MESTNA OBČINA KRANJ
Slovenski trg 1, 4000 Kranj

- T: 04 237 31 01
- F: 04 237 31 06
- E: mok@kranj.si
- S: www.Kranj.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: MATJAŽ RAKOVEC
Izdajatelj certifikata: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 3483E6DB00000000572AEAED
Potek veljavnosti: 27. 11. 2028
Čas podpisa: 09. 11. 2026 09:06
Št. dokumenta: 610-59/2026-MOK-2

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA ”KULTURNI CENTER DR. FRANCETA PREŠERNA”

Kranj, november 2026

1. POZIV PROMOTORJEM

Mestna občina Kranj 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 "Kulturni center dr. Franceta Prešerna", in sicer v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva.

2. O PROJEKTU "KULTURNI CENTER DR. FRANCETA PREŠERNA"

Mestna občina Kranj razpolaga z razvejano mrežo kulturnih ustvarjalcev, društev, šolskih produkcij, javnih zavodov in prireditev, vendar nima sodobnega večnamenskega kulturnega centra, ki bi hkrati zagotavljal dovolj veliko koncertno oziroma prireditveno dvorano, ustrezno akustiko, oder, spremljevalne prostore ter pogoje za tržno in kongresno dejavnost. Javni partner zato namerava v središču Kranja zagotoviti nov večnamenski kulturni in prireditveni center – Kulturni center dr. Franceta Prešerna.

Potreba po objektu je utemeljena v Študiji programske in funkcionalne upravičenosti Kulturni dom dr. Franceta Prešerna Kranj (september 2026). Študija na podlagi evidence potreb osnovnih šol, gimnazij, Glasbene šole Kranj, JSKD, kulturnih društev, Zavoda za turizem in kulturo Kranj ter Zveze kulturnih društev Kranj ocenjuje stabilizirani letni programski potencial objekta v razponu približno 180–220 dogodkov, z osrednjo oceno okoli 200 dogodkov letno, od tega okoli 55 tržno usmerjenih (komercialni kulturni, kongresni in poslovni dogodki).

Arhitekturna preveritev umestitve kulturnega centra v objekt bivšega Kina Center (november 2025) je pokazala, da bi obstoječi objekt brez večjih posegov omogočal dvorano s približno 400 sedeži, za doseganje zahtevanega programa pa bi bili potrebni obsežni konstrukcijski, prostorski, akustični in tehnični posegi. Javni partner zato predvideva novogradnjo na lokaciji v območju središča Kranja, ki omogoča projektiranje objekta glede na dejanske programske potrebe ter boljše možnosti parkiranja.

PREDMET PROJEKTA

Projekt je zasnovan kot enoten projekt, ki obsega javni in zasebni del, med katerima se vzpostavi etažna lastnina:

- javni del: večnamenska koncertna in prireditvena dvorana s spremljevalnimi prostori in pripadajočimi parkirišči, ki je namenjena zadovoljevanju javnega interesa in po izgradnji preide v last javnega partnerja,
- zasebni del: komercialni ali stanovanjski prostori, katerih vsebino in obseg predlaga zasebni partner glede na tržni interes in ki ostanejo v lasti zasebnega partnerja.

Javni del projekta bo javni partner podrobneje opredelil s projektno nalogo. Izhodišča za javni del, ki izhajajo iz študije upravičenosti, so:

- velika večnamenska dvorana v razponu približno 650–700 sedežev, z možnostjo nadgradnje na okoli 800-850 sedežev in s prilagodljivostjo za manjše dogodke (npr. balkon, delno zapiranje sektorjev, akustične zavese ali pregrade),
- oder, ki omogoča zborovsko, orkestrsko, gledališko, plesno in komercialno produkcijo, z ustreznimi garderobami in zaodrjem za večje zasedbe,
- akustična rešitev za neozvočeno glasbo in nadzorovana elektroakustika za ozvočene dogodke,
- foyer z možnostjo registracije, sprejemov in pogostitev,
- vsaj en manjši večnamenski prostor za 100–200 oseb ter prostori za vaje in produkcijsko podporo,
- tehnični dostop za dostavo scenografije in opreme brez križanja z obiskovalci,
- digitalna infrastruktura za snemanje, prenose v živo in hibridne dogodke,
- univerzalna dostopnost za obiskovalce in nastopajoče ter pripadajoča parkirišča.

Promotorji lahko predlagajo tudi drugačne ali dodatne programske in prostorske rešitve, za katere ocenjujejo, da bi izboljšale funkcionalnost, izkoriščenost ali ekonomičnost projekta.

PREDVIDENE OBVEZNOSTI ZASEBNEGA PARTNERJA

Predvideni vložek in obveznosti zasebnega partnerja v razmerju so:

- zagotovitev ustreznega zemljišča v območju središča Kranja za izvedbo celotnega projekta,
- projektiranje in prevzem vloge investitorja (brez izvedbe javnega natečaja),
- pridobitev vseh potrebnih soglasij ter gradbenega in uporabnega dovoljenja,
- zagotovitev zaprte finančne konstrukcije v času gradnje,
- izvedba gradnje celotnega objekta,
- upravljanje in vzdrževanje zasebnega dela.

Zasebni partner prevzema celotno tveganje realizacije projekta do primopredaje javnega dela. Glede zasebnega dela javni partner ne prevzema nobenih tveganj.

PREDVIDENE OBVEZNOSTI JAVNEGA PARTNERJA

Javni partner bo postal lastnik javnega dela projekta šele, ko bo ta zgrajen in bo zanj pridobljeno uporabno dovoljenje. Plačilo javnega dela je predvideno po pridobitvi uporabnega dovoljenja in prenosu lastninske pravice, brez predplačil in brez prevzema tveganja nepredvidenih gradbenih podražitev v času gradnje. Po prevzemu bo javni partner zagotavljal upravljanje in vzdrževanje javnega dela.

NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

Javni partner predvideva realizacijo projekta v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva po ZJZP. Ker javni partner nosi večino oziroma celotno poslovno tveganje upravljanja in obratovanja javnega dela, se partnerstvo ne šteje za koncesijo, temveč za javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo.

Izbor zasebnega partnerja je predviden po postopku konkurenčnega dialoga, ki bo potekal v treh fazah:

- faza kvalifikacij: objava javnega razpisa in ugotavljanje sposobnosti kandidatov, vključno z razpolaganjem z ustreznim zemljiščem in finančno sposobnostjo,
- faza dialoga: kandidati na podlagi projektne naloge javnega partnerja pripravijo idejno zasnovo (IDZ), z javnim partnerjem pa se uskladijo tehnične rešitve, ekonomsko-finančni model ter pogodba o javno-zasebnem partnerstvu (roki, nadzor, zavarovanja),
- faza končne ponudbe: oddaja končnih zavezujočih ponudb ter izbor ekonomsko najugodnejše ponudbe na podlagi vnaprej določenih meril.

V proces umeščanja in zasnove objekta bosta vključeni tudi strokovna in širša javnost.

Javni partner je glede modela javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, ureditve etažne lastnine ter drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema pripravljen analizirati predloge potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga varuje, vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva. Promotorje se zato spodbuja, da predstavijo lastne rešitve, za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalne.

OKVIRNI ČASOVNI NAČRT

- november 2026: javni poziv promotorjem, preverjanje interesa na trgu in sestanki s potencialnimi zasebnimi partnerji,
- januar 2027: priprava strokovnih podlag in investicijske dokumentacije ter izvedba testa javno-zasebnega partnerstva,
- februar 2027: sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu in imenovanje strokovne komisije pristojne za vodenje javnega razpisa,

- marec–julij 2027: izvedba konkurenčnega dialoga (faza kvalifikacij in faza dialoga, vsaka predvidoma dva meseca, ter faza končne ponudbe), izdaja akta o izbiri in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- nato izvajanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu po dogovorjenem terminskem planu.

SOFINANCIRANJE PROJEKTA

Mestna občina Kranj si prizadeva, da bi v projekt vključila tudi Republiko Slovenijo, in sicer kot sofinancerko javnega dela projekta ter kot udeleženko pri ključnih odločitvah v postopku (sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu z uredbo Vlade RS, imenovanje članov strokovne komisije). Obseg in način sodelovanja Republike Slovenije bosta opredeljena v nadaljnjih fazah priprave projekta.

Javni partner predvideva, da bodo sredstva za plačilo javnega dela zagotovljena iz proračuna Mestne občine Kranj, proračuna Republike Slovenije in razpoložljivih virov EU.

OBSTOJEČA DOKUMENTACIJA

Javni partner razpolaga s Študijo programske in funkcionalne upravičenosti Kulturni dom dr. Franceta Prešerna Kranj (september 2026). Dokumentacijo lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo na elektronski naslov: andraz.jakelj@kranj.si.

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

3. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

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

Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina sestanka posredujejo na elektronski naslov: andraz.jakelj@kranj.si. Udeležba na sestanku ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 30. 11. 2026 na naslov Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva ”Kulturni center dr. Franceta Prešerna” - NE ODPIRAJ!!

VSEBINA VLOGE

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, vključno s predlogom vsebine in obsega zasebnega dela ter z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner,
podatke o zemljišču v območju središča Kranja, s katerim promotor razpolaga ali ga lahko zagotovi (lokacija, velikost, lastniško in pravno stanje, prostorski pogoji),
predlog razmejitve javnega in zasebnega dela ter ureditve etažne lastnine,
časovni načrt izvedbe,
ekonomsko oceno izvedbe projekta,
prikaz ocenjene vrednosti investicije (ločeno za javni in zasebni del) ter predvidene finančne konstrukcije, vključno z načinom zagotovitve zaprte finančne konstrukcije v času gradnje, iz

katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
sken celotne vloge v elektronski obliki,
oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta,
morebitne pripombe in predloge k predvidenemu modelu javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva, razdelitvi tveganj in postopku konkurenčnega dialoga.

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.

POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varoval 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.

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.

5

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.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo na kontaktno osebo g. Andraž Jakelj oz. na elektronski naslov: andraz.jakelj@kranj.si.

Matjaž Rakovec
ŽUPAN