

Občina Bovec

Trg golobarskih žrtev 8

5230 Bovec

Telefon: SI (386) 05/384-19-00

E-pošta: kanin@bovec.si



OBČINA BOVEC

Ž U P A N

Datum: 15. 6. 2026

Številka: 014-0006/2024-67

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA IZBOR INVESTITORJA ZA VSTOP V DRUŽBO SONČNI KANIN d.o.o.

Vabilo k oddaji zavezujočih ponudb

Datum: 15.06.2026

0. Kratek povzetek

Občina Bovec (v nadaljevanju: Občina) vabi zainteresirane gospodarske družbe, investicijske sklade, družbe za posebni namen, konzorcije in druge subjekte, ki izpolnjujejo pogoje iz tega vabila, k oddaji zavezujočih ponudb za vstop v družbo Sončni Kanin d.o.o. kot novega družbenika z dokapitalizacijo, z namenom izvedbe projekta »Oživitev in prenova smučišča Kanin« (v nadaljevanju: Projekt). Vstop investitorja je povezan z ureditvijo stvarnih pravic (stavbna pravica in služnosti) ter s pogodbenim paketom, ki zagotavlja varovanje javnega interesa, kontinuiteto obratovanja, skladnost s tehničnimi zahtevami projekta in dolgoročno vzdrževanje infrastrukture.

1. Naročnik postopka

Podatek	Vsebina
Naročnik	Občina Bovec, Trg golobarskih žrtev 8, 5230 Bovec
Kontaktna oseba	Sejad Jušić, obcina.direktor@bovec.si
Način komunikacije	Vprašanja in pojasnila izključno pisno preko sistema VDR – kar ni vezano na razpis ali pred pridobitvijo dostopa do VDR se lahko pošlje na e-pošto kontaktne osebe; formalna ponudba se odda pisno na vložišču Občine ali priporočeno po pošti, skladno s točko 16; odgovori bodo objavljeni oziroma posredovani vsem zainteresiranim ponudnikom (vprašanja in odgovori).
Pravno varstvo / spori	Pravo RS; pristojno sodišče v Novi Gorici (če ni v pogodbah določeno drugače).

2. Namen in predmet

Namen postopka je izbor investitorja za vstop v družbo Sončni Kanin d.o.o. (v nadaljevanju: Družba) z dokapitalizacijo, in sicer pod pogoji, ki zagotavljajo:

- finančno izvedljivost Projekta (vključno z dodatnimi vplačili in/ali zavarovanji);
- izvedbo Projekta v dogovorjenem terminskem planu;
- kontinuiteto in minimalni režim obratovanja žičniških naprav po ponovnem zagonu;
- ustrezno vzdrževanje infrastrukture (preprečevanje podvzdrževanja, posebej v zadnjih letih obdobja);
- varovanje javnega interesa in ključne upravljavske pravice Občine ne glede na višino deleža;
- mehanizme za primer spremembe kontrole, insolventnosti, kršitev in posebnih scenarijev javnega financiranja.

3. Kratek opis Projekta in status priprave

Občina je preko sistema javnega naročanja že sklenila pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije (IDP in DGD) za ključne elemente prenove žičniških naprav in spremljajoče infrastrukture. Rok izdelave projektne dokumentacije po obstoječi pogodbi je 31. 7. 2026.

- Projektna dokumentacija obsega (povzetek):

- rušenje obstoječe krožno-kabinske žičnice Kanin (3 odseki) in izgradnjo nove dostavne krožno-kabinske žičnice Kanin;
- rušenje obstoječe dvosedežnice Veliki Graben in izgradnjo nove štirisedežnice Veliki Graben;
- posodobitev električnega omrežja, transformatorske postaje in daljnovod/kablovod;
- posodobitev dostopnih poti do postaj C in D;
- rekonstrukcijo ali novogradnjo restavracije Prestreljenik;
- idejno zasnovo (DPP) za garažno hišo/parkirišča in sekundarni del zasneževanja.

4. Predvidena pravna in transakcijska struktura

Izbrani ponudnik bo vstopil v Družbo kot novi družbenik na podlagi naslednjega pogodbenega paketa (okvirno):

- pogodba o dokapitalizaciji Družbe (denarni vložek investitorja);
- spremenjena družbena pogodba in/ali družbeniška pogodba z upravljavskimi varovalkami Občine;
- investicijska pogodba (povzetek ključnih pogodbenih pogojev → zavezujoče obveznosti, mejniki, sankcije, zavarovanja);
- pogodba o ustanovitvi/prenosu stavbne pravice (za 50 let) in pogodbe o služnostih;
- dogovor o režimu predaje in standardu vzdrževanja;
- zavarovanja (bančna garancija na prvi poziv, jamstvo matične družbe, fiduciarni račun, zastava poslovnega deleža ipd.).

Občina bo kot obstoječi družbenik v Družbo vložila oziroma na Družbo prenesla tisto premoženje, nepremičnine, stavbne pravice, služnosti in druge pravice, ki bodo kot del transakcijske strukture opredeljene v virtualni podatkovni sobi, cenitvah, pogodbenem paketu in ustreznih sklepih pristojnih organov Občine Bovec. Navedene pravice in premoženje so trenutno v pravni sferi Občine Bovec in niso samodejno že del Družbe; njihov prenos oziroma vložitev bo predmet cenitve, pravnega pregleda, zemljiškoknjižne in druge tehnične priprave ter odločanja Občinskega sveta, kjer je to potrebno.

Sklici: struktura virtualne podatkovne sobe je v Prilogi A; ključne upravljaljske omejitve in soglasja so v Prilogi B; ključne koncesijske obveznosti in roki so povzeti v Prilogi C; ponudnik potrdi skladnost po kontrolnem seznamu (Priloga D); tehnične zahteve projekta so določene v Prilogi E; obvezna vsebina investicijskega načrta je določena v Prilogi F; povzetek ključnih pogodbenih pogojev in ključni pogodbeni okvir sta povzeta v Prilogah K, L in M.

5. Zavezujoči minimalni pogoji – niso predmet pogajanj

Ponudba mora brez izjem sprejemati naslednje minimalne pogoje, vključno z obveznostjo spoštovanja tehničnih zahtev projekta in predložitvijo investicijskega načrta. Občina lahko ponudbe, ki teh pogojev ne sprejemajo, izloči kot nedopustne.

Področje	Minimalni pogoj	Opomba
Začetni vložek	Najmanj 2.500.000 EUR denarnega vložka investitorja.	Plačilo: ob zaključku transakcije na račun družbe Sončni Kanin d.o.o. ali na fiduciarni račun, in sicer na račun, ki ga določi občina .
Dodatno financiranje	<p>Ponudnik mora sprejeti zavezo, da bo do zaključka transakcije oziroma v rokih, določenih v končnem pogodbenem paketu, zagotovil dodatna vplačila, naknadna vplačila, drugo dogovorjeno financiranje in prvovrstna zavarovanja v skupnem finančnem okviru najmanj 22.500.000 EUR za obdobje 5 let od zaključka transakcije oziroma do izpolnitve ključnih mejnikov projekta, če bo tako določeno v končnem pogodbenem paketu.</p> <p>Zavezanec za zagotovitev dodatnega financiranja, zavarovanj, pogodbenih kazni, odškodninskih obveznosti in drugih sankcijskih plačil je investitor, garant, matična družba, izdajatelj zavarovanja oziroma drug subjekt, ki takšno obveznost izrecno prevzame v ponudbi ali končnem pogodbenem paketu.</p>	V primeru neizvedbe projekta v terminskem planu in hujših kršitev ima občina pravico vnovčiti prvovrstna zavarovanja ali z družbe prenesti znesek denarnih sredstev v višini 22.500.000 EUR na proračun občine kot pogodbeno kazen za neizvršitev projekt v terminski planu ali hujše kršitve pogodbe
Terminski plan	Mejniki + skrajni rok: največ 3 leta od zaključka transakcije za začetek rednega	Podrobno v investicijski pogodbi; investicijski načrt mora zajemati faznost,

	<p>obratovanja ključnih naprav, skupaj z obveznostjo predložitve investicijskega načrta in spoštovanja potrjenih tehničnih zahtev projekta za ostale investicije .</p>	<p>investicijski in obratovalne stroške, vire financiranja, ključne tehnične rešitve, odvisnosti od dovoljenj in plan vzdrževanja; protokole v primeru zamude ali bistvena odstopanja = primer bistvene kršitve.</p>
Upravljaljske pravice Občine	<p>Veto katalog ključnih odločitev, ne glede na delež Občine:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. spremembe investicijskega in poslovnega načrta, 2. razpolaganje z nepremičninami in stavbnimi pravicami 3. krediti in poročstva nad 500.000 EUR, 4. posli s povezanimi osebami, 5. spremembe režima obratovanja, 6. spremembe plana vzdrževanja, 7. bistvena odstopanja od tehničnih zahtev projekta, 8. sprememba obvladovanja in vstop novih družbenikov ter 9. soglasja za kandidiranje za javna ali zasebna sredstva in vstop v kakršnakoli upravičenja družbe na podlagi finančnih ali kakršnihkoli drugih vlaganj, pomoči ali drugih pravnih mehanizmov v družbi Sončni Kanin d.o.o. ali z njo povezanimi pravnimi osebami 	

Sprememba kontrole	Prenos ali sprememba obvladovanja investitorja/Družbe le s predhodnim soglasjem Občine.	Kršitev → odkupna pravica / začasni prevzem upravljanja / unovčenje zavarovanj.
Insolventnost	Stečaj/likvidacija/prisilna poravnava = primer bistvene kršitve.	Začasni prevzem upravljanja + odkupna pravica + zavarovanja + prenehanje/izbris stvarnih pravic v skladu z zakonom.
Vzdrževanje + predaja	Obvezni rezervni sklad za veliko vzdrževanje + neodvisni letni tehnični pregled + standard predaje.	Zadnjih 7/3 let poostren režim; odbitki pri nadomestilu.
Javna sredstva / državna pomoč	Če javna sredstva presežejo lastni vložek investitorja, se aktivira rebalans upravljanja (50% NS/UO) – razen če akt o dodelitvi določa drugače.	Upošteva pogoje dodelitve javnih sredstev.

V obvezne pogoje sodijo dodatno pogoji določeni v prilogah, ki določajo pogoje, ki jih je potrebno obvezno izpolniti in niso predmet pogajanj.

6. Minimalni režim obratovanja (po ponovnem zagonu)

Izbrani ponudnik mora sprejeti, da bo Družba po ponovnem zagonu zagotavljala minimalni režim obratovanja žičniških naprav in smučišča v javnem interesu. Minimalni režim bo natančno opredeljen v investicijski pogodbi in/ali spremenjeni družbeni pogodbi; hkrati mora biti usklajen tudi s koncesijskim režimom, Prilogo C in drugimi obveznimi elementi javnega interesa. Okvirno vključuje:

- zimsko sezono: obratovanje najmanj [število bo predmet pogajanj] dni na sezono (ob normalnih snežnih/obratovalnih pogojih);
- poletno sezono: obratovanje najmanj [število bo predmet pogajanj] dni na sezono;
- vnaprej objavljen obratovalni koledar;
- izjeme: višja sila, izredne varnostne zahteve, zaprtja po odločbi pristojnih organov;
- kršitve režima: pogodbeno določene sankcije (kazni, odbitki, unovčenje zavarovanj).

7. Pogoji za sodelovanje

Ponudnik je lahko posamezna gospodarska družba, investicijski sklad, družba za posebni namen ali konzorcij. Če ponudbo odda konzorcij, mora imenovati vodilnega partnerja, predložiti pogodbo o konzorciju in zagotoviti solidarno odgovornost članov najmanj za obdobje 5 let. Ponudnik mora izkazati vsaj naslednje:

- pravno sposobnost in pooblastila za oddajo ponudbe, pri čemer predloži izpis iz registra, ustanovitveni akt oziroma pravila sklada oziroma konzorcija, sklep pristojnega organa o oddaji ponudbe ter pooblastilo podpisniku; pri konzorciju tudi pooblastilo vseh članov vodilnemu partnerju, pri družbi za posebni namen pa razkritje lastniške verige in obveznost jamstva matične družbe;
- boniteto/solventnost in dokazila o finančni sposobnosti (računovodski izkazi, bančne reference, dokazila o virih financiranja); za prvovrstno finančno institucijo se šteje banka ali zavarovalnica z dovoljenjem v EU/EGP ali OECD in ustrezno investicijsko bonitetno oceno oziroma drugo primerljivo kapitalsko močjo, ki jo Občina izrecno sprejme kot ustrezno;
- podatke o dejanskih lastnikih in izjave glede preprečevanja pranja denarja in sankcij;
- izkušnje pri primerljivih infrastrukturnih in/ali turističnih projektih ter, kjer je relevantno, dokazila o operativnem partnerju za žičniške naprave; minimalno se zahteva izkaz najmanj enega primerljivega projekta oziroma reference pri upravljanju (ne zgolj postavitvi) žičniških naprav ali gorskega centra, skupaj s potrdili referenčnih naročnikov, opisom ekipe in življenjepis ključnih oseb;
- sprejem sporazuma o zaupnosti, pravil virtualne podatkovne sobe in načina komunikacije.

8. Obvezne sestavine ponudbe

Ponudba mora vsebovati najmanj naslednje dokumente in dokazila:

- predlog transakcijske strukture (dokapitalizacija + povzetek ključnih pogodbenih pogojev + upravljavska ureditev);
- zavezujočo in neposredno izvršljivo izjavo o vplačilu višine začetnega vložka v 24 urah po zaključku transakcije ($\geq 2,5$ mio EUR);
- predlog terminskega plana (mejniki + skrajni rok) ter investicijski načrt, ki vsebuje najmanj faznost investicije, investicijske stroške po sklopih, vire financiranja, ključne tehnične rešitve, odvisnosti od dovoljenj in soglasij, oceno učinkov na obratovalne stroške ter identifikacijo ključnih tveganj in ukrepov;
- zavezo k dodatnim vplačilom in/ali zavarovanjem do 22,5 mio EUR ter dokazilo oziroma povzetek ključnih pogojev zavarovanj, kar izkazuje s pisnim dokazilom o razpolaganju s sredstvi v višini 22.500.000 EUR ali izjavo prvovrstne finančne institucije, da bo zagotovila

prvovrstno finančno zavarovanje v tej višini v primeru izbora ponudnika skladno z razpisnimi pogoji

- predlog upravljalvske ureditve (NS/UO),
- izjava o sprejemu veto kataloga in klavzule o spremembi obvladovanja;
- predlog režima vzdrževanja (namenski rezervni račun, neodvisni pregled) in standard predaje ter izrecno izjavo, da bo ponudnik projekt izvajal skladno s tehničnimi zahtevami projekta, projektno dokumentacijo, tehničnimi specifikacijami, funkcionalnimi zahtevami in drugimi obveznimi tehničnimi izhodišči, kot bodo razkriti v virtualni podatkovni sobi in pogodbenem paketu;
- izjavo o vezanosti ponudbe 120 dni od roka oddaje
- izpis iz registra (ne starejši od 30 dni), pooblastila, izjave o dejanskih lastnikih in preprečevanju pranja denarja, potrdila o nekaznovanosti zakonitih zastopnikov, direktorjev in članov organov vodenja oziroma nadzora (ali enakovredna tuja dokazila), izjave glede sankcij ter druge priloge iz razpisne dokumentacije.
- izpolnjene obrazce in izjave iz Priloge H;
- obrazec ponudbe, pooblastila in razkritja za konzorcij/družbo za posebni namen iz Priloge I;
- potrditev, da je ponudnik pregledal tudi dokumentacijo o občinskem premoženju in pravicah, predvidenih za prenos na Družbo, v obsegu, razkritem v virtualni podatkovni sobi in da je obveščen, da bolj podrobna dokumentacija obstaja na vpogled na podlagi vnaprejšnjega zaprosila v času roka za prijavo za razpis na občini;
- izjavo, da ima podatke o družbi Sončni Kanin d.o.o. objavljene na javno dostopnih bazah podatkov in VDR in da ima možnost vpogleda v celotno dokumentacijo družbe Sončni Kanin d.o.o. na podlagi vnaprejšnjega zaprosila v času roka za prijavo na razpis;
- jasno označen seznam vseh predlaganih odstopanj od osnutka pogodbenega paketa Občine, vključno z morebitnimi odstopanji od povzetka ključnih pogodbenih pogojev, investicijske pogodbe, pogodbe o dokapitalizaciji, družbeniške pogodbe, stavbne pravice, služnosti, režima predaje in zavarovanj. Občina ni dolžna sprejeti nobenega predloga odstopanj.

9. Varščina

Občina kot pogoj za vpogled v razpisno dokumentacijo in sodelovanje v razpisu in vpogled v VDR zahteva varščino v višini 10.000 EUR.

Občina za resnost ponudb zahteva varščino. Višina varščine znaša 50.000 EUR. Varščina se plača na TRR: SI56 0120 6010 0015 128.

Varščina se vrne tistim, ki niso oddali ponudbe ali neuspešnim ponudnikom v roku 30 dni od odločitve o izboru oziroma o zaključku postopka. Varščina se lahko zadrži, če izbrani ponudnik brez upravičenega razloga ne sklene pogodbenega paketa, ne izpolni pogojev za zaključek transakcije ali če je v prijavi navajal neresnične podatke.

V primeru neresničnih podatkov v prijavi Občina, uveljavlja poleg škode, ki je nastala in ki se izračuna podlagi obligacijsko pravnega zakonika, , uveljavlja pogodbeno kazen v višini 50.000 EUR ter druge pogodbene ali zakonske sankcije.

Izbranemu ponudniku se varščina vrne ali všteje v zahtevani znesek kapitala, ki mora biti vplačan kot osnovni vložek, v skladu z dogovorom doseženem v pogajanjih.

10. Merila za izbor (točkovanje)

Občina bo dopustne ponudbe ocenila po naslednjih merilih (skupaj 100 točk). Vsako merilo bo ocenjevala strokovna komisija na podlagi spodaj navedenih podmeril in po naslednji lestvici: 0 % točk = merilo ni izkazano; 25 % = minimalno izpolnjeno; 50 % = zadovoljivo izpolnjeno; 75 % = dobro in verodostojno izkazano; 100 % = nadstandardno in celovito izkazano. Komisija oceni vsako podmerilo posebej in nato seštevek ocen podmeril predstavlja končno oceno za posamezno merilo. Komisija pripravi obrazloženo ocenjevalno poročilo in predlog izbire, končno odločitev pa sprejme Občinski svet oziroma drug pristojni organ Občine, kjer je to potrebno. Podmerila znotraj posameznega merila se praviloma upoštevajo enakovredno, razen če ta razpisna dokumentacija določa drugače ali če komisija v ocenjevalnem poročilu obrazloženo določi drugače.

Merilo	Teža	Kaj se ocenjuje
Finančna izvedljivost in dokazila	40	<p>(i) dokazila o razpoložljivih sredstvih in/ali zavezujočih virih financiranja (teža 2);</p> <p>(ii) transparentnost izvora sredstev in strukture dejanskih lastnikov (teža 2);</p> <p>(iii) realnost finančne strukture (teža 4)</p> <p>(iv) razmerja med lastniškim kapitalom in dolgom, višji znesek lastnih sredstev predstavlja višjo oceno in sicer število točk je proporcionalno na najvišji znesek</p>

		<p>(v) lastnih sredstev (teža 25); sposobnost zagotavljanja likvidnosti po zaključku transakcije (teža 2);</p> <p>(vi) verodostojnost finančnih predpostavk o investicijskih in obratovalnih stroških (teža 5).</p>
Kakovost zavarovanj do 22,5 mio EUR	15	<p>(i) vrsta in kakovost zavarovalnega instrumenta;</p> <p>(ii) boniteta in sprejemljivost izdajatelja;</p> <p>(iii) unovčljivost na prvi poziv oziroma druga pravna robustnost;</p> <p>(iv) pokritost ključnih obveznosti, mejnikov in tveganj;</p> <p>(v) trajanje, obnovljivost in izvršljivost instrumenta.</p>
Terminski plan in mejniki	15	<p>(i) jasnost in popolnost mejnikov;</p> <p>(ii) usklajenost s projektno dokumentacijo, dovoljenji in soglasji;</p> <p>(iii) realnost kritične poti izvedbe in skrajni roka;</p> <p>(iv) načrt upravljanja tveganj in rezervnih scenarijev;</p>

		(v) pripravljenost za pridobivanje dovoljenj in izvedbo zaključka transakcije.
Operativna sposobnost	20	<p>(i) reference ponudnika in/ali operativnega partnerja, dejanski upravljalec smučišča prejme največje število točk, v primeru da je prijavljenih več upravljavcev smučišč, prejme najvišje število upravljavec z največjim letnim prometom v zadnjem letu (teža 10);</p> <p>(ii) ustreznost in izkušnost ključne ekipe (teža 5) ;</p> <p>(iii) operativni model obratovanja zima/poletje (teža 1);</p> <p>(iv) varnostni, tehnični in kadrovski pristop (teža 1);</p> <p>(v) sposobnost dolgoročnega upravljanja turistične in žičniške infrastrukture (teža 1).</p>
Vzdrževanje in predaja	5	(i) kakovost rezervacijskega sklada za veliko vzdrževanje;

		<p>(ii) letni in 5-letni drseči načrt vzdrževanja;</p> <p>(iii) ključni kazalniki izvedbe, poročanje in neodvisni tehnični pregled;</p> <p>(iv) režim zadnjih 7 let in posebej zadnjih 3 let;</p> <p>(v) kakovost standarda predaje, odbitkov in korektivnih mehanizmov.</p>
Upravljanje in varovalke javnega interesa	5	<p>(i) obvezen sprejem vseh zahtev in predlogov iz razpisne dokumentacije brez predloga sprememb</p> <p>(ii) Mehanizmi spremembe obvladovanja;</p> <p>(iii) insolvenčni paket, začasni prevzem upravljanja in odkupna pravica;</p> <p>(iv) skladnost s koncesijskim okvirom in režimom javnih sredstev; predlog sistema nadzora občine, poročanje in varovanje javnega interesa.</p>

11. Potek postopka po objavi

Podrobnejša pravila komunikacije, vprašanj in odgovorov, pogajanj, ožjega izbora in oddaje najboljših in končne ponudbe so določena v Prilogi J in se uporabljajo skupaj s to točko.

Faza	Opis
1) Objavo vabila	Objava v Uradnem listu RS, na spletni strani Občine ter po potrebi v drugih domačih in mednarodnih specializiranih kanalih; Občina lahko vabilo neposredno posreduje identificiranim investitorjem, skladom, operaterjem in drugim relevantnim subjektom.
2) Sporazum o zaupnosti in plačilo varščine za sodelovanje v razpisu	Zainteresirani javnost, ki želi pridobiti ali upogledati v celotno razpisno dokumentacijo in VDR in sodelovati v postopku razpisa mora podpisati sporazum o zaupnosti in vplačati varščino za vpogled v dokumentacijo .
3) Virtualna podatkovna soba in skrbni pregled – sodelovanje v razpisu	Sodelovanje v razpisu in dostop do virtualne podatkovne sobe in možnost skrbnega pregleda od prejema potrdila o vplačilu varščine za sodelovanje v razpisu in podpisa sporazuma o zaupnosti .
4) Vprašanja in odgovori (vprašanja in odgovori)	Sodelujoči na razpisu lahko postavljajo vprašanja do 72 ur pred rokom za oddajo ponudb. Postopek vprašanj in odgovorov vodi strokovna komisija ob podpori odvetniške pisarne ter pravnega, finančnega in tehničnega svetovalca; odgovori se posredujejo vsem zainteresiranim pod enakimi pogoji preko VDR.
5) Oddaja zavezujočih ponudb	Ponudniki morajo oddati zavezujočo ponudbo najkasneje do 12.00 ure dne 20.07.2026 na vložišču občine Bovec, kjer prejmejo potrdilo o oddaji ponudbe. Ponudba se odda v pisni obliki v zaprti ovojnici, ter kopija v elektronski obliki na nosilcu podatkov (USB ali zunanja pomnilniška enota
6) Odpiranje ponudb	Odpiranje ponudb opravi strokovna komisija; odpiranje ni javno zaradi varovanja poslovnih

	skrivnosti; o odpiranju in pregledu formalne popolnosti se sestavi zapisnik.
7) Pregled dopustnosti	Preverjanje formalne popolnosti in izpolnjevanja vseh pogojev, ki niso predmet pogajanj in katerih izpolnjevanje je pogoj za sodelovanje v razpisu
8) Pogajanja	Eden ali več krogov pogajanj z dopustnimi ponudniki; enaki pogoji za vse. Vodijo predstavniki, ki jih določi strokovna komisija ob sodelovanju zunanjih strokovnjakov.
9) Najboljša in končna ponudba	Poziv k oddaji najboljše in končne ponudbe.
10) Izbor	Strokovna komisija pripravi obrazloženo poročilo, razvrstitev ponudb in predlog izbire; Občinski svet oziroma drug pristojni organ Občine sprejme končno odločitev in poda potrebna soglasja.
11) Podpis in zaključek transakcije	Podpis pogodbenega paketa + izpolnitev pogojev (registracija dokapitalizacije, prenos pravic, zavarovanja). Izvede odvetniška pisarna na podlagi sklepov občinskega sveta ali drugih pristojnih institucij občine.

12. Komisija, ocenjevanje in pogajanja

Postopek pregleda, ocenjevanja in pogajanj vodi strokovna komisija, ki jo imenuje Občina, ob podpori odvetniške pisarne ter pravnega, finančnega in tehničnega svetovalca. Komisija vsebuje predstavnike, ki jih imenuje občinski svet. Člani komisije so poleg navedenih oseb še direktor občinske uprave. Pri delu komisije kot zunanji svetovalci sodelujejo pravni svetovalec, , finančni in investicijski svetovalec, tehnični strokovnjak za žičniške naprave oziroma projekt,, vsi člani podpišejo izjavo o neobstoju konflikta interesov. Pogajanja bodo potekala transparentno in pod enakimi pogoji za vse dopustne ponudnike. Občina si pridržuje pravico do:

- izvedbe več krogov pogajanj;
- zahteve po dodatnih pojasnilih in dokazilih;
- izločitve ponudnika, ki ne sodeluje v dobri veri ali ne izpolnjuje minimalnih pogojev;
- zmanjšanja števila ponudnikov v ožji izbor;
- zaključka postopka brez izbire.

13. Ključne zaščitne klavzule (obvezno v pogodbenem paketu)

13.1 Sprememba obvladovanja

Vsaka neposredna ali posredna sprememba obvladovanja ponudnika ali njegovega deleža v Družbi (vključno s prenosom glasovalnih pravic, pravic do imenovanja organov ali zamenjavo končnih lastnikov) je dopustna le s predhodnim pisnim soglasjem Občine. Kršitev predstavlja bistveno kršitev in sproži posledice primera bistvene kršitve (odkupna pravica, začasni prevzem upravljanja, unovčenje zavarovanj).

13.2 Insolventnost, stečaj, likvidacija

Začetek postopka zaradi insolventnosti ali likvidacije nad ponudnikom ali nad Družbo predstavlja primer bistvene kršitve. Občina ima v tem primeru najmanj: (i) pravico do začasnega prevzema upravljanja, (ii) pravico do odkupa poslovnega deleža investitorja po vnaprej določeni metodologiji, pri kateri se za redni izstop uporabi poštena vrednost po neodvisnem cenilcu, za kršitev, spremembo obvladovanja brez soglasja ali insolventnost pa vnaprej določena formula za primer kršitve (npr. vloženi lastniški kapital zmanjšan za pogodbene kazni, stroške odprave kršitev in druge odbitke, kolikor je dopustno), (iii) pravico do unovčenja zavarovanj, ter (iv) pravico zahtevati prenehanje oziroma izbris stvarnih pravic na nepremičninah in predajo infrastrukture v obsegu, ki ga dopušča zakon.

13.3 Stavbna pravica, služnosti in povrat premoženja

Stavbna pravica in služnosti se ustanovijo za obdobje 50 let izključno za namen izvedbe in obratovanja Projekta. Iztek ali prenehanje koncesije investitorju ne daje nobene avtomatične prednostne pravice do nove koncesije; o morebitnem nadaljnjem koncesijskem režimu odloča Občina skladno z veljavnim pravnim okvirom. V pogodbenem paketu se določi: obseg pravic, omejitve odsvojitve/obremenitve, režim uporabe, predčasna predaja ob prenehanju koncesije ter ob koncu obdobja obveznost predaje v dogovorjenem stanju. Ob izteku (ali predčasnem prenehanju) se določi metodologija nadomestila, ki mora biti skladna z veljavnim zakonom; če se dogovori kapica ali druga formula, ta ne sme znižati nadomestila pod zakonski minimum, odbitki pa se uporabijo za ugotovljeno podvzdrževanje ali pomanjkljivosti.

13.4 Standard vzdrževanja – preprečevanje podvzdrževanja

Občina ponudnikom v virtualni podatkovni sobi razkrije osnutek pogodbenega paketa, ki je informativne narave in ga bo občina uskladila z izbranim ponudnikom v fazi pogajanj; ponudniki oddajo pripombe in označijo odstopanja, o katerih se nato pogaja. Pogodbeni paket med drugim vključuje:

- rezervni sklad za veliko vzdrževanje na ločenem računu;
- letni in 5-letni drseči načrt vzdrževanja (obratovalni in investicijski stroški);
- neodvisni letni tehnični pregled in pravico do izrednega pregleda;
- poostren režim zadnjih 7 let (in posebej zadnjih 3 let) obdobja;

- standard predaje (primerno za varno obratovanje, brez kritičnih napak in brez zapadlih obveznih servisov);
- pogodbene posledice: kazni, odbitki, unovčenje zavarovanj, omejitve dividend/posojil lastnikom.

13.5 Javna sredstva / državna pomoč – rebalans upravljanja

Če Družba pridobi javna sredstva (državna pomoč, sredstva EU, nepovratna sredstva, sofinanciranja ipd.), se ta štejejo kot javna komponenta financiranja Projekta in se šteje kot stvarni vložek države ali občine. Če kumulativni znesek javnih sredstev preseže kumulativni znesek lastnih vložkov investitorja (kot bodo opredeljeni v investicijski pogodbi), se aktivira rebalans upravljanja: Občina pridobi pravico imenovati najmanj 50% članov nadzornega sveta in-alii upravnega odbora (po izbranem upravljavskem modelu) ter razširjen veto katalog – razen če akt o dodelitvi javnih sredstev izrecno določa drugače.

14. Plačila in tokovi denarja

Začetni vložek investitorja in nadaljnja vplačila se plačujejo v korist Družbe (dokapitalizacija / naknadna vplačila) oziroma na fiduciarni račun, če bo tako dogovorjeno. Občina praviloma ne prejme kupnine, temveč prispeva stvarni vložek; morebitna plačila Občini so mogoča le, če bodo del posebej dogovorjene transakcijske strukture in skladna z veljavnimi pravili.

15. Pridrži Občine

Občina si pridržuje pravico, da postopek kadarkoli ustavi, spremeni ali zaključi brez izbire ponudnika, ne da bi za to odgovarjala za škodo, razen v primeru izrecno drugače dogovorjenih obveznosti. Občina si izrecno pridržuje pravico, da odstopi od pogajanja, če ponudbe niso skladne z interesi občine ali ne zagotavljajo izvedbe na način in pod pogoji kot jih določa razpis in interesi občine.

Ponudniki krijejo svoje stroške priprave ponudb in skrbnega pregleda.

16. Način in rok oddaje ponudb

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – ponudba: Sončni Kanin d.o.o.« na naslov Občina Bovec, Trg golobarskih žrtev 8, 5230 Bovec. Ponudbe morajo biti vložene najpozneje do 20.07.2026 do 12:00 ure osebno na vložišču Občine.. Prijavitelj vloži k ponudbi kopijo elektronske prijave v formatu PDF na elektronskem nosilcu podatkov, , vendar ta ne nadomešča pisne oddaje.

17. Operativni naslednji koraki in okvirne obveznosti do zaključka transakcije

Koraki izbranega ponudnika (po izboru do zaključka transakcije):

- predložitev dokazil o financiranju in zavarovanjih v dogovorjenem tekstu;
- uskladitev terminskega plana in ključni kazalniki izvedbe;
- vzpostavitev upravljalvske ureditve (NS/UO) in imenovanje ključnih oseb;
- vzpostavitev namenskega rezervnega računa in poročevalskega sistema;
- izpolnitev pogojev za zaključek transakcije (registracija dokapitalizacije, prenos pravic, soglasja tretjih).
- Koraki Občine do zaključka transakcije vključujejo najmanj:
- pripravo in uskladitev cenitev, pravnega pregleda in zemljiškoknjižne priprave;
- pripravo gradiv in sklepov za odločanje Občinskega sveta;
- uskladitev končnega pogodbenega paketa;
- organizacijo podpisa pravnih poslov;
- prenos premoženja občine, ki je predmet vlaganj občine na družbo Sončni Kanin d.o.o.
- izvedbo vseh drugih pogojev za zaključek transakcije, ki so na strani Občine.

18. Priloge razpisne dokumentacije

Sestavni del te razpisne dokumentacije so naslednje priloge:

Priloga A – Kazalo vsebine virtualne podatkovne sobe

Priloga vsebuje strukturiran pregled dokumentacije, ki bo ponudnikom na voljo v virtualni podatkovni sobi.

Priloga B – Veto katalog / pridržane odločitve

Priloga določa seznam odločitev in dejanj, ki jih Družba oziroma investitor ne smeta sprejeti brez predhodnega soglasja Občine, in kjer je to potrebno, tudi brez predhodnega soglasja oziroma sklepa Občinskega sveta. Vključuje tudi posebej pridržane odločitve.

Priloga C – Povzetek skladnosti s koncesijskimi obveznostmi

Priloga vsebuje povzetek ključnih obveznosti, rokov, omejitev in tveganj, ki izhajajo iz koncesijskega razmerja in jih mora ponudnik upoštevati pri pripravi ponudbe, investicijskega načrta, finančnega modela in pogodbenega paketa.

Priloga D – Kontrolni seznam ponudnika

Priloga vsebuje seznam obveznih izjav, dokazil, potrditev in prilog, ki jih mora ponudnik predložiti ob oddaji ponudbe in po potrebi tudi v fazi oddaje najboljše in končne ponudbe. Namenjena je zagotavljanju primerljivosti, popolnosti in preglednosti ponudb.

Priloga E – Tehnične zahteve projekta in obseg projekta

Priloga vsebuje tehnične, funkcionalne in druge obvezne zahteve projekta, ki jih mora ponudnik upoštevati pri pripravi ponudbe. Vključuje opis ključnih elementov projekta, minimalne standarde, bistvene tehnične zahteve in omejitve glede dopustnih sprememb.

Priloga F – Obvezna vsebina investicijskega načrta

Priloga določa minimalno vsebino investicijskega načrta, ki ga mora predložiti ponudnik. Ta vključuje najmanj faznost investicije, investicijske stroške po sklopih, vire financiranja, terminski plan, ključne tehnične rešitve, odvisnosti od dovoljenj in soglasij, oceno učinkov na obratovalne stroške, plan vzdrževanja in ključna tveganja.

Priloga G – Vzorec sporazuma o zaupnosti

Priloga vsebuje vzorec sporazuma o zaupnosti, ki ga mora zainteresirani subjekt podpisati pred pridobitvijo dostopa do virtualne podatkovne sobe oziroma druge zaupne dokumentacije.

Priloga H – Obrazci izjav in dokazil ponudnika

Priloga vsebuje standardizirane obrazce izjav in dokazil, ki jih mora ponudnik priložiti ponudbi, zlasti:

- izjavo o sprejemu bistvenih pogojev, ki niso predmet pogajanj in katerih izpolnjevanje je pogoj za sodelovanje v razpisu,
- izjavo o dejanskih lastnikih in preprečevanju pranja denarja,
- izjavo o nekaznovanosti,
- izjavo o neobstoju insolventnosti,
- izjavo o sprejemu tehničnih zahtev projekta,
- izjavo o sprejemu klavzule o spremembi obvladovanja,
- izjavo o sprejemu režima predaje,
- izjavo o sprejemu režima javnih sredstev oziroma državne pomoči.

Priloga I – Obrazec ponudbe, pooblastilo in pravila za konzorcij/družbo za posebni namen

Priloga vsebuje:

- osnovni obrazec ponudbe,
- vzorec pooblastila za podpisnika,
- pravila glede oddaje ponudbe preko konzorcija, sklada, družbe za posebni namen ali druge investicijske strukture,
- zahteve glede razkritja vlog, odgovornosti in pooblastil posameznih subjektov.

Priloga J – Pravila vprašanj in odgovorov, pogajanj in oddaje najboljše in končne ponudbe

Priloga določa pravila komunikacije v postopku, postavljanja vprašanj, objave odgovorov, vodenja pogajanj, morebitnega ožjega izbora ter oddaje najboljše in končne ponudbe.

Priloga K – Povzetek ključnih pogodbenih pogojev / ključne določbe pogodbenega paketa, ki niso predmet pogajanj

Priloga vsebuje osnovni povzetek ključnih pogodbenih pogojev in povzetek ključnih določb pogodbenega paketa, ki niso predmet pogajanja in vključuje najmanj dokapitalizacijo,

upravljaljske pravice Občine, zavarovanja, spremembo obvladovanja, insolvenčni režim, predajo in javna sredstva.

Izpolnjevanje ključnih pogojev, ki niso predmet pogajanj, je pogoj za sodelovanje v razpisu.

Priloga L – Ključne določbe o stavbni pravici, služnostih in režimu predaje

Priloga vsebuje osnovna pravila glede:

- ustanovitve oziroma prenosa stavbne pravice,
- ustanovitve oziroma prenosa služnosti,
- omejitev razpolaganja,
- režima uporabe,
- standarda predaje,
- metodologije nadomestila in odbitkov ob predaji.

Priloga M – Ključne določbe o zavarovanjih

Priloga vsebuje osnovni okvir zavarovanj, ki jih mora sprejeti oziroma zagotoviti investitor, vključno z bančno garancijo na prvi poziv, jamstvom matične družbe, mehanizmom fiduciarnega računa, zastavo poslovnega deleža in drugimi dogovorjenimi oblikami zavarovanja.

19. Seznam kratic in pojmov

Kratika/Pojem	Pomen
RS	Republika Slovenija
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah
d.o.o.	družba z omejeno odgovornostjo
IDP	idejni projekt oziroma idejna projektna dokumentacija
DGD	dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
EU	Evropska unija
EGP	Evropski gospodarski prostor
NS/UO	nadzorni svet/upravni odbor
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
PDF	elektronska oblika dokumenta Portable Document Format
Občina	Občina Bovec
Ponudnik	subjekt, ki odda ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb
Družba	družba Sončni Kanin d.o.o.
Projekt	projekt »Oživitev in prenova smučišča Kanin«
Občinski svet	Občinski svet Občine Bovec kot pristojni organ za odločitve, kadar je njegovo soglasje ali sklep potreben po zakonu, notranjih aktih ali razpisni dokumentaciji.
Konzorcij	skupina subjektov, ki skupaj oddajo ponudbo in uredijo medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti
Razpisna dokumentacija	ta dokument skupaj z vsemi prilogami, pojasnili, obrazci in morebitnimi dopolnitvami

Zavezujoča ponudba	ponudba, s katero ponudnik prevzame zavezujoče obveznosti pod pogoji iz razpisne dokumentacije.
Kontrolni seznam	seznam zahtevanih izjav, dokazil, prilog in potrditev ponudnika
Pogodbeni paket	skupek pogodb, aktov, zavarovanj in drugih dokumentov, ki urejajo vstop investitorja, dokapitalizacijo, upravljanje, stvarne pravice, zavarovanja, vzdrževanje in predajo
Javni interes	interes Občine in širše javnosti za izvedbo, obratovanje, dostopnost, varnost in dolgoročno vzdržnost projekta
Zaključek transakcije	pomeni izvedbo vseh dejanj in izpolnitev vseh obveznosti strank, ki so v skladu sklenjenim Pogodbenim paketom predvidene na datum, določen za zaključek transakcije
Veto katalog	seznam odločitev, za katere je potrebno predhodno soglasje Občine
Pridržane odločitve	odločitve, ki jih Družba ali investitor ne smeta sprejeti brez zahtevanega soglasja Občine
Posebej pridržane odločitve	odločitve večjega pomena, pri katerih je poleg soglasja Občine lahko potrebno tudi soglasje oziroma sklep Občinskega sveta
Koncesijski režim	pravni okvir, ki ureja izvajanje koncesijske dejavnosti, obveznosti koncesionarja, nadzor, obratovanje in druge pogoje
Koncesijska skladnost	skladnost ravnanja, ponudbe, investicijskega načrta in pogodbenega paketa s koncesijsko pogodbo in veljavnimi predpisi.
Podvzdrževanje	stanje, pri katerem vzdrževanje ni izvedeno v zahtevanem obsegu ali kakovosti in zato znižuje varnost, funkcionalnost ali vrednost infrastrukture
Minimalni režim obratovanja	najmanjši dogovorjeni obseg obratovanja žičniških naprav in smučišča v javnem interesu.
Sprememba obvladovanja	neposredna ali posredna sprememba kontrole nad investitorjem, njegovim deležem ali Družbo.
Povezane osebe	osebe oziroma subjekti, ki so povezani z Družbo, investitorjem ali njihovimi lastniki oziroma organi na način, ki lahko vpliva na neodvisnost poslovanja.
Rebalans upravljanja	sprememba upravljaljskih pravic oziroma nadzora, ki se aktivira ob določenih pogojih, zlasti pri preseganju razmerja med javnimi sredstvi in lastnim vložkom investitorja.
Začasni prevzem upravljanja	pravica Občine ali druge določene osebe, da začasno vstopi v upravljanje zaradi varstva projekta, javnega interesa ali odprave kršitev.

20. Stroški

Vse stroške, ki bodo nastali v postopku in izhajajo iz naslova vstopa investitorja v družbo sončni Kanin d.o.o. in stroške, ki bodo nastali na podlagi tega razpisa in prilog razpisa, v kolikor izrecni ni določeno drugače, nosi družba Sončni Kanin d.o.o. iz sredstev, ki jih bo v družbo vložil izbrani investitor.

21. Podpis

Valter Mlekuž, župan Občine Bovec

Datum: 15. 06. 2026



