



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

Številka zadeve: 351-17/2026 (3-01)

Datum: 16. 2. 2025

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

K ODDAJI VLOGE O ZAJINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA:

»PRENOVA OBJEKTA ČRNI OREL«

Vrhnika, februar 2026



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Vrhnika (v nadaljevanju: občina, javni partner) na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in na podlagi ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje (zainteresirane zasebne investitorje), da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »PRENOVA OBJEKTA ČRNI OREL«.

2. O PROJEKTU

Predmet projekta javno-zasebnega partnerstva je Prenova objekta Črni orek.

Objekt stoji na križišču Tržaške in Sternenove ceste. Na kamnitem portalu stavbe je vklesana letnica 1850, ki označuje obdobje pomembne prenove stavbe, izvedene pod vodstvom veleposestnika Josipa Kotnika iz Verda. Stavba je sicer starejšega izvora. Po prenovi je bil v njej urejen klasicistični dvonadstropni hotel z imenom »Pri Črnem orlu«. V pritličju sta delovali gostilna in kavarna, v nadstropju pa čitalnica, katere soustanovitelj je bil oče Ivana Cankarja. Med arheološkimi raziskavami leta 1990, ko so stavbo obnavljali, so pod stavbo našli kamnit steber z rustikalno oblikovanim kapitelom iz 15. st., sponko za antična oblačila in skodelico z zgodnjerenesanim motivom.¹

Leta 2019 je že bila pripravljena idejna zasnova za Zasnovo konstrukcijske sanacije objekta »Črni orek« Vrhnika. Na podlagi opravljenih statičnih analiz so bile identificirane poškodbe zaradi prometa in neustrezne nosilnosti nekaterih lesenih delov ostrešja in temeljev. Predlagana sta bila dva nivoja sanacije in utrditve objekta, ki obsegata nujne osnovne ukrepe za preprečitev propadanja objekta in zagotovitev varne rabe. Drugi nivo pa upošteva tudi možnost spremembe namembnosti in povečanje kapacitet objekta. Končni cilj prenove objekta je zagotoviti varno uporabo stavbe in povečati njeno odpornost proti potresom.²

Javni partner dopušča, da v tej fazi projekta potencialni investitorji predlagajo tudi drugačne pristope k realizaciji projekta.

¹ Spletni vir, dostopno na: <https://visitvrhnika.si/lokacije/crni-orek/>, 30. 1. 2026.

² ARHITEKT UR ING d.o.o., IDZ: Zasnova konstrukcijske sanacije objekta »Črni orek« Vrhnika, december 2019.

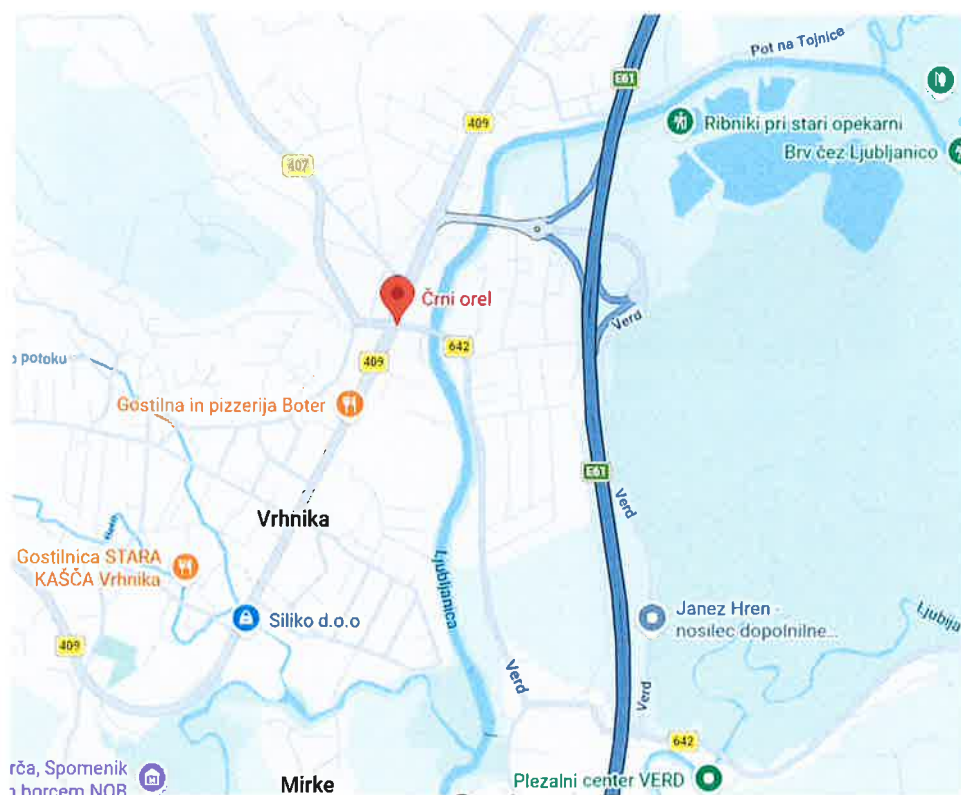


Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

3. PREDSTAVITEV OBČINE VRHNIKA IN LOKACIJA

Občina Vrhnika je del osrednjeslovenske statistične regije, meri 116 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 56. mesto ter ima 18.206 prebivalcev.³ Sestavlja jo 13 krajevnih skupnosti, in sicer Bevke, Blatna Brezovica, Drenov grič - Lesno Brdo, Ligojna, Podlipa - Smrečje, Pokojišče - Padež - Zavrh, Sinja Gorica, Stara Vrhnika, Verd, Vrhnika - Breg, Vrhnika - Center, Vrhnika - Vas in Zaplana ter 26 naselij. Občina leži na zahodnem robu Ljubljanskega barja ter obronkih Pokojiške planote, s središčem cca. 20 km jugozahodno od Ljubljane.⁴

Slika 1: Lokacija objekta Črni oriel



Vir: Spletni vir.⁵

4. MIKROLOKACIJA

³ Spletni vir, dostopno na: < <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/26400105.px/table/tableViewLayout2/>>, 30. 1. 2026.

⁴ Spletni vir, dostopno na: < <https://vrhnika.si/nase-ustanove/krajevne-skupnosti/>>, 30. 1. 2026.

⁵ Spletni vir, dostopno na: <<https://maps.app.goo.gl/vxxBPQGVePUdBDwcA>>, 30. 1. 2026.



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

Poslovno stanovanjski objekt Črni orek se nahaja na Cankarjevem trgu 4 na Vrhniki, št. parcele 2771/2, stavbe 2106, k.o. 2002, Vrhnika. Lastnik nepremičnine je Občina Vrhnika.⁶

Slika 2: Pogled proti objektu ob Tržaški cesti



Vir: ARHITEKT UR ING d.o.o.⁷

⁶ Zemljiškoknjižna preverba opravljena 9. 2. 2026.

⁷ ARHITEKT UR ING d.o.o., IDZ: Zasnova konstrukcijske sanacije objekta »Črni Orek« Vrhnika, december 2019, str. 17.



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

Slika 3: Prikaz stavbe preko portala e-prostor



Vir: Spletni vir.⁸

5. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

Javni partner predvideva realizacijo projekta v okviru instituta javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, pogojev ustanovitve stavbne pravice in drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva. Promotorje se zato vzpodbuja, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.

Javni partner od investitorja pričakuje, da bo predstavil vsebino projekta z vidika zasebnega partnerja.

⁸ Spletni vir, dostopno na: < <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> >, 31. 1. 2026.



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

Ne glede na navedeno pa občina vzpodbuja potencialne investitorje, da predstavijo lastne idejne zasnove, vključno z ocenjeno vrednostjo projekta, finančno konstrukcijo in časovnim načrtom izvedbe.

6. OBSTOJEČA DOKUMENTACIJA

Potencialni promotorji lahko v dokumentacijo, s katero razpolaga javni partner, vpogledajo na naslednji povezavi: [0 DIGITALNI IZVOD ČRNI OREL-VRHNIKA](#)

7. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

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

Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina ogleda posredujejo na elektronski naslov: matej.cernetic@vrhnika.si

Udeležba na ogledu ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

8. ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje oddajo vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo **najkasneje do 20. 3. 2026, do 12. 00 ure**, na naslov Občina Vrhnika, Tržaška 1, 1360 Vrhnika. Na ovojnici naj bo navedeno: »PRENOVA OBJEKTA ČRNI OREL« - s pripisom NE ODPIRAJ!

9. VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja.

Vloga naj vsebuje naslednje dokumente:



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

- 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 z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner,
- časovni načrt izvedbe,
- ekonomsko oceno izvedbe projekta,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, 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.

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.

10.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. Skladno z drugim odstavkom 35. člena ZJZP si javni partner pridržuje pravico, da skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in sicer v primeru, če so vloge o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugače izvirno idejno rešitev, ki bi javnemu partnerju koristila pri realizaciji projekta.

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



Tržaška 1, 1360 Vrhnika, Slovenija
Tel.: 01 755 54 10, e-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si, www.vrhnika.si

v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

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.

11. DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo najkasneje do **10. 3. 2026** na elektronski naslov: matej.cernetic@vrhnika.si



Župan, Daniel Cukjati,
Občina Vrhnika