Pogosta vprašanja in odgovori - **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Zap.št.** | **Vprašanje** | **Odgovor** | **Objava** |
| 1. 1.
 | Ali morajo prostorski pogoji (natančneje pogoji iz točk 12.7, 12.8 in 12.9.), ki veljajo za zemljišče s katerim se prijavitelj prijavlja na razpis, že v fazi prijave prijavitelja na razpis predvidevati, da je na navedenem zemljišču dovoljenja tudi gradnja doma za starejše ali se ta pogoj lahko izpolni kasneje ko je prijavitelju že podeljena koncesija? | DA, že v fazi oddaje ponudbe. | 3. 8. 2020 |
| 1. 2.
 | Alibi ponudnik izpolnil pogoj pod točko 12.6. s pogodbo z odložnim pogojem, ki se izpolni, ko ministrstvo izda odločbo o podelitvi koncesije za opravljanje storitve in pod razveznim pogojem, če ponudbo ponudnika zavrne oz. zavrže? | DA. | 3. 8. 2020 |
| 1. 3.
 | Kako se merilo pod točko 15 o zagotovitvi varovanih oddelkov po Zakonu o duševnem zdravju (največ dva varovana oddelka za 12 oseb) točkuje v primeru, da je to število preseženo – npr. da bodo v novo zgrajenem domu štirje varovani oddelki, vsak za po 12 oseb? | Do maksimalnega števila točk. | 3. 8. 2020 |
|  | Ali se pod zagotavljanje storitve za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji šteje tudi namestitev na varovani oddelek ali se to merilo z merilom zagotovitve varovanih oddelkov po ZDZdr izključuje in gre v tem primeru zgolj za integracijske storitve za stanovalce, ki ne bodo nameščeni na varovanem oddelku? | DA, v kvoto za demenco se šteje tudi namestitev na varovani oddelek. | 3. 8. 2020 |
| 1. 4.
 | Ali kot dokazilo po točki 12.6. štejejo predpogodbe za prodajo zemljišč z lastniki zemljišč, kjer je načrtovana gradnja doma,  sklenjena v notarskem zapisu s klavzulo o neposredni izvršljivosti? Dejstvo je namreč, da je finančno tveganje zasebnega investitorja v nakup potrebnih zemljišč za izgradnjo doma, pred podelitvijo koncesije za opravljanje dejavnosti, prekomerno in finančno nevzdržno. | DA. | 3. 8. 2020 |
| 1. 5.
 | Ali se varovani oddelek šteje v kvoto demence? Če predvidimo za varovani oddelek eno enoto (12 oseb) in za demenco 3 enote (36 oseb), ali to pomeni 48 oseb za demenco, ali 36 oseb? | DA, šteje se v kvoto demence. | 3. 8. 2020 |
|  | Prijavljamo se za podelitev koncesije za 150 postelj, od tega bo 40% mest, torej 60 postelj za demenco. V primeru, da število mest dvignemo za 5%, kar pomeni dodatnih 6 mest, torej skupaj 156 postelj, ali to pomeni, da bo odstotek mest za demenco padel na približno 38%.? Ali ima to kakšen vpliv na koncesijo samo (ali bi šlo v tem primeru za bistveno odstopanje)? | NE, to ne bo vplivalo na koncesijo. Število mest mora biti opredeljeno v oddani ponudbi. | 3. 8. 2020 |
|  | Ali je pogoj »izkazanost stavbne pravice« (točka 12.6 zadevnega razpisa) izpolnjen tudi v primeru, ko v zemljiški knjigi stavbna pravica še ni vknjižena, je pa že vložen zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiško knjigo na podlagi ustrezne pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila, na katerem je notarsko overjen podpis lastnika nepremičnine, na kateri se ustanavlja stavbna pravica (v zvezi z vloženim zemljiškoknjižnim predlogom pa je v zemljiški knjigi tudi že vpisana plomba)? | DA, z ustreznimi dokazili. | 3. 8. 2020 |
|  | Ali hipoteka, ki je vpisana pri nepremičnini, na kateri bo ustanovljena stavbna pravica (ta hipoteka ni v ničemer povezana z izgradnjo doma za starejše, niti ni v ničemer povezana z našo stranko, ki se namerava prijaviti na zadevni razpis, ampak gre zgolj za obstoječo hipoteko, ustanovljeno na podlagi pogodbe v korist banke za zavarovanje posojila, ki ga je pri banki pridobil lastnik nepremičnine), predstavlja kakršnokoli oviro v smeri, da zaradi te vpisane hipoteke naša stranka ne bi izpolnjevala kakšnega izmed v javnem razpisu določenih pogojev oz. predstavlja kakršnokoli drugo oviro v zvezi z zadevnim razpisom?  | DA, potrebno je z vidika namena podelitev koncesije in sicer za obdobje 40 let, vsebinsko presojati vsak primer posebej. | 3. 8. 2020 |
|  | V zadevnem razpisu je med drugim določeno, da ponudnik v zvezi s finančno in poslovno sposobnostjo priloži tudi »izjavo o morebitnih hipotekah in drugih stvarnih pravicah na teh objektih oziroma prostorih ali izjavo, da hipoteka in druge stvarne pravice na teh objektih oziroma prostorih ne obstajajo (IP 9)«. Ali je to izjavo potrebno priložiti tudi v zvezi s hipoteko, ki je vpisana pri nepremičnini, na kateri bo ustanovljena stavbna pravica, pri čemer ta hipoteka ni v ničemer povezana z izgradnjo doma za starejše, niti ni v ničemer povezana z našo stranko, ki se namerava prijaviti na zadevni razpis, ampak gre zgolj za obstoječo hipoteko, ustanovljeno na podlagi pogodbe v korist banke za zavarovanje posojila, ki ga je pri banki pridobil lastnik nepremičnine? | DA, potrebno je priložiti izjavo. | 3. 8. 2020 |
|  | Ali okoliščina, da trenutno veljavni OPN oz. OPPN občine trenutno še ne omogoča izgradnje doma za starejše na nepremičnini, na kateri bo naša stranka pridobila stavbno pravico (bo pa to mogoče po spremembi OPN oz. OPPN občine čez nekaj mesecev, kar je občina tudi že potrdila; postopek spreminjanja OPN oz. OPPN pa tudi ne bo imel vpliva na pravočasnost izgradnje doma), predstavlja kakršnokoli oviro v smeri, da zaradi stranka ne bi izpolnjevala katerega izmed v javnem razpisu določenih pogojev oz. predstavljala kakršnokoli drugo oviro v zvezi z zadevnim razpisom? | NE, v kolikor je sprememba OPN oziroma OPPN tik pred uveljavitvijo to ne predstavlja nikakršne ovire. | 3. 8. 2020 |
|  | Ali je potrebno pred oddajo ponudbe pridobiti mnenje Socialne zbornice k programu dela? | Pred oddajo ponudbe ni potrebno pridobiti mnenja Socialne zbornice. | 28. 8. 2020 |
|  | Na podlagi podeljene koncesije iz leta 2008 že izvajamo enako storitev kot je predmet razpisane koncesije, prostorske možnosti nam dopuščajo izvajanje za več upravičencev. V tem primeru ni potrebno priložiti dokazila pod točko 12.1., 12.6., 12.7., potrebno pa je priložiti izjavo, da se bo storitev izvajala v prostorih, v katerih se na podlagi pridobljene koncesije že izvaja enaka storitev. Ali obstaja obrazec za to izjavo?Poleg obstoječega objekta, kjer se izvaja dejavnost na podlagi podeljene koncesije in kjer nam prostorske možnosti dopuščajo izvajanje za več upravičencev, razpolagamo še z objektom v katerem se v pritličju že sedaj izvaja institucionalno varstvo na podlagi dovoljenja za delo, v ostalih nadstropjih pa so oskrbovana stanovanja za kar imamo dovoljenje za delo za izvajanje institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih ter izvajanje socialnega servisa. Zaradi velikih potreb po domski namestitvi in vedno težji strukturi stanovalcev želimo določen del oskrbovanih stanovanj nameniti domski oskrbi. Objekta sta povezana z veznim hodnikom, hišni številki pa sta različni. Zanima nas:Ali se je potrebno prijaviti na razpis za vsak objekt posebej, čeprav sta na isti lokaciji, samo z različnimi hišnimi številkami?Ali je kljub temu, da razpolagamo že z dovoljenji za delo potrebno predložiti vsa dokazila?Glede na to, da že sedaj razpolagamo s primernimi kapacitetami, ki so že sedaj zasedene, lahko kot datum začetka izvajanja dejavnosti navedemo 1.1.2021?Ali se finančne projekcije pripravljajo samo za nova predvidena koncesijska mesta (brez obstoječega poslovanja)? (točka 12.10, 12.5) Kaj vzamemo za izhodišče pri izračunu cene (samo nova mesta ali vse skupaj)?Kaj priložimo pod točko 12.9. glede na to, da že imamo uporabno dovoljenje. Ali je dovolj uporabno dovoljenje oz. ali je potrebno priložiti še tlorise? | NE.NE.V javnem razpisu je določeno, da ponudniku, ki že razpolaga z dovoljenji za delo, določenih dokazil ni potrebno priložiti, mora pa priložiti vsa ostala dokazila, da je njegova vloga popolna. DA.Finančne projekcije se pripravljajo za mesta, za katera se bo kandidiralo na Javnem razpisu za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše.Pri izhodišču za izračun cene je smiselno vzeti kot izhodišče vsa mesta, če izvajalec načrtuje, da bo tudi po podeljeni koncesiji oblikovana enotna cena za vsa mesta skupaj, v nasprotnem primeru, pa se izračun cene pripravi samo za nova mesta.DA. | 28. 8. 2020 |
|  | Ali je pogoj pod točko 12.6. izpolnjen tudi v primeru, če je predložena prodajna pogodba za nakup dela nepremičnine (na katerem se namerava graditi dom za starejše) sklenjena pod odložnim pogojem sklenitve koncesijske pogodbe z ministrstvom, pri čemer pa bo parcelacija nepremičnine (katere del je predmet prodajne pogodbe) opravljena po končanem postopku zadevnega javnega razpisa, kar je predvideno tudi v prodajni pogodbi? | DA. | 28. 8. 2020 |
|  | Ali se šteje da je pogoj iz točke 12.6. javnega razpisa izpolnjen tudi v sledečem primeru: koncesija bi se izvajala v objektu, ki v fazi prijave na javni razpis še ni zgrajen, zemljišče na katerem se bo zgradil pa je v lasti investitorja, ki bo naveden objekt tudi zgradil in ga dal v najem prijavitelju na razpis (koncesionarju). Glede na zgoraj navedeno bi tako prijavitelj (koncesionar) svoji vlogi na javni razpis priložil najemno pogodbo sklenjeno z investitorjem za objekt v katerem se bo izvajala koncesija (ki pa še ni zgrajen) in izjavo investitorja o lastništvu stavbnega zemljišča na katerem se bo objekt gradil. Najemna pogodba bi predvidevala da najem začne teči z dnem ko objekt pridobi uporabno dovoljenje. | DA. | 28. 8. 2020 |
|  | Iz javnega razpisa izhaja da je pogoj iz točke 12. 6. izpolnjen če ponudnik priloži izjavo o lastništvu s podatki o nepremičnini po stanju iz zemljiškoknjižnega vpisa, ali izjavo o najemu objekta oziroma prostora in priloženo najemno pogodbo za objekt ali prostor, ki še ni primeren za izvajanje storitve, ali izjavo o lastništvu stavbnega zemljišča, oziroma izkazano stavbno pravico, če bo ponudnik storitev izvajal v novozgrajenem objektu oziroma prostorih. Vezano na zgoraj navedeno nas zanima ali se šteje da je pogoj iz točke 12.6. javnega razpisa izpolnjen tudi v sledečem primeru: koncesija bi se izvajala v objektu, ki trenutno še ni zgrajen, zemljišče na katerem se bo zgradil pa je v lasti investitorja, ki bo naveden objekt dal v najem prijavitelju na razpis (koncesionarju). Glede na zgoraj navedeno bi tako prijavitelj (koncesionar) svoji vlogi na javni razpis priložil najemno pogodbo sklenjeno z investitorjem za objekt v katerem se bo izvajala koncesija (ki pa še ni zgrajen) in izjavo investitorja o lastništvu stavbnega zemljišča na katerem se bo objekt gradil. | DA. | 28. 8. 2020 |
|  | Vlogo za zgoraj omenjen razpis bo oddalo podjetje A, katero je lastnik zemljišča in ima negativno bilanco, vendar je podjetje brez kredita in kakršnih koli drugih obveznosti. Podjetje B je 90% lastnik podjetja A. Podjetje B bo soinvestitor pri izgradnji doma za upokojence. Zanima me, katero bilanco je potrebno priložiti v vlogi. | Priložite bilanco podjetja, ki bo kandidiralo na Javnem razpisu in (v primeru pridobitve koncesije) izvajalo storitev. | 28. 8. 2020 |
|  | Iz razpisne dokumentacije javnega razpisa za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše in sicer v točki o Finančni in poslovni sposobnosti izhaja, da je potrebno med drugim predložiti revidirane računovodske izkaze za zadnje poslovno leto. Ker smo majhna družba nismo zavezani k obvezni reviziji računovodskih izkazov posledično je v preteklosti nismo imeli. Zakon o revidiranju poleg revizije računovodskih izkazov predvideva tudi reviziji sorodne storitve. Radi bi si potrdili ali je za družbe, ki niso zavezane k reviziji obvezno izvesti revizijo RI ali so dovoljene tudi sorodne storitve kot na primer preiskava RI. Reviziji sorodne storitve so za nas cenovno bistveno ugodnejše. | Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše zahteva revidirane računovodske izkaze. | 28. 8. 2020 |
|  | Ali pravna oseba, ki ni zavezana k reviziji in ima že podeljeno koncesijo za izvajanje institucionalnega varstva in bi v istih prostorih na istem naslovu rada povečala koncesijo za več kot 10% mora v okviru razpisa tudi predložiti revidirane računovodske izkaze za zadnje poslovno leto RI ali pa lahko predloži revizijsko preiskavo RI ali pa v tem primeru sploh ni potrebno opravljati revizije? | Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše zahteva revidirane računovodske izkaze. | 28. 8. 2020 |
|  | Občina, ki ima zakonito predkupno pravico na zemljišču, na katerem bi se gradil DSO, ki je predmet koncesije, bo le tega odkupila po postopku javne dražbe na podlagi Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. V času do poteka roka za oddajo ponudbe na javni razpis za podelitev koncesij, postopek javne dražbe še ne bo zaključen. Sodišče je s strani stečajnega upravitelja že prejelo predlog vabila k dajanju ponudb. Občina bo s ponudnikom, ki se bo prijavil na razpis, pod pogojem, da bo ta na razpisu izbran, sklenila pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za gradnjo objekta za izvajanje institucionalnega varstva v domovih za starejše na podlagi koncesije. Do 1.10.2020 še ne bo možno razpolagati z ustreznimi listinami za izpolnjevanje pogojev po točki 12.6., zato nas zanima ali se kot ustrezno dokazilo lahko šteje tudi izjava Občine, s katero se ta zavezuje, da bo v prejšnjem odstavku določeno stavbno pravico zagotovila ponudniku koncesionarju pod pogojem, da bo ponudnik izbran na javnem razpisu. | Ne zadostuje. | 28. 8. 2020 |
|  | Smo gospodarska družba, ki na podlagi že podeljenih koncesij izvajamo institucionalno varstvo za starejše. Na objavljeni razpis se bomo prijavili za opravljanje dejavnosti na štirih novih lokacijah.V zvezi s točko 12 – dokazila, ki jih morajo ponudniki predložiti, prosimo za nekaj dodatnih informacij: Točka 12.5 – projekcija finančnega poslovanja za ponudnika za petletno obdobje (obrazec PF 1): ali je tu mišljena projekcija poslovanja za vsak novi objekt (dom) posamezno in brez podatkov poslovanja že delujočih domov? Petletno obdobje: od datuma pričetka izvajanja dejavnosti na posameznem novem objektu, npr. od leta 2023 dalje?Točka 12.10 – projekcija finančnega poslovanja za obdobje gradnje oz. priprave objekta do začetka izvajanja storitev (obrazec PF 2): Ali tudi tu velja projekcija za vsak objekt posamezno?Pri obeh obrazcih je na vrhu tabele naveden datum »stalne cene 1.3.2020« - kaj to pomeni?Finančna in poslovna sposobnost: Obrazec IP 8 in obrazec IP 9: se navajajo samo morebitna nova posojila in hipoteke za nove objekte ali je potrebno navesti posojila in hipoteke za že delujoče objekte?Obrazec IP 10 – morebitne druge obveznosti ponudnika: ali morda tu navedemo že obstoječe dolgoročne finančne obveznosti in hipoteke? | Vsaka vloga na Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše mora vsebovati zahtevano dokumentacijo in izpolnjene obrazce. Mišljena je projekcija finančnega poslovanja za nove kapacitete, za vsako vlogo posebej.Da, petletno obdobje se začne šteti od predvidenega začetka izvajanja dejavnosti dalje.Da, vsaka vloga naj bo popolna z vidika novih koncesijskih mest, na katera se nanaša.Navedeno pomeni, da se pri projekcijah finančnega poslovanja upošteva za vsa leta isto izhodišče. Obrazca IP 8 in IP 9 se nanašata na nove objekte.V obrazcu IP 10 navedete še morebitne druge obveznosti ponudnika, ki niso bile vključene v obrazca IP8 in IP9 (tudi dolgoročne finančne obveznosti in hipoteke). | 28. 8. 2020 |
|  | Ali je pogoj Izjave o najemu objekta oziroma prostora in priložene najemne pogodbe iz točke 12.6 razpisa izpolnjen tudi v primeru, ko:ima ponudnik sklenjeno najemno pogodbo s tretjo osebo za bodoči objekt po priloženi projektni dokumentaciji za nameravano gradnjo, sklenjeno v notarskem zapisu s klavzulo o neposredni izvršljivosti in pod odložnim pogojem, ki se izpolni, ko ministrstvo ponudniku izda odločbo o podelitvi koncesije za opravljanje storitve, in pod razveznim pogojem, če ministrstvo ponudbo ponudnika zavrne oz. zavrže, in ima taista tretja oseba iz točke a), ki ni ponudnik, sklenjeno pogodbo ali predpogodbo za nakup zemljišča ali pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z lastnikom/lastniki zemljišča, kjer je načrtovana gradnja doma za starejše, sklenjeno v notarskem zapisu s klavzulo o neposredni izvršljivosti in pod odložnim pogojem, ki se izpolni, ko ministrstvo ponudniku izda odločbo o podelitvi koncesije za opravljanje storitve, in pod razveznim pogojem, če ministrstvo ponudbo ponudnika zavrne oz. zavrže? | DA. | 28. 8. 2020 |