



specifikacija naročila

TEHNIČNO SPREMLJANJE IZVAJANJA INVESTICIJE

nad gradnjo stanovanjskega naselja »Resnica« Hrastnik – 1. faza

po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot
v letih 2024 in 2025

SOINVESTITOR:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

julij 2026

1. UVOD

Naročnik storitve je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS). SSRS je javni nepremičninski in finančni sklad, ki kot nacionalno pomembna institucija na raznovrstne načine izpolnjuje stanovanjske potrebe prebivalcev Slovenije. Kot izvajalec nacionalne stanovanjske politike sklad skrbi za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj in lažjo dostopnost do njih.

SSRS deluje v interesu države na področju celotne Slovenije in skladno s svojo poslovno politiko financira spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovu in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, in sicer tako, da:

- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za nakup skladovih stanovanj, ...

Več podatkov o poslanstvu in dejavnosti SSRS je dostopnih na spletni strani: <https://ssrs.si>.

SSRS na podlagi Programa za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 (v nadaljevanju: program JNS) prispeva denarna sredstva za izvajanje pristojnosti lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju in sicer tako, da omogoča naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot in sicer:

- posojilo
- soinvestiranje (sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami in ostalimi pravnimi osebam, javnega in zasebnega prava)
- posojilo in soinvestiranje (kombinacija oblik pod točko a) in točko b))

SSRS je na podlagi vloge citiranega Programa z Občino Hrastnik, Pot Vitka Pavliča 5, 1430 Hrastnik in podjetjem SPEKTER, d.o.o., Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje, sklenil Pogodbo o soinvestiranju gradnje stanovanjskega naselja »Resnica«, Hrastnik – 1. faza in Prodajni pogodbi za nakup 42 stanovanjskih enot s sedemnajstimi parkirnimi mesti v sklopu tega investicijskega projekta.

2. ZEMLJIŠČA IN INVESTICIJSKI PROJEKT

Območje načrtovane gradnje obsega zemljišča s parc. št. 293, 306, 307/1, 308/1, 309, 310, 311, 314, 315, 316, 317 in 318, vse k. o. 1855 Hrastnik – mesto.

Podatki o lokaciji, ki so dostopni na www.google.com, so na povezavi: <https://maps.app.goo.gl/Dob1t3a6Aw9PmgqX8>

Za načrtovano gradnjo je UE Hrastnik soinvestitorjema Občini in Spektu d.o.o. izdala gradbeno dovoljenje št. 351 – 54/2023-6210-43, z dne 6. 2. 2024, ki je postalo pravnomočno z dnem 5. 3. 2024 ter dne 18. 9. 2025 odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-12/2025-6210-15 za gradnjo novega stanovanjskega naselja »Resnica« Hrastnik – 1. faza, ki je postalo pravnomočno z dnem 14. 10. 2025.

Gradnja bo potekala v skladu s projektno dokumentacijo PZI, števil. 24-14-RES; datum: april 2025; projektant: AAB Arhitektura d.o.o., Mala ulica 6, 1000 Ljubljana, ki bo ponudniku na voljo ob naročilu.

Za načrtovano gradnjo je bilo na Portalu javnih naročil Republike Slovenije dne 30.10.2025 objavljeno javno naročilo male vrednosti pod št. JN008569/2025-EUe16/01.

Razpisna dokumentacija in odločitev o oddaji naročila je dostopna na: <https://www.enarocanje.si/#/pregled-objav/954696>

Projektna dokumentacija (DGD, PZI, PZO) je dostopna na spodnji povezavi; poglavje »3 – DOKUMENTI«, ime dokumenta »RD OBJAVA S-PROC.zip«:

<https://community.vortal.biz/Public/contract-notice-view/PT1.NTC.3504040/?SkinName=sprocurement¤tLanguage=sl¤tLanguage=sl#AvailableDocuments>

Naročnik gradnje tj. SPEKTER, d.o.o. in Občina Hrastnik sta sklenila ločeno pogodbo za izvajanje nadzora nad gradnjo.



Grafični prikaz 1: prikaz območja na ortofoto posnetku

3. PREDMET NAROČILA

Skladno z določili Programa JNS je SSRS dolžan kot eno od bistvenih nalog opravljati redno kontrolo nad izvajanjem del, kar pomeni:

tehnično spremljanje izvajanja investicije s strani pooblaščenega predstavnika SSRS nad delom izvajalcev in nadzora prosilca oziroma prodajalca nad izvedbo del.

4. VSEBINA NALOGE

Storitev naj obsega najmanj naslednje:

4.1 Pregled vse obstoječe projektne in tehnične dokumentacije

- Natančen pregled vse obstoječe projektne in tehnične dokumentacije, ki jo ima naročnik na razpolago in dokumentacije, ki bo še morebiti prevzeta tekom gradnje.
- Pregled detajlov: podati predloge izboljšav oziroma opozoriti na morebitno problematiko - kritična mesta, toplotni mostovi, predlagani fasadni sistemi, ... Detajli in rešitve morajo biti funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Predvidene rešitve ne smejo sloneti na (pre)pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih (rešitve stikovanja, police, obrobe, preklopi, prednost kleparskim rešitvam proti kitanju ...). Projektne rešitve ne smejo povzročati povečano vzdrževanje ali nastanek poškodb gradbenih elementov ter prehiter

propad vitalnih delov objekta. Uporabljeni (predvideni) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc.

- Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objekta (poraba energentov, vode, urejanje okolice objekta, ...), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov

4.2 Pregled izvedenih del do sklenitve te pogodbe

Natančen pregled objekta po tej pogodbi, pregled vseh izvedenih del ter izdelava poročila s priporočili naročniku z navedbo vseh morebitnih nepravilnosti, ki bi lahko imele negativne posledice za nadaljevanje gradnje.

4.3 Kontrolni pregledi nad izvajanjem GOI del

- kontrola, da je gradnja skladna s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje;
- kontrola, da se v projekt za izvedbo sproti vnašajo vse tiste spremembe in dopolnitve, ki nastajajo med gradnjo za potrebe izdelave dokumentacije izvedenih del;
- kontrola, da se gradnja izvaja v skladu s predvidenimi roki;
- spremljanje gradnje (kontrola nad izvedbo GOI del in vgrajenimi materiali) s predvidenim pregledom gradbišča, vsaj 3 do 4 krat mesečno z redno udeležbo na tedenskih koordinacijah na gradbišču oz. po strokovni oceni naročnika, glede na dinamiko in težavnostno stopnjo izvedbene faze del;
- spremljanje izpolnjevanja pogodbenih obveznosti med naročnikom in prodajalcem (ugotavljanje morebitnih pomanjkljivosti, odstopanj ali tveganj, zlasti glede obsega, kakovosti, stroškov in rokov) in izpolnjevanja terminskega plana izvajalca del, ter sprotno posredovanje v primeru zamud (odstopanj od predvidenih terminskih planov), ugotavljanja odstopanj ali tveganj in ugotavljanja neusklajenosti med izvajanjem aktivnosti v posameznih območjih in sprotno obveščanje naročnika s predlogi za odpravo ali uskladitev le teh;
- sprotna kontrola prodajalca pri vgrajevanju gradbenih proizvodov, napeljav, naprav in opreme;
- izdelava preseka stanja (vsebinsko in finančno), vključno z manjvrednostmi oziroma trajnimi odbitki, ob morebitni prekinitvi del ali v obdobju morebitnega mirovanja gradbišča ali njegovega dela, vse na zahtevo naročnika;
- vsebinski pregled (količine, izvedena dela, kvaliteta) mesečnih situacij izvajalca del za objekt, ki se nanaša na predmet prodajnih pogodb;
- pregled pravilnosti in kontrola izdanih E- računov (na osnovi mesečnih oz. končne situacije), izdanih s strani investitorja oz. prodajalca stanovanj za posamezni obrok plačila kupnine SSRS, v skladu s finančno - terminskim planom, ki je definirana v Prodajnih pogodbah;
- aktivno sodelovanje pri pripravi listinske dokumentacije potrebne za uspešno izvedbo končnega pregleda stanovanj in pri samih kvalitetnih pregledih stanovanj, vse vključno s pripadajočimi in skupnimi deli objekta;
- sodelovanje pri odpravi pomanjkljivosti po zapisniku o končnem pregledu stanovanj in po zapisnikih o kvalitativnih vmesnih pregledih kvalitete stanovanj, vse vključno s pripadajočimi in skupnimi deli objekta;

4.4 Garancijska doba

Udeležba in sodelovanje pri kolavdacijskem pregledu objektov pred iztekom posameznih garancijskih dob in priprava poročila o tem pred iztekom garancijskih dob.

Obseg storitve tega naročila se nanaša na gradnjo celotnega objekta oz. njegovo popolno dokončanje.

Obseg pogodbenih del se nanaša na gradbena, elektro, strojna in obrtniška dela, zato morajo ponudniki navesti imena treh inženirjev za vse vrste del: gradbenika, elektro in strojnega inženirja, ki bodo pri pregledih sodelovali.

Tedenska poročila bo ponudnik pripravil na tak način, da bo iz njih razvidna tudi strokovna spremljava izvedbe elektro in strojnih del.

Druge specifikacije obsega del in s tem povezanimi storitvami so opredeljene v osnutku pogodbe.

5. FORMAT PREDAJE POROČIL

Ponudnik bo izdelal in predal naročniku podpisana redna tedenska poročila o stanju na investicijskem projektu. Poročila mora izdelati pooblaščen strokovnjak gradbeništva v sodelovanju s pooblaščenimi strokovnjaki drugih strok: elektro in strojnih inštalacij.

Poročila morajo biti predana tudi v elektronski obliki (izvorni format *.doc, *.xls, in *.pdf) na prenosljivem elektronskem mediju (1x).

Ponudnik se zaveže uporabljati skupno podatkovno okolje (CDE), ki ga priskrbi naročnik.

6. ROK ZA IZVEDBO NAROČILA

Pričetek del je takoj po sklenitvi pogodbe. Uvedba v delo je takoj po sklenitvi pogodbe. Predviden čas trajanja izvajanja storitev tehnične spremljave gradnje po pogodbi znaša 25 mesecev. V ceni mora biti vključena tudi prekoračitev roka za dokončanje objektov za maksimalno 2 meseca.

Časovno trajanje gradnje do prevzema stanovanj je ocenjeno na 23 mesecev. Končni obračun 2 meseca po prevzemu stanovanj.

Pogodbeni rok med SSRS in Spekter d.o.o. ter Občino Hrastnik za primopredajo objekta in stanovanj je 19. 7. 2028.

7. ODDAJA IN POGOJI ZA PLAČILO

Naročnik bo plačal pogodbeno ceno na osnovi potrjenih e-računov, 30. dan po prejemu, na transakcijski račun izvajalca v triindvajsetih (23) enakomernih tranšah do največ 90% pogodbene vrednosti, ki jih izvajalec enakomerno razdeli za čas trajanja prevzetih nalog, na naslednji način:

- pogoj za izstavitve vsakega tranšnega računa je dejstvo, da naročnik prejme ustrezno število tedenskih izčrpnih poročil o stanju odvijanja projekta;
- naslednji tranšni račun ne more biti izstavljen če naročnik ne prejme ustreznega števila tedenskih poročil;
- zadnja, štiriindvajseta (24.) tranša v višini 10% pogodbenih obveznosti, zapade v plačilo po koncu pogodbenih obveznosti po tej pogodbi in ko se preda bianco menica in ustrezna menična izjava za odpravo napak v garancijski dobi v višini 5% pogodbene obveznosti z DDV za čas 60 mesecev po izteku menice za dobro izvedbo del

E-račune bo naročnik pregledal in potrdil ali zavrnil v 8 delovnih dneh.

8. DRUGE ZAHTEVE

Pogodbena določila dopolnjujejo vsebino te specifikacije.

Naročnik za zavarovanje posla zahteva bianco menico in menično izjavo v višini 10% vrednosti naročila z DDV in veljavnostjo 19. 9. 2028.

Ponudniki si naj v lastni režiji ogledajo lokacijo. Poznejših pripomb in ugovorov naročnik ne bo mogel upoštevati. Ponudba naj zajema vse materialne, potne in ostale stroške, ki so potrebni za izvedbo storitev, ki so predmet ponudbe.