

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
Aškerčev trg 12  
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 22.7.2015

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: Predstavitev variant za trajno ureditev prostorov občinske uprave Občine  
Šmarje pri Jelšah

GRADIVO PRIPRAVILA: Zlatka Pilko, v.d. direktorja občinske uprave

GRADIVO PREDLAGA: Stanislav Šket, župan

POROČEVALKA: Stanislav Šket, župan  
Zlatka PILKO, v.d. direktorja občinske uprave

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah je obravnaval dve možni varianti trajne rešitve prostorske problematike za delo občinske uprave.

Ponudba DSU je za občino sprejemljiva pod ponujenimi pogoji vendar samo za velikost površin, ki jih občinska uprava potrebuje za svoje delo, to je 900 m<sup>2</sup>. Župan in občinska uprava nadaljuje pogovore z DSU tako, da DSU adaptira celotni objekt in občini odproda ali da v finančni najem samo potrebne površine za potrebe občinske uprave, ostale prostore pa nameni za druge potrebe oz. uporabnike (Center za socialno delo, lokali, stanovanja).



ŽUPAN:  
Stanislav ŠKET

### **Obrazložitev:**

V skladu s sklepom 5. redne seje občinskega sveta, ki je bila 20. maja 2015, smo pripravili dve varianti možne trajne rešitve prostorske problematike občinske uprave.

Izhajali smo iz ugotovitve potrebne kvadrature za delo občinske uprave, kamor je bilo potrebno vključiti tudi prostore za KS Šmarje pri Jelšah in prostore za delo skupnega organa občinske uprave za požarno varnost in civilno zaščito. Za delo vseh omenjenih bi bilo potrebno zagotoviti **850-900 m<sup>2</sup> površin**.

Predstavljamo 2 varianti skupaj z oceno vrednosti investicije.

### **Varianta I – izgradnja nove stavbe nad zaklonišči po odstranitvi kontejnerjev**

Idejno zasnovo je izdelala firma HBH 2000 d.o.o. iz Maribora, projektant Branko Hojnik. Na lokaciji nad obstoječimi zaklonišči z garažami je po 1.1.2016 predvidena odstranitev začasnega kontejnerskega objekta, v katerem deluje Upravna enota Šmarje pri Jelšah. Službe Upravne enote se z omenjenim datumom selijo v predvideno obnovljeni objekt Aškerčev trg 11, ki ga je občina brezplačno prenesla v last države.

Na tej lokaciji je po predlagani varianti predvidena **postavitve novega nisko ali nič energijskega montažnega objekta v dveh etažah v velikosti 808 m<sup>2</sup> površine, z adaptiranim zakloniščem v velikosti 65 m<sup>2</sup>, bi znašala skupna površina 873 m<sup>2</sup>**. Za arhiv bi uporabili prostore zaklonišča, ki bi jih bilo potrebno ustrezno adaptirati. Prilagamo tlorise iz Idejne zasnove, izdelane julija letos.

Predračunska vrednost **nisko energijske stavbe v velikosti 808 m<sup>2</sup> in 65 m<sup>2</sup> adaptiranih površin zaklonišča** je ocenjena na **1.033.000 eur**, kar pomeni **1.278 eur na m<sup>2</sup>**.

Predračunska vrednost **nič energijske stavbe v velikosti 808 m<sup>2</sup> in 65 m<sup>2</sup> adaptiranih površin zaklonišča** pa je ocenjena na **1.145.000 eur**, kar pomeni **1.417 eur na m<sup>2</sup>**.

Vir financiranja so lastna sredstva, ki jih bo možno zagotoviti z najetjem ugodnega kredita npr. EKO sklada. Če bi najeli **1.000.000 eur kredita na 10 let**, bi znašalo letno odplačilo glavnice 100.000 eur, obresti pa cca 8.000 eur letno. To pomeni **mesečni strošek obroka 9.000 eur**. Letno 108.000 eur, po odplačilu kredita bi strošek znašal skupno **1.080.000 eur**

Pri ogrevanju in elektriki bi v primeru izgradnje ničenergijskega objekta privarčevali letno cca 9.000 uer.

### **Varianta II – odkup ali najem prostorov v obnovljeni stavbi Šmarskega hrama**

DSU Družba za svetovanje in upravljanje d.o.o. iz Ljubljane nam je na podlagi našega izkazanega interesa posredovala informativno ponudbo za nakup ali finančni najem poslovnih prostorov za potrebe občinske uprave v objektu Šmarski hram. Ponudba je v prilogi, zajema več variant.

Predmet ponudbe je **prodaja ali najem celotne nepremičnine**, to je obnovljenega objekta, pripravljenega za uporabo s strani občinske uprave in državnih organov ter morebitnih drugih uporabnikov. Notranja oprema ni predmet ponudbe. **Ponuajajo odkup ali finančni najem celotnega adaptiranega objekta Šmarski hram.**

Celotni objekt, ki bo ohranil svoje obstoječe gabarite ob izgradnji novih dvigal, bo imel okvirno 2.737,30 m<sup>2</sup> uporabnih površin. Prodajna cena objekta z vključenim DDV po ponudbi znaša 2.969.678 eur, kar je 1.084,89 eur na m<sup>2</sup>.

Občina bi v tej stavbi potrebovala največ 900 m<sup>2</sup> vključno z arhivom, to pomeni, da bi v primeru nakupa 900 m<sup>2</sup> kupnina znašala 976.401 eur.

Vir financiranja nakupa bi bil lahko ponovno kredit na dobo 10 let, ki bi ga pridobili od komercialne banke pod ugodnimi pogoji. Mesečni obrok za vračilo kredita cca 10.000 eur. Po 10 letih bi vrnili skupno cca 1.200.000 eur.

V primeru finančnega najema objekta preračunana na potrebno površino za prostore občinske uprave 900 m<sup>2</sup>, bi bili stroški sledeči:

Finančni najem na 10 let – višina prvega obroka 195.636 in višina mesečnega obroka 9.871 eur. Po 10 letih ko bi pripadajoča kvadratura prešla v našo last bi strošek znašal 1.380.196 eur.

Variante nakupa ali najema celotnega objekta so predstavljene v informativni ponudbi DSU, vendar menimo, da so za občino nesprejemljive. Občina bi morala v nadaljnjih pogovorih z DSU dogovoriti odkup ali najem tolikšne površine kot jo potrebuje za svoje delovanje.

**Primerjava cene na m<sup>2</sup> in celoto pri obeh variantah:**

	Cena na m <sup>2</sup> v EUR	Cena za celoto
Varianta I-niskoenergijski objekt-808 m <sup>2</sup>	1.278	1.033.000
-ničenergijski objekt-808 m <sup>2</sup>	1.417	1.145.000
Varianta II – 900 m <sup>2</sup> Šmarski hram – odkup	1.085	976.401
-finančni najem 10 let		1.380.196

Najem kredita v višini 1.000.000 na 10 let pri komercialni banki odplačilo 1.200.000 eur.

Glede na to, da je v interesu občine, da se reši problem-propadanje stavbe Šmarskega hrama menimo, da bi bilo potrebno nadaljevati pogovore z DSU tako, da DSU adaptira celotni objekt in občini odproda ali da v finančni najem samo potrebne površine za potrebe občinske uprave, ostale prostore pa nameni za druge potrebe oz. uporabnike (Center za socialno delo, lokali, stanovanja).

Prpravila:  
Zlatka Pilko,  
v.d. direktorja občinske uprave



ŽUPAN:  
Stanislav Šket

Priloge:

1. Varianta I-nova stavba
2. Varianta II- Informativna ponudba DSU-Šmarski hram



družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Občina Šmarje pri Jelšah  
G. Stanko Šket, župan  
Aškerčev trg 12

3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 21.07.2015

**ZADEVA:** Informativna ponudba za nakup ali finančni najem poslovnih prostorov za potrebe občinske uprave in državnih organov na območju občine Šmarje pri Jelšah (objekt ŠMARSKI HRAM)

Spoštovani g. župan,

na podlagi izkazanega interesa z vaše strani na skupnem sestanku na sedežu vaše občine dne 9. junija 2015 ter na podlagi s strani občine posredovanih pobud za razrešitev namembnosti objekta Šmarski hram v središču Šmarja pri Jelšah, vam priloženo pošiljamo informativno ponudbo za odkup ali finančni najem predmetnega poslovnega objekta.

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. bi odkupila predmetni objekt, izvedla vsa potrebna gradbena dela, ter objekt predala v uporabo naslovni občini in sicer bodisi na podlagi kupoprodajne pogodbe bodisi na podlagi pogodbe o finančnem ali operativnem najemu predmetne nepremičnine.

V priloženi ponudbi vam pošiljamo opsijsko okvirne izračune za odkup dokončanega objekta ali finančni najem objekta za dobo 10, 15 oziroma 20 let. Možnosti operativnega najema (klasični najem) ne izključujemo, vendar smo ji zaradi lokacije objekta in s tem povezanih omejitev pri trženju manj naklonjeni.

Za vse dodatne informacije smo vam na voljo na telefonu 01/589 48 20 (tajništvo), 041 465 465 ali elektronskem naslovu janez.tomsic@dsu.si

S spoštovanjem,

D.S.U., d.o.o.  
Janez Tomšič  
vodja službe za nepremičnine

D.S.U.  
družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

**PRILOGA:**

- ponudba št. 2015/LS02

**POSLATI:**

- priporočeno s povratnico in po elektronski pošti

Dunajska 160, 1001 Ljubljana, p.p. 3261, Slovenija, T: +386 1 5894 820, F: +386 1 5894 859

DDV ID št.: SI 63283786, Matična št.: 1646877, TRR: 0292 3009 0481 255

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Ljubljani v vložku št. 1/34946/00.  
Znesek osnovnega kapitala znaša 1.810.999,39 EUR.



družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

**PONUDBA 2015/LS02**

Datum: 21.07.2015

Občina Šmarje pri Jelšah  
Aškerčev trg 12  
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

**INFORMATIVNA PONUDBA - OBJEKT ŠMARSKI HRAM**

(nakup ali finančni najem poslovnih prostorov za potrebe občinske uprave in državnih organov na območju občine Šmarje pri Jelšah)

**1) PREDSTAVITEV PONUDNIKA**

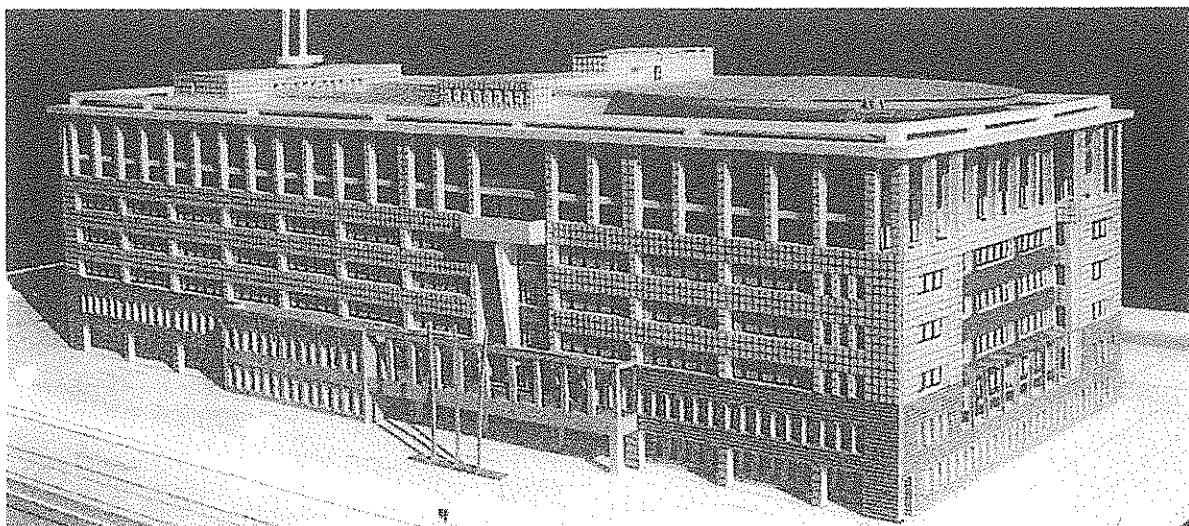
D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju: D.S.U.) je družba v 100% lasti Republike Slovenije in ima 24 zaposlenih. Ključne dejavnosti so izvajanje javnih pooblastil za RS iz naslova privatizacije, vodenje likvidacijskih postopkov, v zadnjih letih pa predvsem izgradnja poslovnih objektov za potrebe državne in širše javne uprave.

**Podatki o ponudniku:**

Naziv Ponudnika	D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.
Naslov	Dunajska 160, p.p. 3261, 1001 Ljubljana
Lastnik družbe	Republika Slovenija, 100%
ID št. za DDV	SI 63283786
Matična številka	1646877
Številka TRR	SI56 0292 3009 0481 255
Kontaktna oseba, funkcija	Janez Tomšič, vodja službe za nepremičnine
Telefon	01/589 48 20
Telefaks	01/58948 59
E-pošta	janez.tomsic@dsu.si
Zastopnik ponudnika, funkcija	Mag. Marjan Podgoršek, direktor

**Reference:**

DSU je lastnica ali solastnica šestih večjih poslovnih objektov in sicer: Poslovni objekt Maribor Tezno, Zagrebška 20 v Mariboru (1/1), poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana (76,658%), Poslovni objekt F2 na Masarykovi 16, Ljubljana (1/1), poslovni objekt Forum 1, Cafova, Maribor (49,49%), poslovni objekt Kras, Postojna (1/1) in poslovni objekt »Palača D.S.U.« Litostrojska cesta 54, Ljubljana (1/1).



*Največji objekt obsega več kot 35.000 m<sup>2</sup> površin.*

D.S.U. ima vlogo investitorja in izvajalca poslov oziroma nastopa kot prodajalec ali najemodajalec v odnosu do končnega uporabnika objekta. DSU je dejansko naročnik posla oziroma kupec nepremičnine, ki se gradi ob sodelovanju končnega in vnaprej znanega uporabnika.

Družba želi v prihodnjih letih preseči vlogo finančnega investitorja in zagotoviti svojim najemnikom celostno storitev, ki poleg oddajanja poslovnih prostorov vključuje tudi celovito upravljanje in vzdrževanje oddanih nepremičnin.

## 2) PREDMET PONUDBE IN OMEJITVE

### Predmet ponudbe

Predmet ponudbe je prodaja ali najem nepremičnin parc. št. 1199 (ID znak 1200-1199/0-0) in parc. št. 1200 (ID znak 1200-1200/0-0), obe k.o. 1200 – Šmarje pri Jelšah, ki v naravi predstavljajo stavbo, t.i. Šmarski hram (št. stavbe 292), pri čemer je predmet te informativne ponudbe v celoti obnovljen objekt, pripravljen za uporabo s strani občinske uprave in/ali državnih organov in morebitnih drugih uporabnikov. Notranja oprema (pohištvo in tehnična oprema) ni predmet te informativne ponudbe.

D.S.U. naslovníku ponuja v odkup ali v finančni najem celotni objekt Šmarski hram. Ponudnik objekta v tej fazi ni razdelil med morebitne različne najemnike ali uporabnike, saj ne razpolaga z nobeno vsaj nezavezujočo pisno namero po selitvi v predmetni objekt. Bo pa seveda ob izkazanem interesu drugih potencialnih kupcev oziroma najemnikov (npr. CSD in drugih) objekt v fazi projektiranja pripravljen za uporabo več različnih uporabnikov.

D.S.U. torej daje ponudbo za celoten objekt, obnovljen in pripravljen za uporabo s strani državnih organov in organov lokalne skupnosti, pri čemer so predmet informativne

nezavezujoče ponudbe prostori, urejeni skladno z veljavnimi Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave (Ministrstvo za javno upravo, št. 023-13/2007/6 z dne 28.06.2007) ter veljavnimi Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN, ki jih izdaja Ministrstvo za javno upravo.

## **Podlage za pripravo informativne ponudbe**

Pri oceni stroškov ureditve objekta za potrebe končnega uporabnika je D.S.U. deloma izhajal iz dokumentacije, ki jo je prejel s strani občine Šmarje pri Jelšah ter s strani trenutnih solastnikov poslovnega objekta Šmarski hram in sicer:

- Načrti objekta (posnetek obstoječega stanja oziroma tlorisi vseh etaž in prereza A-A) št. 1314/09 z dne 23.09.2009, izdelani s strani Studio Lit projektiranje in svetovanje d.o.o.;
- Predlog (idejna zasnova) umestitve upravne enote v objekt Šmarski hram, št. načrta 1315/09 z dne 23.09.2009, izdelani s strani Studio Lit projektiranje in svetovanje d.o.o., naročnik Ministrstvo za javno upravo;
- Dopis občine Šmarje pri Jelšah z dne 10.06.2015 o obsegu potrebnih prostorov za občinsko upravo;
- Informacija direktorice CSD Šmarje pri Jelšah z dne 16.06.2015 o obsegu prostorov, ki jih CSD trenutno najema na dveh ločenih lokacijah v Šmarju;
- Informacija s strani občine Šmarje pri Jelšah o morebitnem umeščanju drugih uporabnikov v objekt Šmarski hram (mladinski center ipd.).

## **3) OPIS IN LOKACIJA OBJEKTA**

### **Lokacija objekta**

Stanje in lokacija objekta Šmarski hram sta naslovniku ponudbe poznana, saj se objekt nahaja v središču Šmarja neposredno ob glavni cesti skozi Šmarje, zato ponudnik podrobnejšega opisa ne navaja.

Objekt je v slabem stanju in je za nadaljnjo uporabo potrebna temeljita obnova. Statično in konstrukcijsko je sicer solidno ohranjen in je obnova smiselna.

### **Površine objekta**

V zvezi s površinami objekta ponudnik pojasnjuje, da so možne posamične prilagoditve, saj je ponudnik v prvi fazi določil optimalno namembnost glede na lego in dostopnost posameznih prostorov v objektu.

Objekt, ki bo ohranil svoje obstoječe gabarite ob izgradnji novih dvigal, bo imel okvirno 2.737,30 m<sup>2</sup> uporabnih površin (v površini ni upoštevano omejeno uporabno podstrešje):

OBJEKT ŠMARSKI HRAM									
Razdelitev objekta po namembnosti									
	pisarniški prostori	pisarniški / bivalni prostori	terase / balkoni	interni hodniki	lokali	Arhivski prostori	Vertikalne komunikacije	Novo: dvigala, stopnišča	Energetski prostori
3. NADSTROPJE (mansarda)		198,30					19,80	25,00	
2. NADSTROPJE (mansarda)	248,65	90,55	60,00	35,10			10,30	25,00	
1. NADSTROPJE	452,85	0,00	40,00	71,25			18,50	25,00	
PRITLIČJE	612,75						55,45	25,00	
PODPRITLIČJE					269,00				
KLET						239,80		25,00	190,00
SKUPAJ:	1.314,25	288,85	100,00	106,35	269,00	239,80	104,05	125,00	190,00
			2.318,25				419,05		
						2.737,30			

V razdelitvi objekta po namembnosti smo ločeno prikazali del objekta, ki je namenjen pisarniški dejavnosti – 1.314,25 m<sup>2</sup> in del objekta, ki bi bil lahko namenjen tudi bivanju (torej stanovanjem oziroma bivalnim prostorom) – 288,85 m<sup>2</sup>. V kletnem delu objekta, ki je usmerjen proti dvorišču smo predvideli lokale – 269 m<sup>2</sup> (ta del se lahko nameni tudi pisarniški dejavnosti ali za potrebe mladinskega centra ipd.). V kletnem delu so prav tako predvideni arhivski prostori v obsegu 239,80 m<sup>2</sup>. Spremljajoči prostori, potrebni za funkcioniranje objekta obsegajo okvirno 419,05 m<sup>2</sup> površin.

Vežano na površine posameznih kategorij prostorov želimo še enkrat poudariti, da je mogoče povečati ali zmanjšati obseg posameznih kategorij prostorov glede na dejanske potrebe. Natančna opredelitev namembnosti je namreč mogoča in smiselna šele po izvedeni fazi projektiranja, v kateri se posamezne uporabnike umesti v objekt.

## Dostopnost za invalidne osebe

Prostori bodo izdelani do zaključne faze z vsemi finalnimi deli glede na potrebe najemnika. Poslovni prostori bodo dostopni z dvigalom oz. brez ovir za invalidne osebe in druge osebe z oteženim gibanjem (izvedba dvigala).

## Parkirna mesta

V okviru obstoječega objekta zaradi omejenih površin ni možnosti za izvedbo lastnih parkirnih mest. Zato D.S.U. predmetno ponudbo daje brez sprejema kakršnekoli zaveze za zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest za poslovanje objekta. Problematiko parkiranja je po oceni D.S.U. mogoče urediti v sklopu javnih parkirnih mest, katerih upravljavec je v sklopu javne občinske infrastrukture naslovnica te ponudbe.

## Strojne in elektro instalacije

Strojne in elektro instalacije bodo izvedene skladno z že omenjenimi Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave ter veljavnimi Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN. Podrobnosti bodo opredeljene v projektih za izgradnjo, v kolikor bo sklenjen dogovor o realizaciji projekta, ki je predmet te informativne ponudbe.



### Notranja oprema

Notranja oprema ni predmet te ponudbe. D.S.U. lahko v primeru posebnega dogovora zagotovi tudi potrebno notranjo opremo (pohištvo), kar bo predmet posebne ponudbe in predhodne opredelitve pričakovanih standardov glede notranje opreme.

### 4) TERMINSKI PLAN

D.S.U. lahko zagotovi projektiranje, izgradnjo in ureditev objekta do faze, primerne za primopredajo ter selitev, v roku 18 mesecev od podpisa pogodbe z občino ali od sklenitve drugega ustreznega pravnega akta, pri čemer je prvih 6 mesecev predvidenih za projektiranje. V primeru hitrejšega projektiranja (intenzivnost sodelovanja občine) se lahko čas, potreben za dokončanje, smiselno zmanjša.

Podrobnejšega terminskega plana glede na naravo predmetne ponudbe ne prilagamo.

### 5) PONUDBA

Družba D.S.U. daje **nezavezujočo informativno ponudbo v več variantah** za prodajo ali finančni najem nepremičnin parc. št. 1199 (ID znak 1200-1199/0-0) in parc. št. 1200 (ID znak 1200-1200/0-0), obe k.o. 1200 – Šmarje pri Jelšah, ki v naravi predstavljajo stavbo, t.i. Šmarski hram (št. stavbe 292), pri čemer se ta informativna ponudba nanaša na v celoti obnovljen objekt, urejen skladno z veljavnimi Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave (Ministrstvo za javno upravo, št. 023-13/2007/6 z dne 28.06.2007) ter veljavnimi Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN vključno z vgrajeno opremo, vendar brez notranje opreme (pohištva in tehnične opreme), kot sledi v nadaljevanju.

Ponudba je dana v štirih variantah (pri čemer je možna tudi kombinacija navedenih pristopov) in sicer:

- 4.1. Prodaja objekta občini ob zaključku izgradnje
- 4.2. Finančni najem objekta za obdobje 10 let
- 4.3. Finančni najem objekta za obdobje 15 let
- 4.4. Finančni najem objekta za obdobje 20 let

Nezavezujoča informativna ponudba pomeni, da nima narave ponudbe, katere sprejem s strani naslovnika bi pomenil obveznost ponudnika, da sklene pogodbo. Izključni namen informativne ponudbe je pridobitev stališča naslovnika do informativne ponudbe. V primeru interesa naslovnika za pristop k predmetnemu projektu, bi D.S.U. po izvedbi potrebnih postopkov s strani občine ter po podpisu pisma o nameri oziroma ustrezne pogodbe, podal ponudbo, ki bi natančneje definirala vse potrebne elemente.

**D.S.U. daje informativno ponudbo pod naslednjima pogoje:**

- ker D.S.U. (še) ni lastnik predmetnega objekta oziroma celotnega objekta, je ponudba dana pod pogojem, da D.S.U. pridobi popolno lastništvo nad predmetnim objektom za skupno nabavno ceno 522.284,12 EUR brez davkov (davčne in druge dajatve bremenijo prodajalce). V zvezi s tem pojasnjujemo, da smo večini solastnikov objekta oziroma njihovim pooblaščenecem že dne 09.07.2015 posredovali nezavezujočo ponudbo za odkup objekta. D.S.U. je na podlagi večkrat ponovljenih javnih razpisov za prodajo svojega idealnega deleža na predmetnih nepremičninah do 1077/2500 v letu 2013 sklenil prodajno pogodbo z najboljšim ponudnikom, družbo NVZ, novogradnje d.o.o. za prodajno ceno 225.000,00 EUR (kupnina po predmetni pogodbi družbi D.S.U. ni bila plačana, posledično je D.S.U. začel postopek izvršbe, na podlagi katerega je vpisana hipoteka (ID pravice: 16331869) na predmetnih nepremičninah. D.S.U., d.o.o. je ponudbeno ceno določil upoštevajoč v letu 2013 doseženo prodajno ceno za predmetne nepremičnine v deležu do 1077/2500. Na podlagi navedene tržne cene je D.S.U. preračunal vrednost celotnega objekta, ki znaša 522.284,12 EUR ter vrednost posameznih idealnih lastniških deležev, ki so v lasti različnih lastnikov. Vrednost celotnega objekta po podatkih GUIRS-a znaša 474.652 EUR, kar pomeni, da informativna ponudba presega v GURS-u določeno vrednost za dobrih 10%.
- da je celoten objekt predmet nakupa ali najema s strani občine in/ali drugih kupcev/najemnikov, saj D.S.U. zaradi lokacije objekta nima interesa, da predmetni objekt obnovi in trži na prostem trgu.

**4.1. Prodaja objekta občini ob zaključku izgradnje**

Prodajna cena obnovljenega objekta je 2.434.163,00 EUR brez DDV oziroma 2.969.678,86 EUR z DDV 22%. Občina plača kupnino v roku 30 dni od poziva ponudnika k prevzemu dokončanega objekta ter izvedeni primopredaji objekta.

<b>Prodaja objekta ob zaključku obnove</b>		
	<i>Cena / 1 m<sup>2</sup> (zgolj informativno)</i>	<i>Skupaj cena</i>
Prodajna cena brez DDV:	889,26 €	2.434.163,00 €
Znesek DDV 22%	195,64 €	535.515,86 €
<b>SKUPAJ cena z DDV:</b>	<b>1.084,89 €</b>	<b>2.969.678,86 €</b>

**4.2. Finančni najem objekta za obdobje 10 let**

Finančni najem (finančni leasing) je oblika financiranja nakupa objekta, ki daje leasingojemalcu (občini) možnost, da dolgoročno pridobi in postane lastnica objekta. Po sklenitvi leasing pogodbe preide pravica do uporabe nepremičnine za dogovorjeni čas na

leasingojemalca (občina postane takoj ekonomska lastnica objekta). Za uporabo nepremičnine leasingojemalec plačuje dogovorjene obroke. Po izteku leasing pogodbe, s plačilom zadnjega obroka, pa leasingojemalec (torej občina) postane tudi pravna lastnica nepremičnine.

V zvezi s takšnim pristopom k financiranju nakupa objekta je skladno z veljavno zakonodajo na strani občine obveznost pridobiti ustrezna soglasja ter izpeljati ostale postopke, h katerim je zavezana.

Pri finančnem najemu občina plačuje dogovorjeno število obrokov, katerih višina je fiksno določena in se ne spreminja ne glede na gibanja referenčne obrestne mere EURIBOR.

Skladno z našo ponudbo ob sklenitvi pogodbe leasingojemalec plača tudi DDV na nabavno vrednost objekta, pri čemer D.S.U. dopušča tudi možnost drugega dogovora (DDV ob začetku leasinga plača D.S.U. sam, DDV in financiranje DDV pa se občini smiselno porazdeli na dobo, za katero je sklenjena leasing pogodba).

Višina prvega obroka in nadaljnjih obrokov bi bila sledeča:

<b>FINANČNI NAJEM 10 let (120 mesecev)</b>	
Nabavna vrednost brez DDV:	2.434.163,00 €
Stroški financiranja na nabavno vrednost brez DDV:	808.355,90 €
<b>Osnova za določitev mesečnega obroka</b>	<b>3.242.518,90 €</b>
Mesečni obrok (120 obrokov)	27.020,99 €
DDV 22 % (plača leasingojemalec ob začetku leasinga)	535.515,86 €
Višina prvega obroka:	535.515,86 €
Višina nadaljnjih 120 mesečnih obrokov:	27.020,99 €

#### **4.3. Finančni najem objekta za obdobje 15 let**

Tu navajamo le tabelo z višino obrokov, razlaga je smiselno enaka kot zgoraj.

<b>FINANČNI NAJEM 15 let (180 mesecev)</b>	
Nabavna vrednost brez DDV:	2.434.163,00 €
Stroški financiranja na nabavno vrednost brez DDV:	1.262.751,38 €
<b>Osnova za določitev mesečnega obroka</b>	<b>3.696.914,38 €</b>
Mesečni obrok (180 obrokov)	20.538,41 €
DDV 22 % (plača leasingojemalec ob začetku leasinga)	535.515,86 €
Višina prvega obroka:	535.515,86 €
Višina nadaljnjih 120 mesečnih obrokov:	20.538,41 €

**4.4. Finančni najem objekta za obdobje 20 let**

Tu navajamo le tabelo z višino obrokov, razlaga je smiselno enaka kot zgoraj.

<b>FINANČNI NAJEM 20 let (240 mesecev)</b>	
Nabavna vrednost brez DDV:	2.434.163,00 €
Stroški financiranja na nabavno vrednost brez DDV:	1.750.731,54 €
<b>Osnova za določitev mesečnega obroka</b>	<b>4.184.894,54 €</b>
Mesečni obrok (240 obrokov)	17.437,06 €
DDV 22 % (plača leasingojemalec ob začetku leasinga)	535.515,86 €
Višina prvega obroka:	535.515,86 €
Višina nadaljnjih 120 mesečnih obrokov:	17.437,06 €

**6) STROŠKI**

V izogib morebitnim nejasnostim poudarjamo, da občina v primeru sklenitve pogodbe o finančnem najemu kot leasingojemalka nosi vse stroške (tako redne stroške kot stroške investicijskega vzdrževanja) v zvezi z nepremičnino, ki je predmet te informativne ponudbe.

**7) DODATNE INFORMACIJE**

Za vse informacije smo dosegljivi na našem naslovu, na el. naslovu janez.tomsic@dsu.si ter na telefonu 01/589 48 20.

Pripravil: Janez Tomsic



Mag. Marjan Podgoršek  
direktor

  
**D·S·U**

a svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Gospodsvetska cesta 14  
2000 Maribor  
tel.:00386/2/2502256, 00386/31/330194  
fax:00386/2/2502256  
l. mail: hbh @ triera.net

**Objekt : Občina Šmarje pri Jelšah**

- Investitor :Občina Šmarje pri Jelšah, 3240Šmarje pri Jelšah
- Lokacija:p.št.27/5,30/4,30/14,30/16,30/17,30/18,30/19,30/20,30/21,30/22,30/23,30/24,30/25,30/26,30/27, vse k.o. Šmarje pri Jelšah
- Projekt: Pro HBH 2000 d.o.o.; Gospodsvetska 14, 2000 Maribor
- Projektant: Branko HOJNIK u.d.i.a.
- Projekt: 01/07-2015

**A. PROJEKTNA NALOGA**

Na lokaciji na obstoječem zaklonišču z garažami, se predvideva odstranitev začasnega objekta, postavljenega iz kontejnerjev, v katerem se nahajajo prostori upravne enote.

Na isto lokacijo se predvideva postavitve novega lahko montažnega objekta ( naprimer sistema Marles), za potrebe občine.

Za izdelavo idejne zasnove prostorov občine je služila projektna naloga, podana s strani občine.

**B. TEHNIČNO POROČILO- idejna zasnova**

**1.SPLOŠNO**

Nov objekt je zasnovan kot nizko energetska, v dveh etažah nad obstoječo kletno etažo. Pri zasnovi se upošteva zahteve Uredbe o zelenem javnem naročanju.

**2. LOKACIJA**

p.št.27/5,30/4,30/14,30/16,30/17,30/18,30/19,30/20,30/21,30/22,30/23,30/24,30/25,30/26,30/27, vse k.o. Šmarje pri Jelšah

**3. OBLIKOVANJE**

Novi objekt se dimenzijsko prilagodi obstoječi talni plošči, na kateri trenutno stojijo začasni kontejnerji.

Etažnost objekta obstoječa kletna etaža + P+1.

Maksimalna tlorisna dimenzija objekta znaša 32.80 x 15.24 m, ob čemer je dimenzija zahodnega pravokotnega trakta 14.58 x 12.79 m, vzhodnega 18.22 x 15.24 m.

Streha objekta položna dvokapnica, v centru objekta bo enokapnica naklona 10°.

Fasada objekta strukturna.

**4. FUNKCIONALNA ZASNOVA**

Objekt je dostopen s ceste na zahodu, ob kateri je lociranih nekaj obstoječih parkirišč.

Vhod v pritličje objekta je v centru na jugu, kjer je preko vhodnega nadstreška preko vetrolova dostopna vhodna avla s pultom za informacije.

Ob vhodni avli so locirani sanitarni prostori z dvigalom in stopniščem.

KAZALO VSEBINE NAČRTA  
ARHITEKTURE

št. 01/07-2015

- 1 Naslovna stran načrta
- 2 Kazalo vsebine načrta
- 3 Tehnično poročilo

4 Risbe

- 1 TLORIS KLETI
- 2 TLORIS PRITLIČJA
- 3 TLORIS PRITLIČJA 3D
- 4 TLORIS NADSTROPJA
- 5 TLORIS NADSTROPJA 3D
- 6 FASADE 3D

V vzhodnem delu pritličja so locirani prostor KS, ter pisarne za SPLOŠNE IN PRAVNE ZADEVE, v zahonem traktu pa pisarne oddelka za OKOLJE IN PROSTOR, DRUŽBENE DEJAVNOSTI, ter kopirnica s shrambo.

Nadstropje je dostopno z dvigalom in po stopnišču.

Ob avli v nadstropju so locirani sanitarni prostori.

V vzhodnem in južnem delu nadstropja so locirani prostori ŽUPANA, s tajništvom, malo in veliko sejno sobo, ter čajno kuhinjo, v zahonem traktu pa pisarne oddelka za GOSPODARSTVO, FINANCE, prostor za druženje, ter kopirnica s shrambo.

Po stopnišču, ki vodi v klet, je v adaptirani kleti prostor za vzdrževalce z garderobo in sanitarijami, strojnica objekta, ter centralna arhiva.

## **5. KONSTRUKCIJA**

Objekt bo temeljen na obstoječi talni plošči izvedeni nad ploščo zaklonišča in garaž.

Predvideni konstruktivni elementi sten, strehe in medetažne plošče bodo lahki montažni (les, delno kovina)

## **6. OPIS PREDVIDENIH MATERIALOV IN OBDELAV**

### **Podi:**

Splošno:plavajoči podi - XPS, mokri estrih

### **Finalne obdelave:**

- grez na lepilu (vetrolov,vhodna avla, hodniki,stopnišče,sanitarije, kletni prostori)
- linolej –(pisarne, sejni sobi)

### **Stene:**

Splošno: montažne notranje stene višine 3 m, v sestavi lesena konstrukcija, dvostranska obloga z MVP ploščami, izolacija kamena volna d=50 mm.

### **Finalne obdelave:**

- oplesk s pralno zaščito do višine 120 cm (hodniki, avle)
- disperzijski oplesk (pisarne)
- keramične ploščice na lepilu h= 220, oplesk ( sanitarije)

### **Stropovi:**

- pol disperzijski oplesk (pisarne, vhodni avli)
- armstrong plošče (hodniki, mali avli)

### **Okna:**

#### **Varianta nič energijski objekt:**

- lesen okvir š 92 mm ( U-max 0.8 W/m<sup>2</sup> K), zasteklitev z izolativnim steklom ( U 0.5 W/m<sup>2</sup> K ), žaluzije š=80 mm

#### **Varianta nizko energijski objekt:**

- lesen okvir š 68 mm ( U-max 1.0 W/m<sup>2</sup> K), zasteklitev z izolativnim steklom ( U 0.7 W/m<sup>2</sup> K ), žaluzije š=80 mm

### **Notranja vrata:**

- krila ultrapas, podboji pločevina, finalno lakirano
- zvočno izolativna pregradna pomična stena (ultrapas)

### Fasadne stene :

Varianta nič energijski objekt: montažne fasadne stene višine 3m ( U 0.09 W/m<sup>2</sup> K )

Sestav od znotraj navzven:

- gips karton plošča 15 mm
- lesna volna 40 mm (med leseno konstrukcijo)
- celuloza 160 mm (med leseno konstrukcijo)
- fasadna lesna plošča 60 mm
- armirni in končni strukturni omet

Varianta nizko energijski objekt: montažne fasadne stene višine 3m ( U 0.16 W/m<sup>2</sup> K )

- gips karton plošča 2x 15 mm
- lesna volna 40 mm (med leseno konstrukcijo)
- lesna OSB plošča 15 mm
- celuloza 360 mm
- fasadna lesna plošča 60 mm
- armirni in končni strukturni omet

### Streha :

- polimerna folija na obrnjeni strehi

### Dvigalo :

Dvižna ploščad, dve postaji, z avtomatskimi vrati

- nosilnost 385 kg ali 3 osebe
- hitrost dviga 0,15 m/s
- Dimenzija kabine: 1100 x 1400 x 2025 mm
- Kovinska nosilna konstrukcija dvižnega jaška

## 7. KVADRATURE

### 7.1 Neto tlorisna površina ( Pn )

PRITLIČJE (novogradnja):

P1	vhodni nadstrešek	11,06
P2	vetrolov	7,64
P3	vhodna avla-stopnišče	42,98
P4	informacije	5,50
P5	dvigalo	2,00
P6	predprostor	3,75
P7	wc moški, invalidi	4,45
P8	wc ženske	4,20
P9	čistila	3,07

P10	pisarna KS	16,76
-----	------------	-------

P11	mala avla, čakalnica	25,82
P12	direktor občinske uprave	18,73
P13	vložišče	20,33
P14	pravna služba	17,15



P15	arhiva, stiki z javnostjo	17,52
P16	civilna zaščita	13,76
P17	požarna varnost	13,74
P18	vodja režije	12,20

P19	hodnik, čakalnica	32,72
P20	okolje in prostor-vodja	18,83
P21	okolje in prostor-svetovalec	13,60
P22	okolje in prostor-ref. komunala	13,60
P23	okolje in prostor-inšpektor	13,53
P24	okolje in prostor-soba projekti	13,53
P25	okolje in prostor-svetovalec	13,60
P26	družbene dejavnosti-vodja družbene dejavnosti-	18,83
P27	svetovalec	13,60
P28	kopirnica	5,79
P29	shramba	4,28
<b>SKUPAJ PRITLIČJE</b>		<b>402,57</b>

#### NADSTROPJE (novogradnja):

N1	vhodna avla-stopnišče	38,37
N2	dvigalo	2,00
N3	predprostor	3,75
N4	wc moški	4,45
N5	wc ženske	4,20
N6	čistila	3,07

N7	mala avla, čakalnica	20,43
N8	tajništvo	15,63
N9	župan	28,23
N10	mala sejna soba	28,75
N11	velika sejna soba	82,61
N12	čajna kuhinja	11,85

N13	hodnik, čakalnica	32,72
N14	družabni prostor	18,83
N15	gospodarstvo-vodja	13,60
N16	gospodarstvo-svetovalec	13,60
N17	gospodarstvo-referent 1	13,53
N18	gospodarstvo-referent 2	13,53
N19	finance-vodja	13,60
N20	finance-računovodja	18,83
N21	finance-knjigovodja	13,60
N22	kopirnica	5,79
N23	shramba	4,28
<b>SKUPAJ NADSTROPJE</b>		<b>405,25</b>

#### KLET( adaptacija):

K1	stopnišče	13,75
K2	strojnica	13,75
K3	arhiva	27,30
K4	hodnik	3,13
K5	garderoba, sanit., tuš	7,30
<b>SKUPAJ KLET</b>		<b>65,23</b>

#### Neto kvadratura skupaj:

<b>Pritličje:</b>	<b>402,57 M2</b>
<b>Nadstropje:</b>	<b>405,25 M2</b>
<b>Skupaj novogradnja</b>	<b>807,82 M2</b>

<b>Klet ( adaptacija obstoječih prostorov)</b>	<b>65,23 M2</b>
--	-----------------

#### 8. ZAŠČITA PRED POŽAROM

Elementi vgrajeni v objekt morajo nuditi ustrezno požarno odpornost.

Pritličje in nadstropje tvori eno požarno cono, klet je požarno ločena.

V objektu so predvidene naprave za avtomatsko javljanje požara, naprave za začetno gašenje požara (gasilni aparati na prah), ter označba požarnih poti.

#### 9. INSTALACIJE

Splošno: Vsi potrebni komunalni vodi so do objekta že pripeljani, zato je novi objekt nanje le potrebno na novo priključiti!

- **ELEKTRO INSTALACIJE:** Predvidena instalacije jakega toka, telefonske in računalniške povezave, video nadzora, ter varovanja.

Varianta nič energijski objekt:

Instalirana sončna elektrarna moči cca 30 KW, s fotovoltaičnimi paneli na strehi objekta

- **VODOVOD:** Priključek na obstoječe vodovodno omrežje za vodomerom.

- **KANALIZACIJA:** Priključek na obstoječo kanalizacijsko omrežje.

- **PREZRAČEVANJE:** Predvideno prisilno prezračevanje prostorov s centralno prezračevalno napravo z učinkovitim vračanjem odpadnega zraka-rekuperacijo

**OGREVANJE, HLAJENJE:**

Pisarniški prostori so ogrevani in hlajeni s stenskimi paneli, ostali prostori se ogrevajo talno.

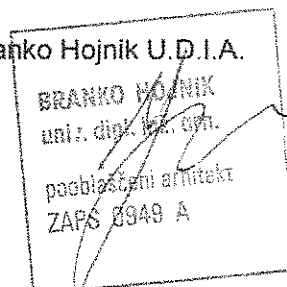
Varianta nič energijski objekt:

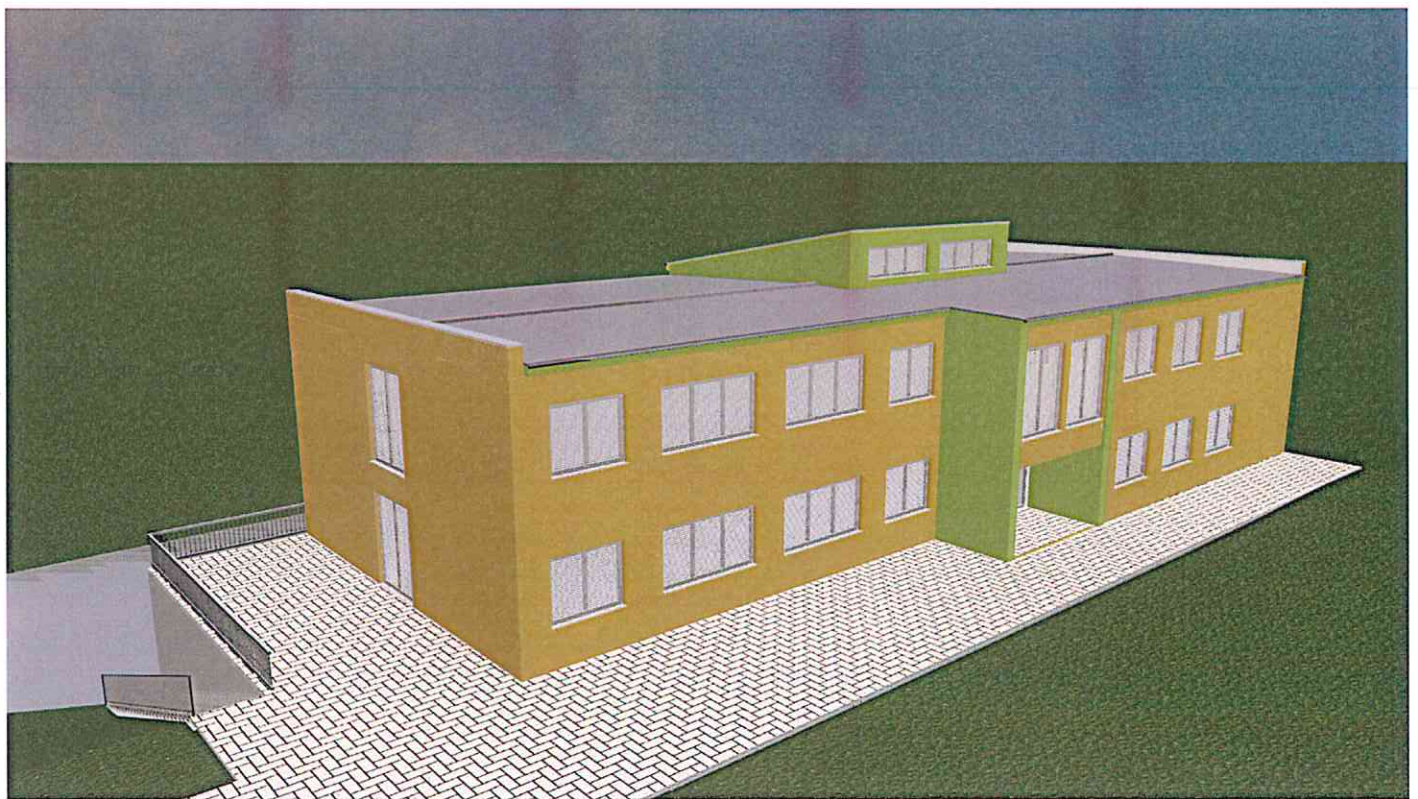
Energijo za ogrevanje, hlajenje in pripravo tople sanitarne vode zagotavlja ena toplotna črpalka zrak voda.

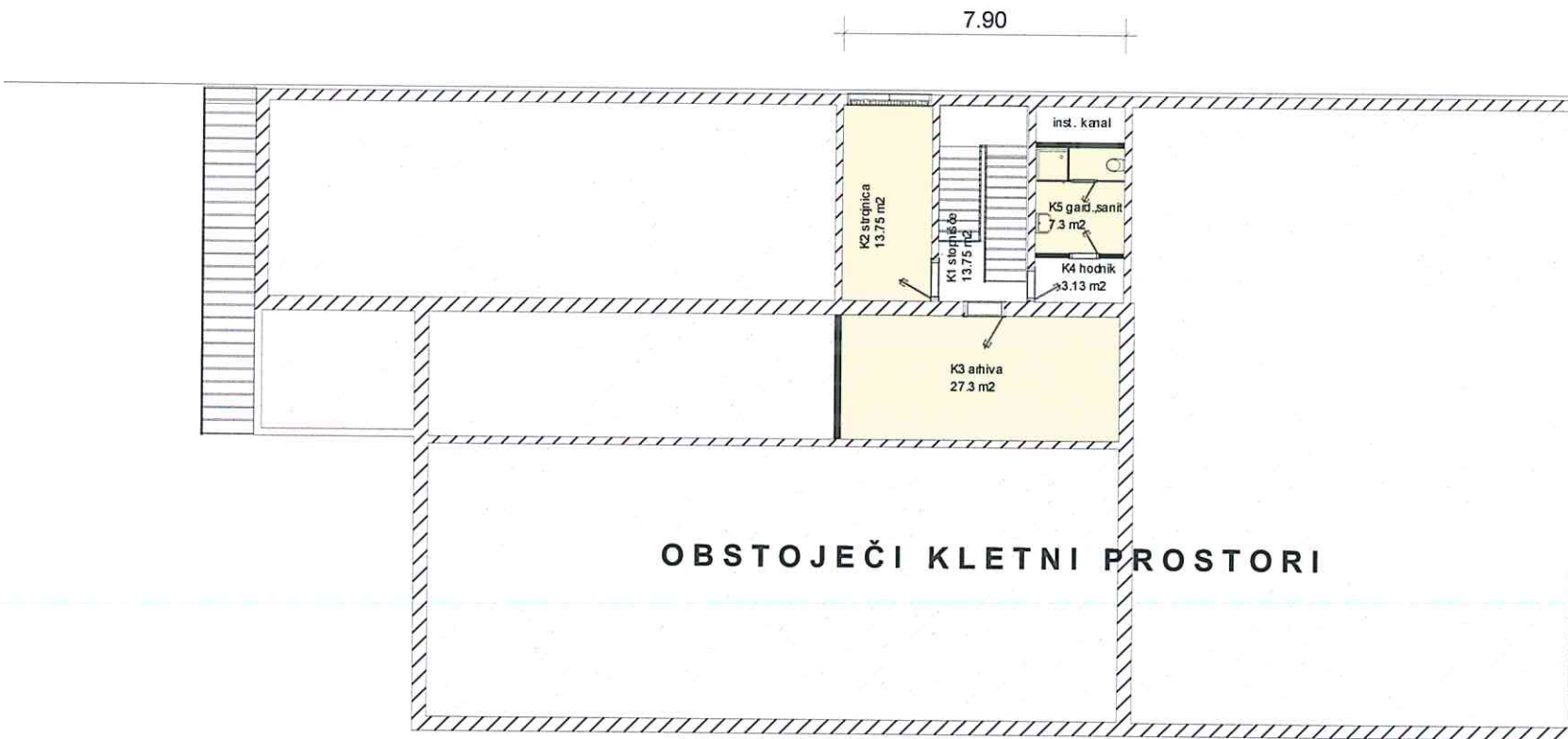
Varianta nizko energijski objekt:

Energijo za ogrevanje, hlajenje in pripravo tople sanitarne vode zagotavljata dve toplotni črpalci zrak voda

Sestavil: Branko Hojnik U.D.I.A.





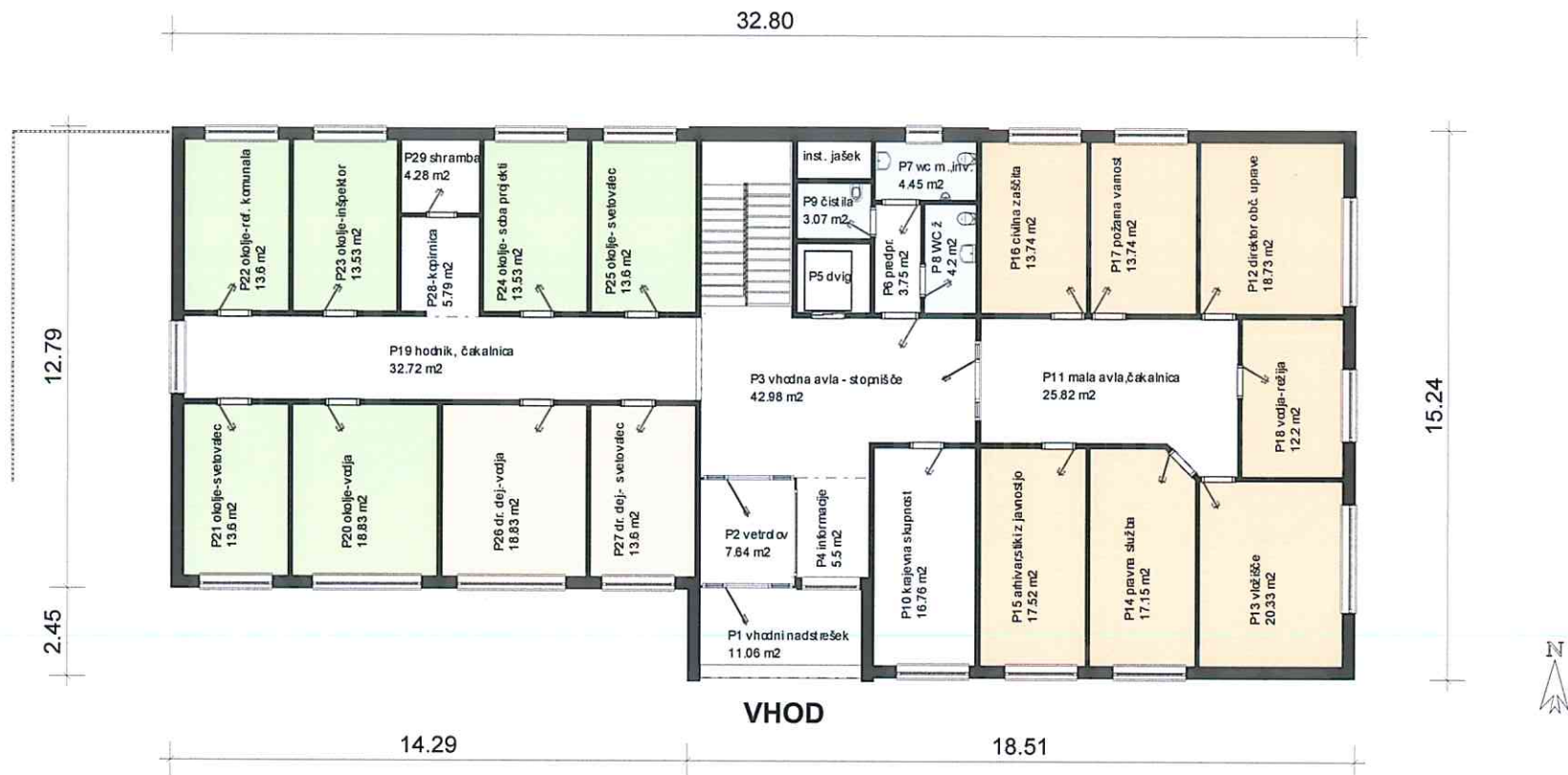


## OBSTOJEČI KLETNI PROSTORI

OBJEKT: OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
LOKACIJA: ŠMARJE PRI JELŠAH

IDEJNA ZASNOVA-Tloris kleti 1:200

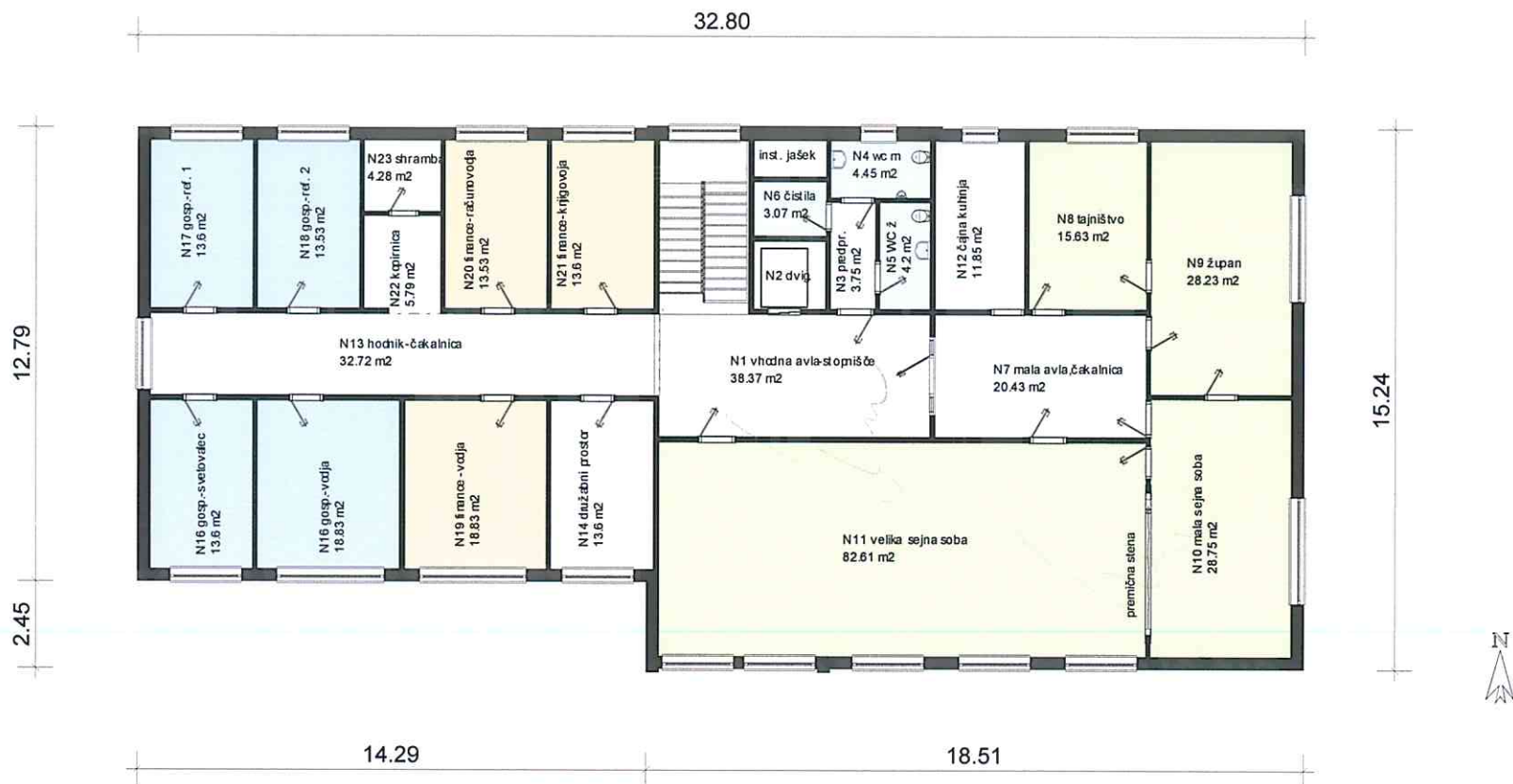
Projektant: Branko Hojnik u.d.i.a.  
Projekt št. 01/07-2015  
Julij 2015



OBJEKT: OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
 LOKACIJA: ŠMARJE PRI JELŠAH

IDEJNA ZASNOVA-Tloris pritličja 1:200

Projektant: Branko Hojnik u.d.i.a.  
 Projekt št. 01/07-2015  
 Julij 2015



OBJEKT: OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
 LOKACIJA: ŠMARJE PRI JELŠAH

IDEJNA ZASNOVA-Tloris nadstropja 1:200

Projektant: Branko Hojnik u.d.i.a.  
 Projekt št. 01/07-2015  
 Julij 2015