REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE IN JAVNO UPRAVO

Štefanova ulica 2, 1000 Ljubljana

T: 01 478 1666
E: gp.mnzju@gov.si

TEHNIČNE SPECIFIKACIJE
ZA UPRAVLJANJE POČITNIŠKIH ENOT
MINISTRSTVA ZA NOTRANJE ZADEVE IN JAVNO UPRAVO
V REPUBLIKI HRVAŠKI ZA OBDOBJE 24 MESECEV



Ljubljana, september 2026

1. Predmet naročila

Predmet tega javnega naročila je izbira izvajalca za »**s počitniškimi enotami na Hrvaškem, s katerimi razpolaga Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, za obdobje 24 mesecev«.**

Lokacije:
- Umag (naselje Špina, Pelegrin),
- Dajla,
- Mareda,
- Novigrad (Šaini, Epulonova ulica),
- Červar,
- Barbariga,
- Lošinj – počitniško naselje Bučanje,
- Pag – Novalja,
- Pag – Gajac.

Podroben opis počitniški enot je razviden iz Seznama počitniških enot Ministrstva za notranje zadeve in javno upravo v Republiki Hrvaški (Seznam lokacij), ki je sestavni del teh specifikacij in najemne pogodbe.

Izbrani izvajalec bo moral, skladno s hrvaško zakonodajo, opraviti kategorizacijo objektov, opravljati administrativna dela in intervencijska dela ter nabave.

Objekti ZK niso urejeni.

2. Kategorizacija objektov

Ureditev kategorizacije objektov se izvede pri upravi na lokalni ravni, na podlagi »Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti« (Narodne novine št.: 85/15 in nasl.) in »Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj« (Narodne novine«, broj 85/2015) iz skupine »kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj« ter druga veljavna zakonodaja s tega področja.

Izbrani izvajalec je dolžan z naročnikom poleg pogodbe o upravljanju, ki jepredmet javnega naročila, skleniti pogodbo o najemu ter pri pristojnih organih RH pridobiti ustrezna dovoljenja in potrdila, ki se jih potrebuje za pridobitev kategorizacije.

3. Administrativna dela

Izbrani izvajalec bo moral v času pogodbenih obveznosti za naročnika opravljati naslednja administrativna dela:
- izvajati redno mesečno plačevanje obratovalnih stroškov (poraba elektrike, poraba vode, komunalne dajatve, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, komunalno nadomestilo, nadomestilo za ureditev voda, HRT in SATV naročnina, naročnina za mobilni internet, članarina, davki v zvezi z nepremičninami…),
- reševati morebitne reklamacije pri plačilih obratovalnih stroškov, če se ugotovi nepravilnost pri obračunavanju stroškov,
- posredovati naročniku evidenco nastalih obratovalnih stroškov enkrat mesečno, skupaj s fotokopijami računov od dobaviteljev,
- 1x letno overiti sezonski cenik pri upravi na lokalni ravni,
- organizirati recepcijsko službo v počitniških naseljih, kjer se nahajajo počitniške enote naročnika oziroma v neposredni bližini teh počitniških naselij. Ponudnik mora nuditi recepcijske storitve vse dni v tednu, tako v poletnih mesecih (junij do september), kot tudi

izven sezone. Delovni čas recepcije v poletnih mesecih mora uporabnikom v poletnih mesecih omogočati dvig ključev na recepciji med 10.00 in 18.00 uro. Izven sezone mora izvajalec za dvig ključev zagotoviti tel. št., na katero uporabniki pokličejo in se dogovorijo o točni uri prihoda na recepcijo in dvigu ključev (uporabniki izvajalcu plačajo turistično takso in stroške prijave),

- voditi evidence plačevanja turistične takse in nakazovati vplačane turistične takse za to pristojnim organom ter hraniti dokazila o obračunih in nakazilih v zvezi s turistično pristojbino,
- pošiljati poročila pristojnim organom o turistični taksi in opravljenih nočitvah,
- celoletna prijava/odjava gostov - uporabnikov,
- celoletna hramba ter izdaja in prevzem ključev od vsakokratnih uporabnikov in v primeru izgube ključev menjava ključavnice in izdelava novih ključev,
- informirati uporabnike v času letovanja, osebno ob prevzemu ključev, telefonsko…
- obveščati o okvarah v počitniški enoti in posredovati pri odpravi okvar,
- pripraviti enote na zimski čas, ko se ne oddajajo (zapiranje glavnih ventilov za vodo, izklop glavne varovalke za elektriko, dvig vzmetnic, odstranitev ostankov hrane in smeti iz enote,…).
- na željo gosta tudi pregledati apartma in ugotoviti dejansko stanje (zapisnik, fotografiranje),
- pripraviti enote ob začetku sezone (vklop vode, elektrike, kontrola hladilnika, popravljanje inventarja ter vodenje evidence o teh delih),
- vključevati ogrevanje v zimski sezoni,
- izven sezone obhoditi in zračiti apartmaje enkrat mesečno oziroma po potrebi,
- voditi dokumentacijo in evidence, ki so zakonsko predpisane v Republiki Hrvaški.

4. Intervencijska dela in nabave

Izbrani izvajalec bo moral:

- organizirati vzdrževalna dela in nabaviti material oziroma opremo (menjava žarnic, tesnil, dobava plina oz. menjava plinskih jeklenk, popravila v zvezi z izpadom električne energije in druga urgentna popravila v enoti, ki vplivajo na kakovost bivanja,..). - cena porabljenega materiala za intervencijska popravila se bo obračunala po dejanskih stroških,
- dopolnjevati manjkajoči drobni inventar v primeru razbitja in poškodovanja inventarja s strani uporabnikov (npr. dobava kozarcev, krožnikov, jedilnega pribora, metel, smetišnic, odej, vzglavnikov,…) ali zamenjave posamezne opreme (sedežna garnitura, vzmetnica, ležišče, steklokeramična plošča, pečica, hladilnik, TV,.. – cena dobavljenega inventarja se bo obračunala po dejanskih količinah.

Za intervencijska dela in nabave nad vrednostjo 500,00 EUR mora izbrani izvajalec naprej predhodno posredovati naročniku v potrditev ponudbo, ki vsebuje navedbo materiala in predvideno število ur za izvedbo, oziroma vrednost za posamezno vrsto del. Stroški materiala se priznajo na osnovi računa, ki ga predloži izvajalec naročniku.

Priloga:

- Seznam počitniških enot Ministrstva za notranje zadeve in javno upravo v Republiki Hrvaški

Zap. št.	Lokacija	Vrsta in opis	Naslov	Poštna številka	Kraj	število ležišč	površina v m2	terasa/balkon/vrt
1	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Enosobno stanovanje tipa B, št. 135006 in vrt	Negrin 135	52215	Vodnjan	4	32,4	vrt
2	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Dvosobno stanovanje tipa B33, št. 36004, na lokaciji 36 in vrt	Marana 36	52215	Vodnjan	4	37,14	vrt (74,18 m2)
3	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Enosobno stanovanje tipa B na lokaciji 333, št. 333002 in vrt	Vodnjanska 333	52215	Vodnjan	4	32,4	vrt (21,95 m2)
4	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Dvosobno stanovanje tipa B34 na lokacji 32, št. 32015 in vrt	Štradun 32	52215	Vodnjan	4	39,34	vrt (54,89 m2)
5	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Enosobno stanovanje tipa B na lokaciji 311, št. 331001 in vrt	Vodnjanska 331	52215	Vodnjan	4	32,4	vrt
6	BARBARIGA, Mandriol pri Puli	Enosobno stanovanje tipa B na lokaciji 116, št. 161002 in vrt	Vodnjanska 161	52215	Vodnjan	4	32,7	vrt (24,15 m2)
7	MAREDA	Dvosobno stanovanje, Objekt št. 9, stanovanje št. 209236 (C25)	Mareda blok 9	52466	Novigrad	4	31,21	balkon
8	MAREDA	Dvosobno Stanovanje in dvorišče, Objekt št. 9, stanovanje št. 209031 (A6)	Mareda blok 9	52466	Novigrad	3	31,09	terasa (16,53 m2)
9	MAREDA	Dvosobno Stanovanje, Objekt št. 10, stanovanje št. 210245 (C27)	Mareda blok 10	52466	Novigrad	4	29	balkon
10	MAREDA	Dvosobno Stanovanje in dvorišče, Objekt št. 10, stanovanje št. 210044 (A8)	Mareda blok 10	52466	Novigrad	4	36,66	terasa
11	MAREDA	Dvosobno Stanovanje, Objekt št. 10, stanovanje št. 210147 (B18)	Mareda blok 10	52466	Novigrad	4	37,71	balkon
12	MAREDA	Enosobno Stanovanje in dvorišče, Objekt št. 13, stanovanje št. 213056 (A2)	Mareda blok 13	52466	Novigrad	4	34,36	terasa
13	ČERVAR - PORAT	Vrstna hiša z dvoriščem	Ružmarin 18	52449	Červar Porat	6	70	terasa
14	ČERVAR - PORAT	Vrstna hiša z dvoriščem	Ružmarin 16	52449	Červar Porat	6	70	terasa
15	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje z oznako Ba5 v bloku A2 z atrijem- zelenico	Ulica Stipana Konzula Istrijana 1	52466	Novigrad	4	36,96	terasa
16	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje z oznako B26 v bloku A2	Ulica Stipana Konzula Istrijana 1	52466	Novigrad	4	36,95	balkon
17	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje z oznako B32 v bloku A1	Ulica Vincenta iz Kastva 2	52466	Novigrad	4	36,95	balkon
18	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje v bloku A-3, št. B28	Ulica Vincenta iz Kastva 3	52466	Novigrad	4	36,92	balkon
19	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje v bloku A-3, št. B33	Ulica Vincenta iz Kastva 3	52466	Novigrad	4	36,92	balkon
20	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje v bloku A-3, št. B34	Ulica Vincenta iz Kastva 3	52466	Novigrad	4	36,92	balkon
21	NOVIGRAD	Enosobno stanovanje v bloku A-3, št. B36	Ulica Vincenta iz Kastva 3	52466	Novigrad	4	36,92	balkon
22	NOVIGRAD	Trosobno stanovanje št. 3, blok B2	Epulonova ul. 5	52466	Novigrad	5	65,26	balkon
23	NOVIGRAD	Dvosobno stanovanje št. 5, blok B3	Epulonova ul. 3	52466	Novigrad	4	52,03	balkon
24	NOVIGRAD	Dvosobno stanovanje št. 8, blok B3	Epulonova ul. 3	52466	Novigrad	4	52,03	balkon
25	NOVIGRAD	Dvosobno stanovanje št. 11, blok B2	Epulonova ul. 5.	52466	Novigrad	4	52,03	balkon
26	UMAG - ŠPINA	Hiša 68/B z dvoriščem	Špina 68B	52470	Umag	4	36	terasa
27	UMAG - ŠPINA	Hiša 68/A z dvoriščem	Špina 68A	52470	Umag	4	36	terasa
28	UMAG - PELEGRIN	Hiša A9 z dvoriščem	Pelegrin A9	52470	Umag	4	42	terasa
29	UMAG - PELEGRIN	Hiša B5 z dvoriščem	Pelegrin B5	52470	Umag	4	42	terasa
30	UMAG - PELEGRIN	Hiša B7 z dvoriščem	Pelegrin B7	52470	Umag	4	42	terasa
31	UMAG - PELEGRIN	Hiša L6 z dvoriščem	Pelegrin L6	52470	Umag	4	42	terasa

32	UMAG - PELEGRIN	Hiša R7 z dvoriščem	Pelegrin R7	52470	Umag	4	42	terasa
33	DAJLA	Stanovanje št. 1	Dajla, Sveti Benedikt 139	52466	Novigrad	4	48	terasa
34	DAJLA	Stanovanje št. 3	Dajla, Sveti Benedikt 140	52466	Novigrad	4	48	terasa
35	DAJLA	Stanovanje št. 2	Dajla, Sveti Benedikt 139	52466	Novigrad	4	48	balkon
36	DAJLA	Stanovanje št. 4	Dajla, Sveti Benedikt 140	52466	Novigrad	4	48	balkon
37	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Stanovanje št. 865		51554	Nerezine	3	25	terasa
38	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Stanovanje št. 888 v pritličju		51554	Nerezine	3	25	brez
39	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Stanovanje št. 888 A v 1. nadstropju		51554	Nerezine	3	25	brez
40	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Hišica št. 103		51554	Nerezine	4	50	terasa
41	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Hišica št. 562		51554	Nerezine	4	50	terasa
42	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Hišica št. 715		51554	Nerezine	4	50	terasa
43	LOŠINJ, Nerezine, Bučanje	Hišica št. 356		51554	Nerezine	4	44	terasa
44	PAG, Novalja	Stanovanje 1 v hiši	Obala Kneza Domagoja 8, Novalja	53291	Novalja	6	92,39	terasa
45	PAG, Novalja	Stanovanje 2 v hiši	Obala Kneza Domagoja 8, Novalja	53291	Novalja	6	92,39	balkon
46	PAG, Gajac	Apartma A9, št. 52	Gajac, A9/52	53291	Novalja	2	25,74	balkon
47	PAG, Gajac	Apartma B3-1010-4 z vrtom	Gajac, B3-1010-4	53291	Novalja	4	30,13	Vrt