot dela širšega projekta oblikovanja Valvasorjevega središča v slovenskem in evropskem prostoru. Pomen slednjega je podrobno predstavljen v dokumentu Celostni načrt vsebinske in programske prenove gradu Bogenšperk².

Vsebinska in programska prenova gradu Bogenšperk vsebuje tudi revitalizacijo in rekonstrukcijo grajske pristave v obsegu temeljite gradbene in statične sanacije t.i. Pollandove hiše, skladno z že izdelano projektno dokumentacijo: Idejna zasnova projekta, št. načrta 19012, z dne 19. 3. 2019, izdelana s strani družbe VERNAR STIL, d.o.o., Dolina 1, 4260 Bled, pripravljeno v skladu s konservatorskimi smernici za prenovo Pollandove hiše, kulturnovarstvenimi pogoji, št. 72/2001C-ME, z dne 31. 5. 2011 in drugo dokumentacijo.

² Bogataj J. idr.: Projekt Celotne vsebinske in programske prenove gradu Bogenšperk. December 2010. Spletni vir: < <http://smartno-litija.si/staro/www.smartno-litija.si/datoteke/celostni-nacrt-1.pdf> > (zadnji dostop 28.2.2020).

Slika 3: Območje grajske pristave (levo) v neposredni bližini gradu

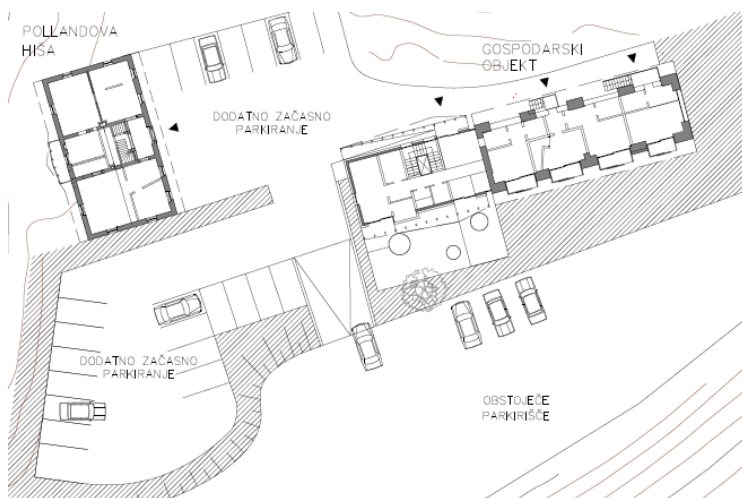


Spletni vir: < <https://www.geoprostor.net/piso/> > (zadnji dostop: 6.3.2020).

V okviru grajske pristave, tj. Pollandove hiše, želi javni partner za namene celovite realizacije zastavljenega projekta »Valvasorjevo središče« pridobiti v okviru obstoječega objekta Pollandove hiše in sosednjega gospodarskega objekta, ki se raztezata na parcelah, št. 1963, 1964, oboje k.o. 1846 – Liberga, namenske prostore, kot sledi:

- restavracija s kapacitetami pogostitve do 120 gostov;
- prostore letnega vrta v okviru restavracije;
- prostore za promocijo in prodajo lokalnih prehrabmenih izdelkov in izdelkov domače obrti;
- prenočitvene kapacitete do 6 apartmajev;
- bivalne ateljeje (domača obrt in grafika);
- prostore turistično informacijskega centra;
- prostori večnamenske dvorane s kapacitetami 70 do 100 obiskovalcev;
- razstavne prostore (cca. 80 – 100 m²);
- upravna središča.

Slika 4: Idejna zasnova prenove



Vir: VRNAR STIL, d.o.o.: IZP – idejna zasnova, št. 19012, z dne marec 2019.

Bruto tlorisna površina stavbe Pollandova hiša znaša 572 m² in bruto tlorisna površina gospodarskega objekta znaša 817 m².

Vizija Občine Šmartno pri Litiji je pridobiti zasebnega partnerja, zainteresiranega za izvedbo zastavljenega projekta »Razpršeni hotel Bogenšperk«. Razpršeni hotel je inovativen pristop z novo vsebino, kjer gre za obnovo propadajočih objektov v grajski pristavi ter uporabo le-teh v turistične, kulturno-raziskovalne in gostinske namene.

3. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Javni partner načrtuje izvedbo projekta z javno-zasebnim partnerstvom. Pri tem ima javni partner namen v sam projekt vložiti obstoječe objekte in pridobljeno projektno dokumentacijo, s strani zasebnega partnerja pa se pričakuje izvedba rekonstrukcije grajske pristave, tj. Pollandove hiše in gospodarskega objekta, skladno z že izdelano projektno dokumentacijo, ureditev namenskih prostorov ter vzdrževanje in upravljanje obeh objektov. Uporabo prostorov si ves čas trajanja javno-zasebnega partnerstva delita javni in zasebni partner po vnaprej opredeljeni vsebini in obsegu. Javni partner pričakuje, da se bo investicija zasebnemu partnerju povrnjena preko možnosti trženja posameznih namenskih prostorov, namenjenih izvajanju turistične in gostinske dejavnosti.

Javni partner glede je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, prenosa lastninske pravice ali podelitve stavbne pravice in drugih medsebojnih razmerij med bodočima 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. Promotorje se zato vzpodbuja in vabi, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.

4. OBSTOJEČA DOKUMENTACIJA

Dokumentacijo, s katero razpolaga javni partner, lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi javnega partnerja: Peter Avbelj, e-mail: peter@bogensperk.si.

Dokumentacija, ki jo bodo promotorji prejeli po elektronski pošti, je zaupne narave in jo lahko uporabljajo le za namene izdelave vloge o zainteresiranosti.

5. OPREDELITEV MIKRO IN MAKRO LOKACIJE

Pollandova hiša in sosednji gospodarski objekt, ki bi ju javni partner vložil v projekt, se nahajata v neposredni bližini gradu Bogenšperk. Le-ta leži blizu kraja Šmartno pri Litiji v istoimenski občini, na grebenu Strmca nad Dvorom, ki povezuje Dolenjsko in Zasavje. Grad Bogenšperk je iz Ljubljane oddaljen cca. 45 km in ima dobre prometne povezave. Na spodnji sliki je prikazana makro lokacija Gradu Bogenšperk oz. njegova lega v Sloveniji.

Slika 5: Makro lokacija (Grad Bogenšperk, Slovenija)



Spletni vir: <zemljevid.najdi.si> (Zadnji dostop 6. 3. 2020).

Pollandova hiša in gospodarski objekt se nahajata na poštnem naslovu: Bogenšperk 3 in 4, 1275 Šmartno pri Litiji in sicer na zemljiščih: parc. št. 1963 in 1964, obe k.o. 1846-Liberga. V nadaljevanju je prikazana mikro lokacija obeh objektov.

Slika 6: Mikro lokacija (Grad Bogenšperk, grajska pristava)



Spletni vir: <<https://www.geoprostor.net/piso/>> (zadnji dostop: 6.3.2020).

C) NAVODILA ZA PRIPRAVO VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

1. SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti na podano zahtevo potencialnega promotorja organiziral ogled objektov z vsakim promotorjem ločeno, v okviru katerega bo promotorjem dana možnost pridobitev podrobnih informacij o projektu.

Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina ogleda posredujejo na kontaktni osebi javnega partnerja: Peter Avbelj, e-mail: peter@bogensperk.si.

Udeležba na ogledu oz. izvedba sestanka s potencialnimi promotorji ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

2. VSEBINA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Za podajo vloge o zainteresiranosti 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.
- sken celotne vloge v elektronski obliki (shranjeno na CD ali USB ključku),

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.

3. VAROVANJE POSLOVNE SKRIVNOSTI

Javni partner bo vse podatke, navedene v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varovala kot zaupne ali 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. Skladno z drugim odstavkom 35. člena ZJZP si javni partner pridržuje pravico, da skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in sicer v primeru, če so 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 drugače izvirno idejno rešitev, ki bi javnemu partnerju koristila pri realizaciji projekta.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja 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.

Predmeten javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Javni partner si 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.

4. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo kontaktni osebi javnega partnerja: Peter Avbelj, e-mail: peter@bogensperk.si.

Šmartno pri Litiji, marec 2020

Občina Šmartno pri Litiji

Rajko Meserko
župan