



MESTNA OBČINA MARIBOR

Številka: 4102-424/2026-1

Datum: 12.08.2026

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

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

**»RAZVOJ OBMOČJA ROTOVŽ 3-C - OBČINSKA PLOMBA OB TRGU GENERALA MAISTRA V
MARIBORU«**



**POZIV PROMOTORJEM ZA IZVEDBO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA
ZA INVESTICIJSKI PROJEKT »RAZVOJ OBMOČJA ROTOVŽ 3-C - OBČINSKA PLOMBA OB TRGU
GENERALA MAISTRA V MARIBORU«**

VSEBINA POZIVA

- 1. Povabilo k oddaji vloge**
- 2. Pravna narava poziva in predhodni postopek po ZJZP**
- 3. Informacije o javnem partnerju**
- 4. Splošne informacije o javnem pozivu**
- 5. Pravne podlage**
- 6. Opis investicijskega projekta in prostorska izhodišča**
 - 6.1 Lokacija, zemljišča in območje obravnave
 - 6.2 Veljavni OPPN in izhodiščni namen prostorskega akta
 - 6.3 Ključni prostorski, gradbeni in izvedbeni pogoji
 - 6.4 Posebna opozorila za promotorje
- 7. Razlogi za projekt, namen in cilji javnega partnerja**
- 8. Potencialne možnosti zasebnih vlaganj in dopustni modeli JZP**
- 9. Izhodišča javnega partnerja za pripravo vloge**
- 10. Vloga promotorja: obvezna vsebina, oblika in dokazila**
- 11. Vprašanja, pojasnila in ogled lokacije**
- 12. Oddaja, sprememba in umik vloge**
- 13. Predstavitveni sestanki s promotorji**
- 14. Pravice promotorjev, stroški, zaupnost in intelektualna lastnina**
- 15. Obravnava vlog in nadaljevanje postopka**
- 16. Varstvo osebnih podatkov in dostop do informacij javnega značaja**
- 17. Končne določbe**
- 18. Obrazec ovojnice**

Priloga 1: Priporočena struktura vloge promotorja

Priloga 2: Obrazec osnovnih podatkov promotorja

Priloga 3: Podpisna izjava promotorja

1. POVABILO K ODDAJI VLOGE

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju: javni partner), na podlagi 32., 33. in 34. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju: ZJZP) objavlja ta javni poziv promotorjem k podaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za investicijski projekt »Razvoj območja Rotovž 3-C - občinska plomba ob Trgu generala Maistra v Mariboru« (v nadaljevanju: projekt).

Javni partner z javnim pozivom poziva domače in tuje pravne osebe, fizične osebe, konzorcije in druge zainteresirane gospodarske subjekte, ki razpolagajo z ustreznimi razvojnimi, finančnimi, tehničnimi, organizacijskimi in kadrovskimi zmogljivostmi, da podajo strokovno utemeljene vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Namen tega javnega poziva je pridobiti kakovostne, primerljive in tržno preverjene predloge promotorjev, na podlagi katerih bo javni partner lahko ocenil, ali so izpolnjeni pogoji za nadaljevanje predhodnega postopka, pripravo ocene upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva in morebitno sprejetje odločitve o javno-zasebnem partnerstvu.

Vloga promotorja mora biti pripravljena v skladu s tem pozivom, ZJZP, podzakonskimi predpisi, navedenimi v tem pozivu, in vsemi drugimi predpisi, ki so relevantni za predmet projekta. Promotorji morajo pri pripravi vloge upoštevati tudi vsa prostorska, gradbena, komunalna, okoljska, kulturnovarstvena, prometna in druga izhodišča, ki izhajajo iz veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje projekta ter iz tega poziva.

Pomembno

Ta poziv ni javno naročilo, koncesijska objava, javni razpis za razpolaganje z nepremičnim premoženjem, povabilo k oddaji zavezujoče ponudbe ali zaveza javnega partnerja, da bo projekt izvedel po modelu javno-zasebnega partnerstva. Gre za poziv promotorjem v predhodnem postopku po ZJZP.



2. PRAVNA NARAVA POZIVA IN PREDHODNI POSTOPEK PO ZJZP

Ta javni poziv se objavlja v okviru predhodnega postopka javno-zasebnega partnerstva. Vloge promotorjev bodo javnemu partnerju služile kot ena od strokovnih podlag za presojo javnega interesa, izvedljivosti, gospodarnosti, finančne vzdržnosti, pravne dopustnosti, primerne razdelitve tveganj in širših učinkov morebitnega javno-zasebnega partnerstva.

Promotorji s predložitvijo vloge ne pridobijo položaja kandidata ali ponudnika v morebitnem nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Prav tako predložitev vloge ne ustvarja nobene prednostne, izključne ali druge pravice do sodelovanja v nadaljnjem postopku, razen pravic, ki jih promotorjem izrecno priznava ZJZP in druga veljavna zakonodaja.

Javni partner lahko na podlagi prejetih vlog in lastnih strokovnih podlag sprejme katerokoli od naslednjih odločitev: nadaljevanje predhodnega postopka; pripravo ali dopolnitev investicijske dokumentacije; pripravo akta o javno-zasebnem partnerstvu; začetek postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva; izvedbo projekta po drugem pravnem modelu; spremembo obsega ali ciljev projekta; ali opustitev projekta oziroma opustitev izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Javni partner si pridržuje pravico, da vsebino prejetih vlog uporabi za pripravo investicijske, prostorske, finančne, pravne in razpisne dokumentacije za morebitni nadaljnji postopek, pri čemer bo upošteval pravila o varovanju poslovnih skrivnosti, avtorskih pravic, pravic intelektualne lastnine in zaupnih informacij, kot so opredeljena v tem pozivu in v veljavnih predpisih.



3. INFORMACIJE O JAVNEM PARTNERJU

Naziv javnega partnerja	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Spletna stran	www.maribor.si
Elektronski naslov za komunikacijo	gorazd.skrabar@maribor.si
Kontaktna oseba	Gorazd Škrabar, tel. št. 02 22 01 380
Številka zadeve	4102-424/2026
Način objave poziva	Objava na spletni strani

Vsa komunikacija v zvezi s tem pozivom mora potekati izključno na način in prek kontaktov, določenih v tem pozivu. Ustna pojasnila, dana zunaj formalno določenega postopka, javnega partnerja ne zavezujejo.

4. SPLOŠNE INFORMACIJE O JAVNEM POZIVU

Ime projekta	Razvoj območja Rotovž 3-C - Trgu generala Maistra v Mariboru
Vrsta postopka	Poziv promotorjem na podlagi 32., 33. in 34. člena ZJZP, izveden v okviru predhodnega postopka javno-zasebnega partnerstva.
Kratek opis predmeta	Preveritev zainteresiranosti promotorjev za zasnovo, financiranje, gradnjo, vzdrževanje, upravljanje oziroma drugačno izvedbo investicijskega projekta na območju dela Rotovž 3-C, ob upoštevanju veljavnega OPPN, javnega interesa in možnih modelov javno-zasebnega partnerstva.
Predvideni javni interes	Ustrezna urbanistična zapolnitev strateške lokacije v mestnem središču, racionalna uporaba javnega nepremičnega premoženja, možnost zagotovitve javnih oziroma občinskih programov, ureditev mirujočega prometa oziroma druge javne infrastrukture ter kakovostna ureditev območja v skladu z OPPN.
Rok za vprašanja	
Rok za oddajo vlog	
Način oddaje	Fizična oddaja v zaprti ovojnici in elektronska kopija vloge na USB nosilcu; dodatno je lahko dopustna elektronska oddaja, če jo javni partner izrecno omogoči.
Odpiranje vlog	
Jezik vloge	Slovenski jezik. Dokumenti v tujem jeziku morajo biti predloženi s prevodom v slovenski jezik, če javni partner tega izrecno ne dopusti drugače.
Variantni predlogi	Promotor mora predložiti en jasno opredeljen osnovni predlog. Dodatni scenariji ali podvarianete so dopustni le kot priloga osnovni vlogi, če so jasno ločeni, primerljivi in vsebujejo vse zahtevane podatke.

5. PRAVNE PODLAGE

Ta javni poziv se izvaja zlasti na podlagi naslednjih pravnih podlag, ob upoštevanju njihovih vsakokrat veljavnih sprememb in dopolnitev:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP);
- predpisi, ki urejajo javno naročanje oziroma koncesijske pogodbe, če in kolikor bodo relevantni za morebitni nadaljnji postopek;
- predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če in kolikor bodo relevantni glede uporabe, obremenitve, oddaje, ustanovitve stavbne pravice ali drugega razpolaganja z nepremičninami;
- predpisi, ki urejajo graditev objektov, urejanje prostora, varstvo okolja, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, komunalno opremljanje, varstvo pred požarom, energetska učinkovitost, dostopnost in druge tehnične zahteve;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 3-C (območje kareja med Trgom generala Maistra, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta - nova občinska stavba in območje Trga generala Maistra) v Mestni občini Maribor;
- drugi veljavni splošni in posamični akti javnega partnerja ter relevantne strokovne podlage, ki se nanašajo na projekt in območje projekta.

Promotor je pri pripravi vloge sam odgovoren za preveritev vseh relevantnih pravnih podlag, prostorskih aktov, upravnih omejitev, stvarnopravnih razmerij in tehničnih zahtev. Navedba pravnih podlag v tem pozivu je informativna in ne izključuje uporabe drugih predpisov, ki bi lahko bili relevantni za posamezni predlog promotorja.



6. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN PROSTORSKA IZHODIŠČA

6.1. Lokacija, zemljišča in območje obravnave

Predmet obravnave je območje v mestnem središču Maribora, znotraj kareja med Trgom generala Maistra, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta. Kot osnovno izhodišče se obravnava zemljišče s parc. št. 916/4, k.o. Maribor-grad, ki se v komunikaciji naročnika označuje tudi kot območje občinske »plombe«. Promotor mora v vlogi natančno opredeliti, ali njegov predlog obravnava samo območje plombe ali tudi funkcionalno, konstrukcijsko, prometno, kletno oziroma programsko povezavo z obstoječim občinskim dvoriščem in drugimi zemljišči javnega partnerja oziroma tretjih oseb.

Območje ima izrazito mestotvorni pomen. Nahaja se ob osrednji mestni lokaciji, v neposredni bližini obstoječe občinske stavbe in območja Trga generala Maistra. Vsaka predlagana rešitev mora zato poleg ekonomske izvedljivosti in pravne dopustnosti izkazati tudi kakovostno arhitekturno, urbanistično, prometno, funkcionalno in javno-prostorsko obravnavo.

Promotor mora v vlogi izrecno navesti, katera zemljišča, dostopi, komunalni priključki, služnosti, stavbne pravice, pravice graditi, začasne rabe in drugi stvarnopravni oziroma obligacijski instrumenti so po njegovem predlogu potrebni za izvedbo projekta.

6.2. Veljavni OPPN in izhodiščni namen prostorskega akta

Območje prostorsko ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 3-C (območje kareja med Trgom generala Maistra, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta - nova občinska stavba in območje Trga generala Maistra) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN).

Javni partner posebej opozarja, da je bil OPPN pripravljen z izhodiščnim namenom gradnje nove občinske oziroma upravne stavbe. Pred pripravo OPPN je bil za ta namen izveden tudi arhitekturni natečaj za prizidavo oziroma razvoj občinske stavbe, natečajna rešitev pa je bila povzeta v prostorski akt. To izhodišče mora promotor upoštevati pri presoji, ali in pod kakšnimi pogoji je dopusten, racionalen in izvedljiv drugačen programski koncept, vključno z morebitno stanovanjsko, poslovno, upravno, parkirno, javno ali mešano rabo.

Čeprav OPPN dopušča tudi umestitev stanovanjskih stavb oziroma stanovanjskih programov, javni partner poudarja, da iz same dopustnosti rabe še ne izhaja tehnična, ekonomska, gradbenopravna, osvetlitvena, požarnovarnostna, parkirna ali tržna izvedljivost takega programa. Promotor mora vsako predlagano rabo utemeljiti z vidika skladnosti z OPPN, izpolnitve minimalnih tehničnih standardov, osvetlitve, prezračevanja, dostopnosti, parkiranja, požarne varnosti, vplivov na sosednje objekte in javnega interesa.

Veljavni OPPN predvideva umestitev enotne stavbe, ki zajema območje plombe in posega tudi na območje obstoječega občinskega dvorišča. Posledično morajo promotorji posebej obravnavati razliko med scenarijem gradnje na celotnem območju, kot ga predvideva OPPN, in scenarijem gradnje zgolj na območju plombe. V primeru gradnje zgolj na območju plombe mora promotor izhodiščno predpostaviti, da na vzhodni strani objekta, proti obstoječi občinski stavbi oziroma občinskemu dvorišču, ni dopustno načrtovati okenskih odprtin, temveč mora biti fasada obravnavana kot slepa oziroma kot mejna fasada, če pristojni organi in nosilci urejanja prostora ne potrdijo drugače.

6.3. Ključni prostorski, gradbeni in izvedbeni pogoji

Promotor mora pri pripravi vloge upoštevati OPPN v celoti. V nadaljevanju so informativno povzeta izhodišča, ki jih mora promotor posebej obravnavati, preveriti in v vlogi dokazljivo upoštevati:

Področje	Povzetek izhodišča	Pričakovana obravnava v vlogi
Etažnost in višina	Etažnost nad terenom je lahko do P+4. Višina novega objekta ne sme presegati višine slemena sosednjih objektov Ulica heroja Staneta 1 in Ulica heroja Tomšiča 2.	Promotor mora prikazati višinski gabarit, prereze in vplive na vedute, sosednje objekte ter javni prostor.
Ulična linija in konzola	Tlorisni gabarit pritličja novogradnje ob Trgu generala Maistra mora slediti ulični liniji zazidave. Osrednji volumen, sestavljen iz ostalih nadstropij, je lahko za globino fasadne opne konzolno pomaknjen proti ulici, največ do 0,80 m in v okviru dovoljenih linij.	Promotor mora predložiti grafični prikaz skladnosti z zazidalno linijo, uličnim profilom in fasadno opno.
Varstvo obstoječih odprtín	Stavbi na zemljišču s parc. št. 914 se z gradnjo ne sme zakriti obstoječih okenskih odprtín.	Predlog mora vključevati preveritev odmkov, osvetlitve, prezračevanja in morebitnih pravic sosednjih lastnikov.
Osončenje	Odmiki novozgrajenih objektov morajo zagotavljati osončenje obstoječim objektom na Maistrovi ulici 4, 6 in 8.	V vlogi je treba predvideti analizo osončenja in vplivov na obstoječe objekte.
Podzemne etaže	Dopustna je izvedba šestih podzemnih nivojev, od tega je predvidena izgradnja petih podzemnih garažnih etaž.	Promotor mora pojasniti kako zagotavlja dostop, požarno varnost, prezračevanje, evakuacijo in ekonomiko garaže.
Podzemna voda	Vsi izkopi morajo biti izvedeni 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pred pričetkom gradnje je treba za spremljanje stanja podzemnih voda izvesti dva piezometra.	Predlog mora vključevati predpostavke glede hidrogeologije, ukrepe varstva voda in plan dodatnih raziskav.



Področje	Povzetek izhodišča	Pričakovana obravnava v vlogi
Klet pod dvoriščem	OPPN zasnova kleti in garaž se nanaša tudi na območje obstoječega občinskega dvorišča, zato kapacitivne možnosti izvedbe zgolj pod območjem plombe niso vnaprej preverjene.	Promotor mora predstaviti scenarij celotne in delne izvedbe kleti, vključno s parkirnimi kapacitetami, dostopi, rampami, dvigali in konstrukcijskimi vplivi.
Faznost	Možna je fazna izgradnja objekta oziroma njegovih sklopov.	Promotor mora predložiti fazni načrt, vključno z začasnimi ureditvami, motnjami za občino in uporabnike ter razdelitvijo tveganj med fazami.
Ureditev javnih površin	Investitor gradnje podzemne garažne hiše kot samostojne faze mora za pridobitev uporabnega dovoljenja urediti tudi dvig cestišča na nivo pločnika in enotno tlakovanje na severni cesti Trga generala Maistra od Ulice heroja Staneta do Ulice heroja Tomšiča.	Promotor mora vključiti ta strošek, terminski vpliv in odgovornost za izvedbo v finančni in pravni model.
Kulturna dediščina in vplivi izkopa	V fazi načrtovanja, pred izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba pripraviti posebno strokovno podlago o vplivu izkopa in zaščite gradbene jame na okoliško stavbno dediščino ter omilitvene ukrepe.	Promotor mora opredeliti metodologijo, odgovornost, stroške in časovni vpliv strokovne podlage, zaščite gradbene jame in monitoringa.
Monitoring in sanacijski ukrepi	Investitor gradnje podzemne garaže mora v času gradnje izvajati monitoring statičnih sprememb na okoliških objektih ter ustrezne gradbene in sanacijske ukrepe.	Predlog mora vsebovati razdelitev odgovornosti za monitoring, zavarovanja, garancije in obvladovanje škodnih zahtevkov.



Področje	Povzetek izhodišča	Pričakovana obravnava v vlogi
Komunalna oprema	Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana z OPPN, ter z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju.	Finančni model mora vključiti vse stroške komunalne opreme, morebitne komunalne prispevke in obveznosti iz pogodbe o opremljanju.

6.4. Posebna opozorila za promotorje

Promotorji morajo v vlogi posebej obravnavati naslednja odprta vprašanja in tveganja, saj lahko bistveno vplivajo na pravno, tehnično in ekonomsko izvedljivost projekta:

- ali je predlagani program mogoče kakovostno umestiti v gabarit, ki sega v notranjost parcele približno 50 m in ima naravno osvetlitev predvsem z ulične strani ter prek omejenih atrijev;
- ali je stanovanjska raba glede na prostorske, požarnovarnostne, osvetlitvene, prezračevalne, parkirne in druge standarde dejansko izvedljiva;
- kakšna je izvedljivost slepe vzhodne fasade pri scenariju gradnje zgolj na območju plombe;
- ali izvedba garažnih etaž zgolj pod območjem plombe omogoča smiselne parkirne kapacitete, ustrezne uvoze, izvoze, evakuacijo, prezračevanje in ekonomsko rentabilnost;
- kako predlagani model vpliva na obstoječe delovanje občinskih prostorov, dostop do občinskega dvorišča, gradbiščno logistiko in varnost uporabnikov;
- kako se obvladujejo tveganja kulturne dediščine, statike sosednjih objektov, podzemnih voda, varstva okolja in morebitnih odškodninskih zahtevkov;
- ali predlagani model terja spremembo OPPN oziroma drugo prostorsko, projektno, zemljiškoknjižno ali upravno prilagoditev, in kakšen je vpliv teh sprememb na časovnico, stroške in pravno izvedljivost.

Javni partner ne jamči, da je katerakoli programska, tehnična ali finančna rešitev izvedljiva zgolj na podlagi informativnega povzetka iz tega poziva. Vsak promotor mora izvesti lastno strokovno skrbnostno preveritev in jasno navesti predpostavke, omejitve ter podatke, ki jih za dokončno preveritev še potrebuje.

7. RAZLOGI ZA PROJEKT, NAMEN IN CILJI JAVNEGA PARTNERJA

7.1. Splošno

Javni partner zasleduje cilj, da se strateško pomembno območje v mestnem središču Maribora uredi na način, ki bo prostorsko, finančno, pravno in funkcionalno vzdržen, skladen z javnim interesom in dolgoročno koristen za mesto. Namen poziva je zato pridobiti strokovne predloge zasebnega sektorja o izvedljivosti in optimalni strukturi morebitnega javno-zasebnega partnerstva.

Ključni razlogi za projekt so:

- potreba po kakovostni urbanistični zapolnitvi območja plombe ob Trgu generala Maistra in urejanju enega izmed prepoznavnih mestnih karejev;
- potreba po preveritvi, ali lahko zasebni kapital, znanje, organizacija in prevzem določenih tveganj omogočijo hitrejšo, gospodarnjšo ali kakovostnejšo izvedbo projekta, kot bi jo lahko dosegel javni partner sam;
- potreba po preveritvi različnih programskih možnosti, vključno z javnimi, upravnimi, poslovnimi, stanovanjskimi, parkirnimi in drugimi dopustnimi vsebinami, ob strogem upoštevanju OPPN;
- potreba po objektivni oceni zahtevnih gradbenih, hidrogeoloških, konstrukcijskih, kulturnovarstvenih in prometnih tveganj;
- potreba po oblikovanju takega pravnega in finančnega modela, ki bo varoval javni interes, zagotavljal transparentnost, primerljivo obravnavo promotorjev in dolgoročno obvladljivost javnofinančnih učinkov.

Cilji javnega partnerja so zlasti:

- pridobiti strokovno utemeljene predloge izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva;
- preveriti dopustne in izvedljive oblike sodelovanja z zasebnim partnerjem, vključno z razdelitvijo tveganj, trajanjem razmerja, načinom financiranja, režimom lastništva oziroma uporabe objekta in javnofinančnimi učinki;
- zagotoviti, da predlagane rešitve spoštujejo izhodiščni namen OPPN, pogoje prostorskega akta, interese sosednjih nepremičnin, kulturno dediščino, varstvo voda, prometne pogoje in kakovost javnega prostora;
- preveriti, ali lahko projekt vsebuje javne programe ali javne koristi, ki presegajo zgolj tržno razpolaganje z nepremičnino;
- pridobiti podatke za nadaljnjo oceno upravičenosti projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva in za morebitno pripravo nadaljnje investicijske dokumentacije.

7.2. Poseben javni interes javnega partnerja: zagotovitev javne garažne hiše

Javni partner posebej poudarja, da eden izmed osrednjih elementov javnega interesa pri predmetnem projektu predstavlja možnost izvedbe javne garažne hiše oziroma javno dostopnih parkirnih kapacitet v mestnem središču Maribora.

Projekt se nahaja na strateško pomembni lokaciji ob Trgu generala Maistra, v neposredni bližini obstoječe občinske stavbe, javnih programov, upravnih funkcij, mestnega jedra in širšega območja, kjer je vprašanje mirujočega prometa pomembno tako z vidika vsakodnevnega delovanja mestnega središča kot tudi z vidika dolgoročne prometne, urbanistične in razvojne politike javnega partnerja.

Javni partner izhaja iz predpostavke, da zgolj tržno razpolaganje z nepremičninami oziroma njihova prodaja brez ustrezne javne koristi ne bi nujno zagotovila optimalnega varovanja javnega interesa. Zato je namen tega poziva zlasti preveriti, ali je mogoče projekt strukturirati tako, da zasebni partner prevzame razvoj, financiranje, projektiranje, gradnjo in druga bistvena izvedbena tveganja projekta, javni partner pa kot nadomestilo oziroma ekonomsko protivrednost za prenos lastninske pravice, ustanovitev stvarnopравnih pravic oziroma drugo obliko razpolaganja z nepremičninami pridobi javno garažno hišo ali drug funkcionalno enakovreden sklop javno dostopnih parkirnih kapacitet.

Pri tem javni partner ne prejudicira končne pravne oblike ali natančnega ekonomskega mehanizma izvedbe. Predmet tega poziva je prav preveritev, ali obstaja interes zasebnega sektorja za takšen model javno-zasebnega partnerstva in pod kakšnimi pravnimi, tehničnimi, finančnimi, ekonomskimi, urbanističnimi in izvedbenimi predpostavkami bi bil takšen model lahko izvedljiv, vzdržen in skladen z javnim interesom.

Javni partner zato od promotorjev pričakuje, da v svojih vlogah posebej obravnavajo model, po katerem bi javni partner v zameno za omogočitev izvedbe projekta na občinskih nepremičninah pridobil javno garažno hišo oziroma javno dostopne parkirne kapacitete.

Promotor mora v zvezi s tem posebej opredeliti najmanj: predlagano število parkirnih mest, njihovo funkcionalno zasnovo, dostopnost, režim uporabe, morebitne rezervirane kapacitete za potrebe zasebnega partnerja, vpliv garažne hiše na prometni režim območja, povezavo z obstoječimi in načrtovanimi javnimi površinami ter vpliv na širšo prometno ureditev mestnega središča.

Prav tako mora promotor jasno prikazati ekonomsko logiko predlaganega modela. Iz vloge mora izhajati, kakšna je ocenjena vrednost nepremičnin oziroma pravic, ki bi jih javni partner zagotovil za izvedbo projekta, kakšna je ocenjena investicijska vrednost javne garažne hiše, kateri del projekta ustvarja tržne prihodke zasebnega partnerja, kateri del predstavlja javno korist ter ali je razmerje med vložkom javnega partnerja in pridobljeno javno koristjo ekonomsko uravnoteženo, pregledno in preverljivo.

Namen tega poziva je zato predvsem pridobiti strokovno utemeljene predloge, na podlagi katerih bo javni partner lahko presodil, ali je model, pri katerem javni partner kot nadomestilo za prenos lastništva oziroma drugo omogočitev uporabe nepremičnin pridobi javno garažno hišo, pravno dopusten, tehnično izvedljiv, finančno vzdržen, ekonomsko uravnotežen in primeren za nadaljnjo obravnavo po pravilih javno-zasebnega partnerstva.

Posebej pomembno je, da promotorji v svojih vlogah ne ostanejo zgolj na ravni načelne izjave o interesu, temveč predložijo preverljiv finančni, pravni in tehnični model, ki javnemu partnerju omogoča primerjalno presojo različnih možnih struktur projekta.

Javni partner bo pri presoji prejetih vlog posebno pozornost namenil vprašanju, ali predlagani model zagotavlja dejansko, merljivo in dolgoročno javno korist v obliki javne garažne hiše oziroma javno dostopnih parkirnih kapacitet. Predlogi, ki bi bili po svoji vsebini pretežno usmerjeni zgolj v tržno izrabo nepremičnin, brez ustrezno opredeljene, vrednotene in zavarovane javne koristi za javnega partnerja, ne bodo predstavljali osrednjega izhodišča tega poziva, lahko pa jih javni partner obravnava kot primerjalno tržno informacijo, če bodo jasno ločeni od predloga javno-zasebnega partnerstva.



8. POTENCIALNE MOŽNOSTI ZASEBNIH VLAGANJ IN DOPUSTNI MODELI JZP

Skladno z namenom ZJZP se promotorje poziva, da predlagajo modele, pri katerih zasebni partner prevzame dejanski vsebinski prispevek k projektu, zlasti v obliki financiranja, projektiranja, gradnje, vzdrževanja, upravljanja, obratovanja, prevzema tveganj in zagotovitve javnih koristi.

Predlogi, ki predstavljajo zgolj nakup nepremičnine brez elementov javno-zasebnega partnerstva, se ne štejejo za predlog izvedbe projekta po ZJZP, lahko pa jih javni partner obravnava kot primerjalno tržno informacijo, če so jasno ločeni od predloga JZP.

Promotor lahko predlaga zlasti naslednje modele ali njihovo ustrezno kombinacijo:

Možni model	Opis	Posebna vprašanja
Mešani razvojni model	Kombinacija javnih, poslovnih, stanovanjskih, parkirnih in drugih vsebin, pri čemer zasebni partner prevzame investicijo in del tržnih tveganj, javni partner pa pridobi opredeljene javne koristi.	Treba je posebej dokazati skladnost z OPPN, javni interes in transparentno vrednotenje javnih ter zasebnih vložkov.
Drug model	Zasebni partner lahko predlaga tudi drugo obliko oziroma model javno zasebnega partnerstva	

Promotor mora pri predlaganem modelu posebej opredeliti: predmet razmerja, trajanje razmerja, lastništvo zemljišč in objektov v posameznih fazah, način zagotavljanja pravice graditi, režim uporabe in upravljanja, pravice javnega partnerja, plačila oziroma prihodke, razdelitev tveganj, mehanizme nadzora.

9. IZHODIŠČA JAVNEGA PARTNERJA ZA PRIPRAVO VLOGE

Promotor mora pri pripravi vloge upoštevati najmanj naslednja izhodišča javnega partnerja:

- predlagana rešitev mora biti skladna z veljavnim OPPN oziroma mora jasno navesti, ali in zakaj bi bila potrebna sprememba prostorskega akta;
- promotor mora obravnavati vsaj dva primerjalna scenarija: izvedbo na območju plombe kot samostojnem območju in izvedbo, ki upošteva širšo zasnovo OPPN z vplivom na občinsko dvorišče oziroma podzemne etaže;
- promotor mora jasno prikazati, ali predlaga javni program, tržni program ali mešani program, ter kateri deli programa so namenjeni javnemu partnerju, javni rabi, trgu ali uporabnikom;
- promotor mora v finančni model vključiti stroške gradnje, projektiranja, nadzora, financiranja, komunalne opreme, ureditev javnih površin, monitoringa, zavarovanj, vzdrževanja, upravljanja, davkov, nadomestil, rezerv za tveganja in morebitnih zemljiškoknjižnih ali pravnih ureditev;
- promotor mora predlagati razumljivo in preverljivo razdelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem, pri čemer mora zasebni partner prevzeti tista tveganja, ki jih lahko učinkoviteje obvladuje;
- promotor mora pojasniti, katera dodatna strokovna podlaga, geomehanska raziskava, hidrogeološka analiza, analiza osončenja, prometna študija, kulturnovarstvena študija ali druga podlaga je potrebna pred odločitvijo o nadaljevanju projekta.

Javni partner si pridržuje pravico, da izhodišča po prejemu vlog, predstavitvenih sestankih in dodatnih strokovnih preveritvah spremeni, dopolni ali zoži, če se to izkaže za potrebno zaradi varovanja javnega interesa, pravne izvedljivosti, proračunskih omejitev, prostorskih zahtev ali drugih relevantnih razlogov.



10. VLOGA PROMOTORJA: OBVEZNA VSEBINA, OBLIKA IN DOKAZILA

10.1. Splošna zahteva glede kakovosti vloge

Vloga mora biti pripravljena na ravni strokovne podlage, ki javnemu partnerju omogoča vsebinsko presojo predlaganega modela, in ne zgolj kot načelna izjava o interesu. Vloga mora biti notranje skladna, pregledna, primerljiva in utemeljena s podatki, predpostavkami, grafičnimi prikazi, izračuni in pravnimi pojasnili.

Javni partner pričakuje, da vloga vsebuje najmanj naslednje sklope:

Št.	Sklop	Minimalna vsebina
1	Povzetek vloge	Jasen povzetek predlaganega modela, programa, javnih koristi, investicijske vrednosti, trajanja razmerja, ključnih tveganj in pričakovanih obveznosti javnega partnerja.
2	Predstavitev promotorja	Organizacijska, razvojna, finančna, tehnična in kadrovska sposobnost promotorja oziroma konzorcija; reference na primerljivih nepremičninskih, javnih, infrastrukturnih, garažnih, mestotvornih ali JZP projektih.
3	Razumevanje projekta	Analiza lokacije, OPPN, omejitve plombe, vpliva na občinsko dvorišče, sosednje objekte, promet, kulturno dediščino, podzemne vode, komunalno opremo in javni prostor.
4	Tehnična in programska rešitev	Predlog programa, bruto/neto površin, etažnosti, kleti, parkiranja, dostopov, faznosti, konstrukcijske zasnove, energetske zasnove, trajnostnih ukrepov, vzdrževanja in obratovanja.
5	Pravni model JZP	Predlog oblike javno-zasebnega partnerstva, pogodbenih razmerij, stvarnopравnih instrumentov, trajanja, lastništva, upravljanja, nadzora, prenehanja in prenosa objekta oziroma pravic.
6	Finančni in ekonomski model	Investicijska vrednost, viri financiranja, prihodki, plačila javnega partnerja, stroški, rezerve, donosnost, občutljivost, javnofinančni učinki, primerjava z javnim modelom in vrednost za denar.
7	Razdelitev tveganj	Matrika tveganj z opredelitvijo tveganj javnega partnerja, zasebnega partnerja in skupnih tveganj ter z oceno vrednosti oziroma učinkov posameznih tveganj.
8	Časovni načrt	Terminski plan vseh faz, vključno s predhodnimi raziskavami, projektiranjem, dovoljenji, gradnjo, opremljanjem, uporabnim dovoljenjem.



Št.	Sklop	Minimalna vsebina
9	Ocena izvedljivosti	Pravna, tehnična, ekonomska, finančna, prostorska, okoljska in organizacijska ocena izvedljivosti, vključno z odprtimi vprašanji in predlaganimi naslednjimi koraki.
10	Izjave in dokazila	Podpisane izjave, pooblastila, dokazila o statusu, izjava o resničnosti podatkov, izjava o sprejemu pogojev poziva in označitev poslovnih skrivnosti.

10.2. Predstavitev promotorja

Promotor mora predložiti najmanj naslednje podatke in dokazila:

- firma oziroma ime, sedež oziroma naslov, matična številka, davčna številka, zakoniti zastopniki, kontaktna oseba in elektronski naslov za vročanje;
- opis dejavnosti, organizacijske strukture, razvojnih zmožnosti in izkušenj s projekti podobne narave;
- v primeru konzorcija: podatki o vseh članih, vodilnem partnerju, predvideni delitvi nalog, odgovornosti in načinu zastopanja;
- finančni podatki za zadnja tri zaključena poslovna leta oziroma drug primerljiv dokaz finančne sposobnosti, vključno z informacijami o boniteti, kapitalski ustreznosti, dostopu do financiranja in morebitni podpori financerjev;
- tehnične reference na projektih s primerljivo zahtevnostjo, zlasti v mestnih središčih, na območjih kulturne dediščine, s podzemnimi garažami, zahtevnimi gradbenimi jamami, JZP modeli ali projekti z javnim partnerjem;
- predstavitev ključnih kadrov, svetovalcev in projektantov, če so že znani, vključno z njihovimi izkušnjami na primerljivih projektih;
- izjava o neobstoju okoliščin, ki bi bistveno ovirale sodelovanje promotorja z javnim partnerjem, vključno z morebitnimi nasprotji interesov.

10.3. Tehnična, prostorska in programska rešitev

Tehnična rešitev mora biti predstavljena na ravni, ki omogoča preveritev skladnosti s prostorskim aktom in primerljivost predlogov. Promotor mora predložiti zlasti:

- opis predlaganega programa po etažah in funkcionalnih sklopih, vključno z navedbo javnih, tržnih, pomožnih, parkirnih in tehničnih površin;
- oceno bruto tlorisne površine, neto uporabnih površin, parkirnih kapacitet, kletnih površin, površin javnih ureditev in komunalne opreme;
- grafični prikaz osnovnega koncepta, lahko na ravni shem, tlorisnih zasnov, prereza, situacije, faznosti in dostopov;
- pojasnilo, kako se rešuje slepa vzhodna fasada pri gradnji zgolj na območju plombe in kako se zagotavljajo osvetlitev, prezračevanje in funkcionalnost prostorov;

- preveritev scenarija stanovanjske rabe, če je predlagana, z navedbo minimalnih standardov, osvetlitve, prezračevanja, bivalnega ugodja, dostopnosti, parkiranja in vpliva na javni interes;
- rešitev gradbiščne logistike, dostopov, varnosti uporabnikov obstoječe občinske stavbe, varovanja sosednjih objektov in vmesnih ureditev v primeru faznosti;
- opis pričakovanih projektnih, geomehanskih, hidrogeoloških, kulturnovarstvenih, prometnih, požarnovarnostnih, energetskih in okoljskih preveritev.

10.4. Finančni in ekonomski model

Finančni model mora biti predložen tudi v elektronski obliki, po možnosti v odklenjeni preglednici, ki omogoča pregled ključnih formul in predpostavk. Promotor mora navesti najmanj:

- ocenjeno investicijsko vrednost po stroškovnih sklopih: zemljiške in pravne ureditve, projektiranje, strokovne podlage, gradnja, klet, garaže, komunalna oprema, javne površine, oprema, nadzor, financiranje, rezerve in DDV;
- predvidene vire financiranja, delež lastnih sredstev, dolžniškega financiranja, morebitnih nepovratnih sredstev in drugih virov;
- predvidene prihodke, razpoložljivostna plačila, prodajo oziroma oddajo tržnih površin, nadomestila, subvencije ali druge vire;
- primerjavo predlaganega modela z osnovnim javnim modelom oziroma z drugimi izvedbenimi modeli, če so podatki razpoložljivi;
- jasno navedbo, katere finančne predpostavke je treba še preveriti in kateri podatki javnega partnerja so potrebni za zanesljivejšo oceno.

10.5. Matrika tveganj

Promotor mora predložiti matriko tveganj, ki mora za vsako pomembnejše tveganje vsebovati opis tveganja, verjetnost, vpliv, predlaganega nosilca tveganja, način obvladovanja, finančni učinek in posledice za javnega partnerja. V matriko morajo biti vključena najmanj naslednja tveganja:

- prostorska in programska skladnost z OPPN;
- potreba po spremembi OPPN ali drugih aktov;
- pridobivanje projektnih pogojev, mnenj, dovoljenj in uporabnega dovoljenja;
- geomehanika, gradbena jama, podzemne vode in piezometri;
- vplivi na kulturno dediščino in stabilnost sosednjih objektov;
- gradnja kleti oziroma garaž pod plombo in/ali občinskim dvoriščem;
- gradbiščna logistika in motnje obstoječega delovanja občine;
- stroški gradnje, inflacija, dobavne verige in spremembe cen financiranja;
- povpraševanje po tržnih programih, parkirnih mestih, poslovnih ali stanovanjskih površinah;
- obratovalni, energetski in vzdrževalni stroški;
- okoljska, vodna, prometna in varnostna tveganja;

- davčna, računovodska, javnofinančna in pravna tveganja.

10.6. Oblika in formalne zahteve vloge

- (1)** Vloga mora biti predložena v enem originalu in dveh kopijah v fizični obliki ter v elektronski kopiji na USB nosilcu. Javni partner lahko v objavi določi drugačno število izvodov ali dopusti elektronsko oddajo.
- (2)** Original mora biti podpisan s strani zakonitega zastopnika promotorja oziroma pooblaščen osebe. Pooblastilo mora biti priloženo vlogi.
- (3)** Vloga mora biti vezana oziroma urejena tako, da je omogočen pregled brez nevarnosti zamenjave listov. Priporočljivo je, da so listi zaporedno oštevilčeni in da je vlogi priloženo kazalo.
- (4)** Vloga mora biti pripravljena v slovenskem jeziku. Tehnični izrazi, dokazila in reference v tujem jeziku so dopustni le, če je priložen slovenski prevod oziroma če javni partner izrecno dopusti drugače.
- (5)** Vsi finančni podatki morajo biti izraženi v EUR, brez DDV in z DDV, kjer je to relevantno. DDV obravnava mora biti pojasnjena.
- (6)** Promotor mora jasno označiti dele vloge, ki jih šteje za poslovno skrivnost. Celotne vloge ni dopustno označiti kot poslovno skrivnost brez obrazložitve. Javni partner bo z označenimi podatki ravnal v skladu z veljavno zakonodajo.
- (7)** Stroške priprave, oddaje, predstavitve in morebitnega dopolnjevanja vloge v celoti nosi promotor.



11. VPRAŠANJA, POJASNILA IN OGLED LOKACIJE

Promotorji lahko zastavijo vprašanja v zvezi s tem pozivom izključno pisno, po elektronski pošti na naslov mestna.obcina@maribor.si, s pripisom zadeve »Vprašanje - javni poziv promotorjem Rotovž 3-C«. Rok za postavitev vprašanj je 26. 8. 2026.

Javni partner bo odgovore oziroma pojasnila objavil na način, kot je bil objavljen ta poziv, najpozneje 5 dni pred iztekom roka za oddajo vlog. Odgovori bodo objavljeni brez navedbe identitete promotorja, ki je vprašanje postavil. Objavljena pojasnila so sestavni del tega poziva.

Javni partner lahko organizira ogled lokacije oziroma informativni sestanek za zainteresirane promotorje. Datum, ura, zbirno mesto, način prijave in pravila ogleda bodo objavljeni naknadno oziroma v tem pozivu, če se javni partner za ogled odloči. Ogled lokacije ne nadomešča lastne skrbnostne preveritve promotorja.

Promotorji v vprašanjih ne smejo razkriti informacij, ki jih štejejo za poslovno skrivnost, razen če se zavedajo, da bo javni partner vprašanje in odgovor praviloma objavil v anonimizirani obliki. Javni partner si pridržuje pravico, da na vprašanja, ki niso relevantna, so prejeta prepozno ali pomenijo poskus individualnega pogajanja, ne odgovori.



12. ODDAJA, SPREMEMBA IN UMIK VLOGE

Končni rok za prejem vlog je 11. 9. 2026 do 10.00 ure.

Vloge morajo ne glede na način dostave prispeti na naslov: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, do izteka roka za prejem vlog. Upošteva se prejemna teorija. Tveganje pravočasne dostave nosi promotor.

Vloga mora biti oddana v zaprti ovojnici, na kateri mora biti nalepljen oziroma jasno naveden obrazec ovojnice iz tega poziva. Ovojnica mora biti označena z navedbo: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva - projekt Rotovž 3-C - NE ODPIRAJ«.

Prepozno prejete vloge se ne bodo vsebinsko obravnavale in bodo promotorju vrnjene zaprte, če bo to mogoče glede na označbo pošiljatelja. Vloge, ki ne bodo predložene v zahtevani obliki ali ne bodo vsebovale bistvenih podatkov, lahko javni partner obravnava kot nepopolne, pri čemer si pridržuje pravico zahtevati pojasnila ali dopolnitve, če je to smiselno in ne posega v enakopravno obravnavo promotorjev.

Promotor lahko pred iztekom roka za prejem vlog že oddano vlogo spremeni ali umakne. Sprememba ali umik morata biti predložena pisno, na enak način kot vloga, z jasno oznako »SPREMEMBA« oziroma »UMIK«. Po izteku roka za prejem vlog promotor ne more več enostransko spreminjati ali umakniti vloge, lahko pa na poziv javnega partnerja poda pojasnila oziroma dopolnitve.



13. PREDSTAVITVENI SESTANKI S PROMOTORJI

Javni partner lahko po prejemu in pregledu vlog organizira predstavitvene sestanke s promotorji. Namen sestankov je razjasnitev in strokovna predstavitev vloge, ne pa pogajanje o oddaji javnega naročila, koncesije ali sklenitvi pogodbe.

Sestanki se praviloma vodijo z vsakim promotorjem ločeno. Javni partner lahko za sestanke določi enotna pravila, časovne omejitve, vsebinska vprašanja in obliko predstavitve. O sestanku se lahko sestavi zapisnik ali interna zabeležka. Javni partner lahko promotorja pozove, da po sestanku predloži dodatna pojasnila, ne sme pa s tem ustvariti neupravičene prednosti posameznega promotorja v morebitnem nadaljnjem postopku.

Promotor mora na predstavitvenem sestanku jasno označiti morebitne informacije, ki jih šteje za poslovno skrivnost. Javni partner bo z njimi ravnal v skladu z veljavnimi predpisi in določbami tega poziva.



14. PRAVICE PROMOTORJEV, STROŠKI, ZAUPNOST IN INTELEKTUALNA LASTNINA

Promotorji, ki podajo vlogo o zainteresiranosti, imajo v morebitnem nadaljnjem postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva enake pravice kot drugi kandidati, če iz veljavnih predpisov ne izhaja drugače. Sama podaja vloge promotorju ne zagotavlja povabila v nadaljnji postopek in ne pomeni priznanja sposobnosti za izvedbo projekta.

Promotorji sami nosijo vse stroške, povezane s pripravo vloge, strokovnimi preveritvami, izdelavo idejnih rešitev, finančnih modelov, pravnih analiz, udeležbo na ogledih, predstavitevnih sestankih in morebitnimi dopolnitvami. Javni partner promotorjem teh stroškov ne povrne, razen če bi se pozneje izrecno in pisno dogovoril za odkup posameznih dokumentov oziroma rešitev v skladu z veljavnimi predpisi.

Če vloga vsebuje dokumente, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka, ali pomenijo izvirno idejno rešitev, lahko javni partner v skladu z veljavno zakonodajo odloči o njihovem odkupu oziroma uporabi. Če javni partner z odkupom ne soglaša oziroma če ni drugače dogovorjeno, promotor ohrani pravice na dokumentih, ki so avtorsko ali drugače pravno varovani.

Javni partner lahko podatke iz vlog uporablja v obsegu, potrebnem za oceno upravičenosti javno-zasebnega partnerstva, pripravo investicijske dokumentacije, strokovnih podlag, odločitev organov javnega partnerja in morebitno pripravo nadaljnje dokumentacije. Pri tem ne sme neupravičeno razkriti poslovnih skrivnosti ali varovanih avtorskih rešitev.

Promotor z oddajo vloge soglaša, da javni partner vlogo pregleda s svojimi zaposlenimi, organi, strokovnimi službami, zunanjimi pravnimi, finančnimi, tehničnimi, prostorskimi, revizijskimi in drugimi svetovalci, ki so zavezani k varovanju zaupnih informacij v skladu z zakonom oziroma pogodbo.



15. OBRAVNAVA VLOG IN NADALJEVANJE POSTOPKA

Javni partner prejetih vlog ne bo ocenjeval z namenom izbire najugodnejšega ponudnika. Vloge bodo obravnavane kot strokovne podlage za presojo možnosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Javni partner lahko vloge primerja med seboj in z lastnimi strokovnimi podlagami.

Pri obravnavi vlog bo javni partner lahko upošteval zlasti naslednja merila strokovne presoje:

- skladnost predloga z OPPN, javnim interesom in cilji javnega partnerja;
- realnost in kakovost predlagane programske, arhitekturne, urbanistične, tehnične in fazne rešitve;
- pravna dopustnost in preglednost predlaganega modela JZP;
- jasnost in uravnoteženost razdelitve tveganj;
- finančna izvedljivost, javnofinančna sprejemljivost in vrednost za denar;
- realnost investicijske vrednosti, stroškov obratovanja, prihodkov in predlaganih plačil;
- obvladovanje ključnih tveganj: podzemne vode, gradbena jama, kulturna dediščina, sosednji objekti, parkiranje, komunalna oprema, faznost in gradbiščna logistika;
- pričakovane javne koristi in vplivi na mestni prostor;
- časovna izvedljivost in sposobnost promotorja za izvedbo primerljivih projektov;
- potreba po dodatnih podatkih, spremembi OPPN ali drugih predhodnih aktih.

Na podlagi prejetih vlog, morebitnih predstavitev sestančkov, dodatnih pojasnil in lastnih analiz bo javni partner lahko pripravil ali dopolnil oceno o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, investicijsko dokumentacijo in predlog nadaljnjih odločitev. Javni partner ni zavezan, da postopek nadaljuje, niti ni zavezan izbrati katerega od predlaganih modelov.

Če bo javni partner ocenil, da so izpolnjeni pogoji za nadaljevanje postopka, bo nadaljnji postopek izveden v skladu z veljavnimi predpisi, aktom o javno-zasebnem partnerstvu oziroma drugo ustrezno pravno podlago. V nadaljnjem postopku bodo vsi kandidati oziroma ponudniki obravnavani enakopravno, v skladu z načeli transparentnosti, konkurence, sorazmernosti in gospodarnosti.



16. VARSTVO OSEBNIH PODATKOV IN DOSTOP DO INFORMACIJ JAVNEGA ZNAČAJA

Javni partner bo osebne podatke, predložene v okviru vlog, obdeloval za namen izvedbe tega poziva, obravnave vlog, komunikacije s promotorji, priprave strokovnih podlag in morebitnega nadaljevanja postopka, v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

Promotor mora zagotoviti, da ima ustrezno pravno podlago za posredovanje osebnih podatkov oseb, navedenih v vlogi, vključno s kontaktnimi osebami, zakonitimi zastopniki, kadri, referenčnimi osebami in svetovalci. Promotor mora te osebe obvestiti o posredovanju podatkov javnemu partnerju.

Javni partner je zavezanec po predpisih, ki urejajo dostop do informacij javnega značaja. Podatki iz vlog se lahko razkrijejo, če tako določajo veljavni predpisi ali odločitev pristojnega organa. Promotor mora zato poslovne skrivnosti označiti jasno, konkretno in obrazloženo, pri čemer označitev ne more preprečiti razkritja podatkov, ki so po zakonu javni.



17. KONČNE DOLOČBE

Javni partner si pridržuje pravico, da ta poziv pred potekom roka za oddajo vlog spremeni, dopolni, podaljša rok za oddajo, poda dodatna pojasnila, objavi dodatne priloge ali poziv prekliče, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Spremembe in dopolitve bodo objavljene na enak način kot poziv oziroma na drug način, določen v pozivu.

Promotor z oddajo vloge potrjuje, da je seznanjen z vsemi določbami tega poziva, da sprejema njegovo pravno naravo in da ne bo uveljavljal povračila stroškov ali odškodnine zgolj zaradi objave, spremembe, preklica ali opustitve nadaljevanja postopka, razen če bi drugače izhajalo iz kogentnih predpisov.

Za razlago tega poziva in obravnavo vlog se uporablja pravo Republike Slovenije. Morebitni spori, ki bi nastali v zvezi s tem pozivom in jih ni mogoče rešiti sporazumno, se rešujejo pred stvarno pristojnim sodiščem v Republiki Sloveniji, če za posamezno vprašanje ni določena druga pristojnost.

Ta poziv začne učinkovati z dnem objave na spletni strani Mestne občine Maribor.

Mestna občina Maribor



18. OBRAZEC OVOJNICE

Promotor naj spodnji obrazec izpolni in ga nalepi na zunanjo stran ovojnice oziroma ga na ovojnici jasno prepiše.

VLOGA O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	
POŠILJATELJ (PROMOTOR):	PREJEMNIK (JAVNI PARTNER): Mestna občina Maribor Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor
ZA PROJEKT: »RAZVOJ OBMOČJA ROTOVŽ 3-C - OBČINSKA PLOMBA OB TRGU GENERALA MAISTRA V MARIBORU«	
NE ODPIRAJ - VLOGA PROMOTORJA	
ŠTEVILKA ZADEVE: 4102-424/2026	ROK ZA ODDAJO: 11. 9. 2026 do 10.00 ure



PRILOGA 1: PRIPOROČENA STRUKTURA VLOGE PROMOTORJA

Promotorjem se priporoča, da vlogo strukturirajo po spodnjem zaporedju. Če promotor predlaga drugačno strukturo, mora zagotoviti, da so vsi zahtevani podatki jasno označeni in hitro najdljivi.

- (1)** Naslovna stran in kazalo vloge.
- (2)** Izvršni povzetek predloga.
- (3)** Podatki o promotorju oziroma konzorciju.
- (4)** Razumevanje lokacije, OPPN in ključnih omejitev.
- (5)** Predlagani program in tehnična rešitev.
- (6)** Predlog modela javno-zasebnega partnerstva.
- (7)** Finančni in ekonomski model.
- (8)** Matrika tveganj.
- (9)** Časovni načrt in faznost.
- (10)** Ocena izvedljivosti in odprta vprašanja.
- (11)** Seznam prilog, dokazil in izjav.



PRILOGA 2: OBRAZEC OSNOVNIH PODATKOV PROMOTORJA

Firma / ime promotorja	
Sedež / naslov	
Matična številka / identifikacijski podatek	
Davčna številka / DDV identifikacija	
Zakoniti zastopnik	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Elektronski naslov	
Spletna stran	
Vodilni partner konzorcija, če relevantno	
Kratek opis predlaganega modela	



PRILOGA 3: PODPISNA IZJAVA PROMOTORJA

Promotor pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja:

- da je seznanjen z vsebino javnega poziva in sprejema njegovo pravno naravo;
- da so podatki v vlogi resnični, popolni in nezavajajoči po najboljšem vedenju promotorja;
- da vloga ne predstavlja zavezujoče ponudbe, razen če je v njej izrecno navedeno drugače, in da promotor razume, da javni partner ni zavezan nadaljevati postopka;
- da promotor nosi vse stroške priprave in oddaje vloge;
- da je promotor jasno označil poslovne skrivnosti in druge zaupne informacije;
- da ima promotor pravico predložiti dokumente, podatke in rešitve, ki so vključeni v vlogo;
- da je promotor pridobil ustrezne pravne podlage za posredovanje osebnih podatkov oseb, navedenih v vlogi;
- da promotor soglaša, da javni partner vlogo obravnava v skladu s tem pozivom in jo posreduje svojim organom, strokovnim službam in svetovalcem za potrebe obravnave projekta.

Kraj in datum	
Ime in funkcija podpisnika	
Podpis	
Žig, če ga promotor uporablja	

