

DODATNE POJASNILA V ZVEZI S POSTOPKOM IZBIRE INVESTITORJA ZA PROJEKT KANIN

1. Zemljišča za hotelske in druge namestitvene zmogljivosti

Občina Bovec razpolaga z večjim številom zemljišč, na katerih je po trenutno veljavnem občinskem prostorskem načrtu predvidena oziroma dopustna turistična dejavnost oziroma gradnja objektov za turizem.

Kot primer navajamo območja v okolici Hotela Mangart, kjer se med drugim predvideva tudi razvoj dodatnih turističnih oziroma spremljajočih vsebin, vključno z možnostjo bazenskega oziroma rekreacijskega kompleksa. Nadalje so relevantna tudi zemljišča na območju oziroma v bližini spodnje postaje A, kjer se preverjajo oziroma urejajo možnosti za turistično dejavnost, ter določena zemljišča na območju Kanina, vključno z območji obstoječih objektov, kot je na primer območje restavracije Prestreljenik, kjer je ob izpolnitvi prostorskih, tehničnih, naravovarstvenih in drugih pogojev možna nadaljnja ureditev oziroma gradnja.

Poleg zemljišč v lasti oziroma pravni sferi Občine Bovec obstaja na območju občine tudi več zemljišč v zasebni lasti, ki bi lahko bila relevantna za razvoj hotelskih oziroma drugih namestitvenih zmogljivosti. Med večjimi potencialnimi območji se omenjajo zlasti območje Žaršče ter območje ob letališču, pri čemer je treba pri vsakem posameznem območju posebej preveriti namensko rabo, lastništvo, komunalno opremljenost, dostopnost, morebitne varstvene režime, prostorske omejitve in pripravljenost lastnikov za sodelovanje.

Na podlagi sedanjega poznavanja prostora ocenjujemo, da bi bilo mogoče v širšem prostoru Bovca preveriti možnosti za razvoj namestitvenih kapacitet v okvirnem obsegu, ki ga navajate, vendar tega v tej fazi ni mogoče šteti kot zavezujočo potrditev izvedljivosti. Končna izvedljivost je odvisna od prostorskih aktov, posameznih zemljišč, lastniške strukture, projektnih rešitev, soglasij, dovoljenj, komunalne opreme in dogovorov z lastniki zemljišč.

Če boste po podpisu NDA in vstopu v postopek želeli podrobnejši pregled, vam lahko Občina Bovec v okviru dopustnih pravil postopka omogoči predstavitev obstoječega stanja in relevantnih območij ter, kjer bo to mogoče in dopustno, tudi usmeritev glede kontaktov z zasebnimi lastniki zemljišč. Morebitni nakup, najem, partnerstvo ali druga oblika sodelovanja z zasebnimi lastniki pa bi bila stvar neposrednih dogovorov med investitorjem in lastniki.

Občina Bovec hkrati pripravlja tudi nadaljnje prostorske in razvojne podlage. V okviru prihodnjih sprememb prostorskih aktov se lahko odpirajo tudi dodatne razvojne možnosti, vendar bo to odvisno od sprejete strategije razvoja kraja, prostorskih postopkov, varstvenih režimov, javnega interesa in tudi od uspešnosti projekta Kanin.

2. Participacija Občine Bovec pri projektu

Participacija Občine Bovec je v osnovi opredeljena v razpisni dokumentaciji in pripadajočih prilogah. Predvidena transakcijska struktura temelji na tem, da investitor vstopi v družbo Sončni Kanin d.o.o. kot novi družbenik z denarnim vložkom na podlagi dokapitalizacije, Občina Bovec pa kot obstoječi družbenik

zagotovi oziroma prenese tisto premoženje, pravice, stavbne pravice, služnosti in druge pravice, ki bodo po pravnem pregledu, cenitvah, zemljiškoknjižni pripravi in sklepih pristojnih organov določene v končnem pogodbenem paketu.

Razpisna dokumentacija določa, da je projekt povezan z ureditvijo stvarnih pravic, to je predvsem stavbnih pravic in služnosti, ter s pogodbenim paketom, ki mora zagotavljati varovanje javnega interesa, kontinuiteto obratovanja, skladnost s tehničnimi zahtevami projekta in dolgoročno vzdrževanje infrastrukture.

Občina praviloma ne prejme kupnine, temveč prispeva stvarni vložek oziroma pravice, morebitna plačila Občini pa so mogoča le, če bodo del posebej dogovorjene transakcijske strukture in skladna z veljavnimi pravili.

Poleg tega Občina Bovec izvaja oziroma pripravlja tudi širše aktivnosti, ki so pomembne za razvoj destinacije in infrastrukture. Med drugim gre za urejanje javne in spremljajoče infrastrukture, prostorske in razvojne podlage ter ustanavljanje oziroma organizacijo občinskih oblik izvajanja nalog, ki so povezane z upravljanjem lokalne infrastrukture in destinacije. V tem okviru Občina načrtuje tudi vzpostavitev režijskega obrata oziroma primerljive organizacijske oblike, ki bi lahko po vzoru nekaterih turističnih in smučarskih območij v tujini prevzemala določene naloge javnega oziroma skupnega pomena, seveda v okviru pristojnosti, prihodkov in omejitev, ki jih določa slovenska zakonodaja.

Občina Bovec si bo prizadevala tudi za sistemske rešitve, po katerih bi vsi subjekti, ki gospodarsko uporabljajo prostor, infrastrukturo in turistično destinacijo, sorazmerno prispevali k njenemu vzdrževanju in razvoju, podobno kot je to v različnih oblikah urejeno v nekaterih turističnih regijah v Avstriji in Italiji. Morebitne takšne rešitve pa so odvisne od veljavne zakonodaje, pristojnosti občine in morebitnih prihodnjih sprememb predpisov.

Ob tem poudarjamo, da mora biti končni obseg participacije Občine skladen z razpisno dokumentacijo, pravili o stvarnem premoženju, pravili državnih pomoči, koncesijskim okvirom, sklepi pristojnih organov Občine Bovec in končnim pogodbenim paketom.

3. Vračilo zneska 10.000 EUR za vpogled v VDR

Znesek 10.000 EUR, ki je določen kot pogoj za vpogled v razpisno dokumentacijo oziroma VDR in sodelovanje v postopku, je namenjen zagotavljanju resnosti zainteresiranih subjektov ter varovanju učinkovitosti postopka. Namen tega pogoja je preprečiti vstop subjektov, ki ne izkazujejo resnega interesa oziroma sposobnosti za sodelovanje v projektu, hkrati pa bi lahko povzročali nesorazmerno administrativno in strokovno obremenitev postopka.

V skladu z razpisno dokumentacijo se varščina vrne tistim subjektom, ki ne oddajo ponudbe, oziroma neuspešnim ponudnikom, in sicer v roku, določenem v razpisni dokumentaciji. Razpisna dokumentacija predvideva vračilo v roku 30 dni od odločitve o izboru oziroma zaključku postopka. Varščina se lahko zadrži le v primerih, določenih v razpisni dokumentaciji, zlasti če bi izbrani ponudnik brez upravičenega razloga ne sklenil pogodbenega paketa, ne izpolnil pogojev za zaključek transakcije ali če bi v prijavi navajal neresnične podatke.

Enako velja tudi v primeru, če se po pregledu dokumentacije, pogajanjih ali nadaljnjih fazah postopka pogodba z določenim subjektom ne sklene, razen če bi obstajali razlogi za zadržanje varščine skladno z razpisno dokumentacijo.

Vsa ostala komunikacija poteka preko elektronskega naslova kanin@bovec.si

Lep pozdrav,

Občina Bovec

Komisija za Kanin

3.7.2026