OBČINA AJDOVŠČINA

Občinska uprava

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

OBČINA AJDOVŠČINA
Št. dok.: 3520-0002/2026 - 1
Podpisnik: TADEJ BEOČANIN
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 2222E1BD00000000572ADA8A Veljavnost: 10.11.2028
Datum in ura: 30.10.2026 11:35 Dokument je elektronsko podpisan.

Številka: 3520-2/2026-1

Datum: 30. 10. 2026

PROJEKTNA NALOGA – Izvajanje pregledniške službe in gospodarjenja z občinskimi nepremičninami

Naročnik Občina Ajdovščina (v nadaljevanju tudi Občina) ima v lasti več nepremičnin- stavb in prostorov, za katere je dolžna kot lastnica skrbeti, nekatere oddaja v najem in brezplačno uporabo. Ker je obseg nalog v zvezi s skrbjo za urejenost nepremičnin in v zvezi z izvrševanjem najemnih razmerij in razmerij brezplačne uporabe zelo različen, Občina pa za vse naloge nima dovolj kadrovskih resursov, namerava za izvedbo teh storitev najeti zunanjega izvajalca. Storitve glede na njihovi vsebino deli na dva dela, ki ju poimenuje:

1) pregledniška služba

2) storitev gospodarjenja

1) Pregledniška služba

Vsebina storitve

Namen pregledniške službe je v tem, da se izvaja skrb za nepremičnine - prazne stavbe z ožjo okolico, prostore in površine na ta način, da se opravi njihov pregled od zunaj in znotraj in da se izvedejo nujne aktivnosti ob zaznanih spremembah kot so nepooblaščeni vstopi, vandalizem, zaznane spremembe zaradi naravnih pojavov ali dotrajanih inštalacij (npr. počena cev v kopalnici, zamaknjen strešnik, ki lahko povzroči zamakanje v stavbo ali pade s stavbe in je tako grozeča nevarnost za ljudi in premoženje), da se občasno stavbo, prostor prezrači. V primeru zaznanih sprememb je predvideno, da oseba, ki je spremembo zaznala, to sporoči naročniku, po potrebi pa napravi nujna, interventna dela za preprečitev škode in v primeru ugotovitve večje škode interventno zavaruje stavbo oz. mimoidoče, z namenom zagotovitve varnosti ljudi in premoženja ob objektu. Predvideno je tudi, da se v okviru te storitve pregleda neposredno okolico stavbe, kjer po potrebi očisti (listje, smeti, visok plevel), potrebo po izrednem čiščenju (predvsem v delih, kjer se ne izvaja javna služba) pa sporoči naročniku in se ta odloči o morebitnem dodatnem čiščenju (kot dodatna storitev).

Po potrebi se v okviru pregledniške službe izvede zamenjava ključavnice, dupliciranje ključev. Pregledniška služba zajema tudi vodenje potencialnih najemnikov oz. uporabnikov na ogled (v smislu, da izvajalec na dogovorjen termin odklene objekt, prostor in ga razkaže). Storitev zajema tudi skrb, da v primeru nastanka škodnega dogodka, ki ga krije zavarovalnica, poskrbi za pomoč naročniku pri prijavi

škode, v smislu fotografiranja škode, izpolnitve obrazcev pri prijavi škode, za komunikacijo s predstavnikom zavarovalnice in podobno.

Določene nepremičnine, v zvezi s katerimi je predvidena pregledniška služba niso stavbe, ampak gre za tlakovane površine, pločnike, ki so hkrati funkcionalna zemljišča k stavbi in v uporabi kot javne površine ter nadstreški nad njimi. V zvezi s temi površinami pregledniška služba zajema pregled tlakovcev in nadstrešnic, sporočanje naročniku o morebitni potrebi po popravilih, dela za preprečitev škode in v primeru ugotovitve večje škode interventno zavarovanje površine, po potrebi pa tudi da se očistijo (listje, smeti, plevel, led) tam, kjer se ne izvaja javna služba ali da je kljub le-tej evidentno to potrebno.

Izvajanje pregledniške službe je predvideno 2x mesečno. Čiščenje neposredne okolice sočasno s pregledom in po potrebi.

Posebnost v zvezi s čiščenjem je enota na Lokarjevem drevoredu 10- rimska kopalnica, kjer pregledniška služba vključuje redno, 2x mesečno čiščenje steklenih površin, ki obdajajo rimsko ostalino-kopalnico in pometanje /odstranitev listja v kopalnici.

<u>Objekti, v zvezi s katerimi se bo izvajala pregledniška služba:</u>

Okvirni seznam objektov (stavbe, prostori, zunanje površine z nadstreški…), v zvezi s katerimi se bo izvajala pregledniška služba, so navedeni v nadaljevanju. Naročnik bo v času trajanja pogodbenega razmerja dodal ali izvzel posamičen objekt.

Izvajalec je na podlagi takega sporočila dolžan prenehati z izvajanjem pregledniške službe nad posamično enoto in ko izvzeti iz obračuna storitev oz. je v zvezi z dodano enoto dolžan pričeti izvajanje pregledniške službe in je upravičen do plačila za storitev z zvezi z dodatno enoto, po ponudbeni ceni za tovrstne enote.

<u>Enote znotraj mesta Ajdovščina</u>

1. Lavričev trg 6b in Lavričev trg 6 d, 5270 Ajdovščina in št. stavbe 2113 k.o. 2392 Ajdovščina (bivši Nanos, šteje za eno enoto)

2. Lokarjev drevored 10, 5270 Ajdovščina- rimska kopalnica (vzhodni del posameznega dela stavbe št. 8 v stavbi št. 446, k.o. 2392 Ajdovščina)

3. Lavričev trg 10, 5270 Ajdovščina (pri Dvorani Prve slovenske vlade) in dvorišče, vse parc. št. 490 k.o. 2392 Ajdovščina

4. Nadstrešnica in površine pod njo na območju C2 - pred in ob objektu Goriška 23b, 5270 Ajdovščina (parc. št. 1016/3 in parc. št. 1012/1, 1018/2 k.o. 2392 Ajdovščina), storitev predvideva pregled pohodne površine (npr. morebitno odstopanje tlakovcev) in nadstreška;

5. Tlakovane površine na območju C3 (ob objektih Tovarniška ulica 4a, 4b, 4c in 4d, in ob Župančičevi ulici 8, 8a in 8b, 5270 Ajdovščina), ki so v lasti OA (parc. št. 453/6 443m2, in 458/29 815 m2 k.o. 2392 Ajdovščina) ter nadstreški

6. Nadstrešnica št. stavbe 2184 k.o. Ajdovščina (ob objektih Goriška cesta 31 in 31A, 5270 Ajdovščina) in pločnik pod nadstrešnico, na parc. št. 390/190 k.o. Ajdovščina (cca 240m2)

7. Ulica Milana Klemenčiča 1, 5270 Ajdovščina - objekt starega DSO Ajdovščina (velja za celotno stavbo št. 972 k.o. 2392 Ajdovščina in za celotno parcelo št. 1275/42 k.o. 2392 Ajdovščina s pripadajočimi pomožnimi objekti)

Enote izven mesta Ajdovščina:

1. Predmeja 93, 5270 Ajdovščina (nekdanji Hotel Likarji) z neposredno okolico na jugu, vzhodu in severu objekta (del parc. št. 1207/5 k.o. 2370 Dol-Otlica)

2. Predmeja 3, 5270 Ajdovščina (nekdanja gozdarska hiša) z neposredno okolico (parc. št 1382/2 k.o. Stomaž - objekt, 1382/8 k.o. 2382 Stomaž-utrjena površina ob objektu, 1597/5 k.o. Dol-Otlica-zelenica za objektom)

3. Col 78, 5273 Col, posamezni del št. 3 v stavbi št. 525 k.o. 2373 Col (prostor nekdanje pošte v pritličju)

4. Col 78, 5273 Col - posamezni del št. 1 v stavbi št. 525 k.o. 2373 Col (del nekdanjega stanovanja) in posamezni del št. 1 v stavbi št. 526 k.o. 2373 Col (del nekdanjega stanovanja), dela sta fizično združena in je zaenkrat edini možen dostop skozi vhod dela 1 v stavbi 526 ter parc. 999/15 k.o. 2373 Col (zelenica za objektom)

5. Col 13a, 5273 Col (nekdanje učiteljsko stanovanje) parc. št. *9/2 k.o. 2373 Col in parc. št. 276/3 k.o. 2373 z neposredno okolico (del parc. št. 276/3 k.o. 2373 Col, na zahodu in severu objekta)

6. Šmarje 48, 5295 Branik (nekdanja šola)

7. Dobravlje 2, 5263 Dobravlje- prostori prve etaže (klet) in parc. št. 1687/12 k.o. 2390 Dobravlje (po pravnomočnosti parcelacije parc. št. 1687/10, 1687/19 in 1687/20 k.o. 2390 Dobravlje)

Obračun

Storitev pregledniške službe, kot je navedena zgoraj se bo zaračunavala mesečno, po dejanski količini (številu) obračunskih enot (ta bo lahko v različnih mesecih različna) in ponudbeni ceni za enoto (ponudba: stolpec B postavke pod zap. št. 1 oz. pod zap. 2), pri čemer je predvidena različna ponudbena cena za enote-objekte, ki so zunaj mesta in za objekte znotraj mesta Ajdovščina.

Vse opisane storitve so zajete v pavšalnem mesečnem znesku za obračunsko enoto (ne glede na to če je včasih več od predvidenih ali jih včasih ni potrebno opraviti- npr. v enem mesecu izvajalec prost objekt razkaže trem interesentom za najem, drugi mesec nobenemu, bo cena pregledniške službe za ta objekt v obeh mesecih enaka).

Izven pavšalnega zneska so dodatna dela, ki se zaračunajo posebej- to so izredna dela, ki jih bo izvajalec opravil in za katere je predviden daljši izvedbe (interventni ukrepi za preprečitev škode, interventna zavarovanja objekta, izredna čiščenja), in sicer od začete druge ure dalje. Ta se bodo obračunavala po ponudbeni urni postavki kvalificiranega delavca (ponudba: stolpec B, postavka pod zap. št. 5) in dejanski količini dodatnih porabljenih dodatnih ur.

Posebej se bo obračunal tudi porabljen material, ki ga bo izvajalec pregledniške službe naročniku obračunal po dejanskih in izkazanih stroških materiala z DDV, s pribitkom največ 5% cene.

Predvideno je, da v primeru dodatnih del in porabljenega materiala, izvajalec izstavi ločen račun.

2) Storitev gospodarjenja

Vsebina storitve

Storitev gospodarjenja zajema naloge, ki so v enem delu smiselno (glede na naravo nepremičnine) enake pregledniški službi (pregledi, čiščenje okolice stavbe, vodenje potencialnih najemnikov na oglede prostih kapacitet, izvedba nujnih interventnih del, fizično zavarovanje objekta /nepremičnine v primeru škode, pomoč pri uveljavljanju zahtevkov iz zavarovanj, zamenjava ključavnic posamičnih enot, dupliciranje ključev….), obveščanje naročnika o izrednih dogodkih/stanju v /na nepremičnini, ki presega običajno.

Nadalje gre za storitve, ki so pomoč naročniku v zvezi z izvajanjem najemnih razmerij in razmerij brezplačne uporabe, za katera se ne plačuje najemnina, plačujejo pa uporabniki skupne stroške in obratovalne stroške) in pri vzdrževalnih delih na nepremičninah (hišniška dela).

V smislu pomoči pri najemnih razmerjih storitve gospodarjenja zajemajo storitve, kot so vodenje evidence kapacitet in sklenjenih razmerij ter prostih kapacitet za oddajo, skrb za fizično označitev kapacitet, izvedbo primopredaje prostorov s sklenitvijo primopredajnega zapisnika ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja ali razmerja brezplačne uporabe (to zajema izročitev/prevzem prostora in ključev, pregleda in opisa stanja, odčitek in popis stanja elektro števca, ki se nanaša na porabo električne energije v prostoru ter dostavo kopije zapisnika naročniku). V okvir gospodarjenja sodi tudi obveščanje naročnika o zaznanih ravnanjih, ki bi lahko bile kršitve najemne pogodbe oz. pogodbe o brezplačni uporabi (neplačila stroškov, uporaba nepremičnine za dejavnost, namen v nasprotju s pogodbo, o sumu, da se v najetem prostoru utegnejo izvrševati kazniva ravnanja…), obveščanje naročnika o izrednih dogodkih/stanju v /na nepremičnini, ki presega običajno.

Nadalje zajema storitev gospodarjenja skrb za tekoče vzdrževanje nepremičnin- stavb v katerih je več prostorov, ki se oddajajo, to je predvsem skrb za skupne prostore na način, da izvajalec opravlja njihove redne preglede najmanj dvakrat mesečno ter naročnika obvešča o potrebnih interventnih in investicijskih delih in jih po dodatnih naročilih naročnika tudi opravi sam ali zagotovi izvajalca, na račun naročnika, sam pa izvede manjša vzdrževalna dela, hišniška opravila predvideno predvsem na skupnih delih (npr. zamenjava puščajoče pipe v kopalnici, odmašitev zamašenih odtokov, zamenjava polomljenih vtičnic, zamenjava žarnic…).

Gospodarjenje zajema tudi zagotavljanje kontaktne osebe za najemnike/uporabnike, kamor lahko slednji sporočajo potrebe po vzdrževalnih delih ali o drugih spremembah nepremičnine v uporabi ali skupnih delih, v zvezi s katero se kaže potreba po vzdrževalnih ali investicijskih delih ali delih za preprečitev nadaljnje škode.

Nadalje zajema zagotavljanje čiščenja skupnih prostorov (izvajalec izvede čiščenje sam s svojimi resursi ali pa naroči zunanjega izvajalca, stroške čiščenja pa preračuna in obračuna uporabnikom) . Ta storitev ne pride v poštev za vse objekte.

Izvajalec gospodarjenja bo tudi zbiral in plačeval račune skupnih stroškov (komunalne storitve, elektrika, čiščenje…) in te stroške evidentiral, določil ključ njihove delitve, nato pa opravil razdelitev ter obračun teh stroškov med najemnike in brezplačne uporabnike, v primeru neplačil izdal opomin oz. aktivnosti za izterjavo neplačanih obveznost, ki so v njegovi pristojnosti oz. bo zanje dal posebno pooblastilo naročnik.

Objekti, v zvezi s katerimi se bo izvajala storitev gospodarjenja:

Okvirni seznam objektov (objekti in prostori), v zvezi s katerimi se bo izvajala pregledniška služba, so navedeni v nadaljevanju. Naročnik bo v času trajanja pogodbenega razmerja dodal ali izvzel posamičen prostor.

Izvajalec je na podlagi takega sporočila dolžan prenehati z izvajanjem gospodarjenja nad posamičnim objektom enoto in ko izvzeti iz obračuna storitev oz. je v zvezi z dodano enoto dolžan pričeti izvajanje pregledniške službe in je upravičen do plačila za storitev z zvezi z dodatno enoto, po ponudbeni ceni za tovrstne enote

Enote (stavbe, prostori, zunanje površine…), v zvezi s katerimi je predvidena storitev gospodarjenja, so razdeljene dve kategoriji (z večjim obsegom storitev, ki zajema zagotavljanje storitve čiščenja in preračun skupnih stroškov) ter v kategorijo z manjšim obsegom storitev (brez čiščenja in preračunavanja in brez posebnih storitev pregledniške službe).

A) nepremičnine z običajno storitvijo gospodarjenja (obračunska enota je posamična nepremičnina, ki se oddaja v najem- pisarna, poslovni prostor…)

1. Vipavska cesta 11a, 5270 Ajdovščina (Stara hiša mladih), prvo in drugo nadstropje

-**38** pisarn/prostorov za oddajo v najem/brezplačno uporabo, sklenjena razmerja za skoraj vse

- potrebno zagotavljati čiščenje, preračun skupnih stroškov

2. Goriška cesta 17, 5270 Ajdovščina (Rizzatova vila)

- **15** enot za oddajo v najem/brezplačno uporabo, trenutno zasedenih 8

- potrebno zagotavljanje čiščenja, preračun skupnih stroškov

3. Gregorčičeva ulica 17, 5270 Ajdovščina

- 9 enot za oddajo v najem/brezplačno uporabo, trenutno zasedene vse

- potrebno zagotavljati čiščenje, preračun skupnih stroškov

4. Štrancarjeva ulica 8, 5270 Ajdovščina (bivša glasbena šola)

- **16** enot za oddajo v najem/brezplačno uporabo, trenutno zasedene vse

- potrebno zagotavljati čiščenje, preračun skupnih stroškov

B) gospodarjenje z manjšim obsegom storitev (obračunska enota je posamična nepremičnina, ki se oddaja v najem- pisarna, poslovni prostor…)

1. Župančičeva ulica 8, posamezni del št. 3 in posamezni del št. 4 v stavbi št. 814 k.o. 2392 Ajdovščina

- **2** enoti (poslovni prostor in wc na avtobusni postaji) za oddajo v najem

- stavba ima upravnika (zagotavlja čiščenje skupnih delov in zaračunavanje skupnih stroškov)

2. Col 78- Poslovni prostor- frizerski salon, posamezni del št. 3 v stavbi št. 526 k.o. 2373 Col

- **1** enota (poslovni prostor) za oddajo v najem (že sklenjeno najemno razmerje)

- ni skupnih prostorov za čiščenje

3. Lokavška cesta 9,5270 Ajdovščina – cvetličarna na pokopališču, posamezni del št. 1 v stavbi št. 252 k.o. 2392 Ajdovščina

- **1** enota (poslovni prostor) za oddajo v najem (že sklenjeno najemno razmerje)

- ni skupnih prostorov za čiščenje

4. Vilharjeva ulica 28a, 5270 Ajdovščina, stanovanje

- 1 enota (stanovanje) za oddajo v najem (že sklenjeno najemno razmerje)

- stavba ima upravnika (zagotavlja čiščenje skupnih delov in zaračunavanje skupnih stroškov)

5. Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina, poslovni prostor

- 1 poslovni prostor za oddajo v najem (že sklenjeno najemno razmerje)

- stavba ima upravnika (zagotavlja čiščenje skupnih delov in zaračunavanje skupnih stroškov)

Obračun:

Storitev gospodarjenja se bo zaračunavala mesečno, po dejanski količini (številu) obračunskih enot v gospodarjenju (ta bo lahko v različnih mesecih različna) in ponudbeni ceni za enoto (ponudba: stolpec B postavke pod zap. št. 3 oz. pod zap. 4), pri čemer je predvidena različna ponudbena cena za enote, kjer se v objektu, kjer se ti nahajajo, izvaja tipičen obseg storitev in pa pri objektih, kjer se izvaja ožji obseg storitev.

Vse opisane storitve so zajete v pavšalnem mesečnem znesku za obračunsko enoto (ne glede na to če je včasih storitev več od pričakovanih ali jih včasih ni potrebno opraviti- npr. v enem mesecu izvajalec napravi dva primopredajna zapisnika, drugi mesec nobenega, bo cena pregledniške službe za ta objekt v obeh mesecih enaka).

Izven pavšalnega zneska so dodatna dela, ki se zaračunajo posebej- to so izredna dela, ki jih bo izvajalec opravil in za katere je predviden daljši izvedbe (interventni ukrepi za preprečitev škode, interventna zavarovanja objekta, izredna čiščenja), in sicer od začete druge ure dalje. Ta se bodo obračunavala po

ponudbeni urni postavki kvalificiranega delavca (ponudba: stolpec B, postavka pod zap. št. 5) in dejanski količini dodatnih porabljenih dodatnih ur.

V okviru pavšalnega zneska je zagotavljanje hišniških storitev, vendar se njihova izvedba (izvedbo manjših vzdrževalnih del, hišniških opravil na skupnih delih in v posamičnih kapacitetah) , zaračunava kot dodatna dela (vključno prva ura).

Posebej se bo obračunal tudi porabljen material, ki ga bo izvajalec pregledniške službe naročniku obračunal po dejanskih in izkazanih stroških materiala z DDV, s pribitkom največ 5% cene.

Predvideno je, da v primeru dodatnih del in porabljenega materiala, izvajalec izstavi ločen račun ()

Predviden obseg del

Naročnik ocenjuje verjetnost določenih sprememb oz. obsega del v času trajanja pogodbenega razmerja:

- sprememb v zvezi z najemnimi razmerji (npr. odpovedi in sklenitev novih razmerij), pri največ 10% števila prostorov, ki se oddajajo v najem;

- povečanja /zmanjšanja enot za pregledniško službo, gospodarjenje, za 10% od začetne količine - števila enot v času sklenitve razmerja;

- predvidene dodatne storitve - ure kvalificiranega delavca na mesec: 4 ure

- predvideno število vodenja potencialnih najemnikov na ogled: 12 v letu

Pogoj za začetek izvrševanja pogodbenega razmerja- Primopredaja dokumentacije in ključev

Naročnik bo v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe izvajalcu predal kopije sklenjenih pogodb o najemu/ brezplačni uporabi enot, v zvezi s katerimi se sklepa pogodba, tlorise enot in evidenco sklenjenih najemnih razmerij oz. razmerij brezplačne uporabe ter najemnikov ter evidenco prostih kapacitet in pa ključe.

Predviden začetek izvrševanja pogodbenega razmerja je s 1. 12. 2026, zaključek pa z 30.11.2028, plačilo zadnjega računa v decembru 2028.

Druge obveznosti izvajalca:

Odzivnost

Izvajalec je dolžan sodelovati z naročnikom in z izvajalcem javne službe urejanja in čiščenja javnih površin v občini Ajdovščina ter se po telefonu in/ali elektronski pošti odzvati isti dan od klica/prejema sporočila naročnika, zagotoviti pa bo dolžan tudi fizično prisotnost na kraju samem v 24 urah od prejetega sporočila /navodila naročnika. Navedeno ne velja, v kolikor bi se ta rok iztekel na soboto, nedeljo ali dela prost dan. V tem primeru se je dolžan po telefonu/elektronski pošti odzvati najkasneje prvi delovni dan, s fizično prisotnostjo pa drugi delovni dan. V primeru poziva s strani najemnika/uporabnika se je v tem prvotno navedenem roku dolžan odzvati samo, v kolikor iz sporočila izhaja, da gre za tako situacijo, da je potrebno ukrepanje zaradi preprečitve nastanka ali povečanja škode ali za drugo resno situacijo, v katero po splošnem prepričanju ni za odlašati.

Druge obveznosti , ki izhajajo iz osnutka pogodbe.

Varstvo osebnih podatkov

Izvajalec se bo s podpisom pogodbe zavezal in zagotavljal, da bo pri izvajanju svojih nalog v celoti spoštoval določila GDPR (Uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov)) ter nacionalno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov.

Pripravila:

Laura Samec, višja svetovalka za nepremičnine občine

Tadej Beočanin, župan