

Mestna občina Ljubljana



Na podlagi 106.i člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25), Uredbe o postopku, merilih in načinih dodeljevanja sredstev za spodbujanje razvojnih programov in prednostnih nalog (Uradni list RS, št. 56/11) in 18. člena Statuta Mestne občine Ljubljana Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, objavlja

j a v n i r a z p i s

za izbiro stavb za dodelitev sredstev za sofinanciranje obnov stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana – moje mesto« v obdobju od leta 2026 do vključno 2029

1. Predmet javnega razpisa:

Predmet javnega razpisa (v nadaljevanju: razpis) je izbira stavb na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), za katere bo MOL dodelila sredstva za sofinanciranje celovite obnove uličnih pročelij in streh (v nadaljevanju: stavbnih lupin) v odstotkih, določenih s tem razpisom, in sicer v obdobju od 2026 do vključno 2029.

2. Višina sredstev ter način sofinanciranja:

- a) Sredstva za izvajanje programa »Ljubljana – moje mesto« so določena v vsakoletnem proračunu MOL. V Odloku o proračunu MOL za leto 2026 (Uradni list RS, št. 92/25) je v načrtih razvojnih programov za leta od 2026 do 2029 na NRP 7560-10-0142 za obnovo stavb, izbranih s tem razpisom, predvidenih 2.100.000 EUR, in sicer 100.000 EUR za leto 2026, 700.000 EUR za leto 2027, 875.000 EUR za leto 2028 in 425.000 EUR za leto 2029. V tem finančnem obsegu bodo izbrane stavbe za izvedbo obnovitvenih del razvrščene glede na doseženo število točk na prednostne liste za posamezno leto, vendar le v obsegu z letnimi proračuni zagotovljenih proračunskih sredstev za sofinanciranje obnov stavbnih lupin.
- b) Sredstva za sofinanciranje obnov stavbnih lupin se dodelijo v ustreznem odstotku od vrednosti pogodbenih del in sicer:
 - v višini 25 % za stavbe, ki bodo vključene v program po merilih, navedenih v 5. točki tega razpisa, kot kulturna dediščina (arhitekturna ali druga), ter za dvoriščne fasade stavb s statusom kulturnih spomenikov, če so dvorišča in javni programi na njih (trgovine, lokali in druge dejavnosti) javno dostopni;
 - v višini 33 % za stavbe na območjih, ki so bila razglašena za kulturni spomenik (naselbinski – npr. staro mestno jedro ali drugi, razen arheološki) ali na vplivnih območjih kulturnih spomenikov ter stavbe, ki jih Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, pripravlja za razglasitev za kulturni spomenik (arhitekturni ali drugi, razen arheološki);
 - v višini 50 % za stavbe s statusom kulturnega spomenika (arhitekturnega ali drugega) in stavbe, za katere je Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, MOL-u uradno posredoval strokovne zasnove za razglasitev stavbe za arhitekturni kulturni spomenik;

- c) Pri zahtevnejših investicijah bo ne glede na odstotek sredstev, naveden v prejšnji točki tega razpisa, ta odstotek lahko določen tudi drugače glede na v proračunu razpoložljiva sredstva.
- d) MOL dodeli sredstva iz alineje b) na način, da kot naročnik skupaj z lastniki stavbe sklene z izbranim izvajalcem gradbeno pogodbo, s katero prevzame sofinanciranje pogodbenih del tako, da svoj delež plačuje neposredno izvajalcu ali podizvajalcem del.
- e) Izvajalec del na posamezni izbrani stavbi bo izbran po postopku, določenem z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3).
- f) Na podlagi poziva MOL bodo morali lastniki posamezne stavbe pred začetkom priprave dokumentacije za izvedbo postopka izbire izvajalca gradbenih del vplačati kavcijo v višini 1.000 EUR za resnost namere, da bodo s svojimi deleži sodelovali pri izvedbi obnovitvenih del, ki jim bo vrnjena po podpisu gradbene pogodbe za izvedbo del na objektu med lastniki, MOL in izvajalcem gradbenih del. Do vrnitve kavcije ne bodo upravičeni lastniki stavb, ki bodo po pripravi dokumentacije zavrnili izvedbo postopka izbire izvajalca ali podpis pogodbe oziroma je ne bodo podpisali v roku, določenem s strani MOL, zaradi česar ne bi prišlo do sklenitve pogodbe.

3. Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati lastniki stavb za sodelovanje na razpisu:

- a) Na razpis se lahko prijavijo lastniki stavb, in sicer le fizične osebe ali po njihovem pooblastilu upravniki stavb, ter ustanove s področja znanosti in umetnosti ter društva s statusom delovanja v javnem interesu. Prijavijo se lahko le za celovito, hkratno obnovo stavbnih lupin (ulična fasada in hkrati streha).
- b) Stavba ali območje, na katerem stoji stavba, morata biti pomembna z vidika varstva kulturne dediščine (kulturno-varstveni status stavbe oziroma območja določi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, z dokumentom, s katerim je stavba oziroma območje razglašeno ali evidentirano kot kulturni spomenik oziroma kulturna dediščina).
- c) Lastniki stavbe morajo imeti zagotovljena finančna sredstva za pokritje svojih deležev obnovitvenih del stavbne lupine, kar bodo morali izkazati pred sklenitvijo gradbene pogodbe.
- d) MOL sofinancira obnovitvena dela vsem lastnikom stavbe.
- e) Lastniki stavb morajo imeti poravnane finančne obveznosti do MOL.

4. Vsebina vloge za prijavo na razpis:

Vloga mora vsebovati naslednje dokumente:

- a) Navedbo lokacije s priloženo fotografijo stavbe na digitalnem nosilcu slike.
- b) Izdelan popis del z oceno vrednosti ali predračunom predvidenih del.
- c) Dokazilo o lastništvu oziroma solastništvu stavbe in katastrski prikaz lege stavbe (iz URBINFO Ljubljana).
- d) Pisni dogovor o lastniških deležih, ki ga morajo podpisati vsi lastniki stavbe, na podlagi katerih se bodo določili pogodbeni deleži v gradbeni pogodbi ter obračunala vsa obnovitvena dela (priloga 1).
- e) Izjave vseh lastnikov stavbe:
 - da bodo zagotovili preostalih 75 %, 67 % oziroma 50 % sredstev, potrebnih za obnovo stavbne lupine (priloga 2);
 - da soglašajo, da bo izvajalec obnovitvenih del izbran po postopku, določenem z ZJN-3, (priloga 3);
 - da soglašajo, da se bo stavba obnavljala po kulturno varstvenih pogojih in skladno s soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območne enote Ljubljana (priloga 4).
- f) Dokazilo o vplačilu zneska v višini 300 EUR na transakcijski račun Mestne občine Ljubljana, Mestna uprava, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, podračun EZR MOL SI56 0126 1010 0000 114, sklic: 201021-2026, »LMM – razpis za obnovo stavbnih lupin«. Navedeni znesek se plača kot zavarovanje za resnost prijave in bo v primeru, da stavba na tem javnem razpisu ne bo izbrana, vrnjen plačniku v roku 30 dni po poteku razpisa. Lastniki morajo v vlogi navesti ime imetnika in številko transakcijskega računa, kamor naj se sredstva vrnejo. Če bo stavba na tem razpisu izbrana, bo znesek vrnjen po zaključku obnovitvenih del. V primeru, da bodo

lastniki od izvedbe del v času trajanja pogodbe odstopili ali kako drugače kršili pogoje za izvedbo postopkov tega razpisa, jim sredstva zavarovanja ne bodo vrnjena.

Vloga mora biti oddana v pisni (tiskani) in elektronski obliki na digitalnem nosilcu (USB). Elektronska verzija mora vsebovati vse dokumente iz te točke kot tiskana vloga.

5. Merila za izbiro stavb:

Vloge bo pregledala in ocenila Komisija za vodenje in izvajanje projekta Ljubljana – moje mesto, obnove stavbnih lupin, ki je bila imenovana s sklepoma župana št. 024-37/2011-2 s 23. 3. 2011 in št. 024-37/2011-5 s 15. 6. 2016 (v nadaljevanju: komisija), ki bo stavbe vrednotila (točkovala) na naslednji način:

- a) pomen stavbe z vidika spomeniško arhitekturne vrednosti:
 - stavba, ki ima status kulturnega spomenika (arhitekturnega ali drugega) 4 točke
 - stavba, ki je predlagana za kulturni spomenik (arhitekturni ali drugi) 3 točke
 - stavba, ki je kulturna dediščina (arhitekturna ali druga) 2 točki
- b) pomen stavbe glede na njeno lego oziroma območje:
 - območje, ki ima status kulturnega spomenika (naselbinskega ali drugega, razen arheološkega) 3 točke
 - območje, ki je predlagano za kulturni spomenik (naselbinski ali drugi, razen arheološki) ali ima status vplivnega območja kulturnega spomenika 2 točki
 - območje, ki je kulturna dediščina (naselbinska ali druga, razen arheološka) 1 točka
- c) lega stavbe v predelu, ki je že delno urejen (zaključevanje že delno urejenih mestnih ambientov):
 - lega v bližini že obnovljenih stavb, ki so oddaljene manj kot 30 m, ali ob na novo urejenih javnih površinah 2 točki
 - lega v bližini že obnovljenih stavb, ki so oddaljene manj kot 60 m 1 točka
- d) pomen stavbe z vidika dejavnosti (širši pomen za mesto):
 - v stavbi potekajo dejavnosti s področja kulture, izobraževanja, raziskav, šolstva, vzgoje, zdravstva ter humanitarnih, nevladnih organizacij ipd. 0–4 točk
- e) dotrajanost stavbe:
 - izrazito odpadanje ometa in zamakanje strehe
 - delno odpadanje ometa na posameznih mestih 5 točk
 - poškodbe na ometu ali njegova močna onesnaženost 3 točke
- f) glede na investicijsko zahtevnost obnovitvenih del (z razpoložljivimi sredstvi želimo obnoviti čim več stavb):
 - do 100.000 EUR 2 točki
 - od 100.000 do 250.000 EUR 1 točka
 - nad 250.000 EUR 0 točk

Višje število točk pomeni uvrstitev na višje mesto na prednostnem vrstnem redu, ki se bo delil na prvo, drugo, tretjo in četrto prednostno listo.

6. Datum začetka in konca črpanja sredstev:

Predvidena sredstva za sofinanciranje obnov stavbnih lupin se bodo lahko črpala v času od **1. 7. 2026 do 31. 12. 2029**.

7. Rok in način predložitve vlog:

Vloge (pisne in elektronske) je potrebno predložiti na naslov Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana. Za pravočasne vloge se bodo štele tiste, ki bodo prispele na ta naslov **do 11. 6. 2026 do 12:00**.

Vloge morajo biti predložene v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – prijava – javni razpis LMM«. Na ovojnici morata biti napisana naziv in naslov vlagatelja.

8. Datum odpiranja vlog:

Javno odpiranje vlog bo potekalo 11. 6. 2026 ob 13:00 v prostorih Mestne občine Ljubljana, in sicer v sejni sobi v pritličju Oddelka za urejanje prostora, Ljubljana, Poljanska 28.

Komisija bo odpirala samo v roku dostavljene, pravilno izpolnjene in označene ovojnice, ki vsebujejo vloge, in sicer po vrstnem redu prejema.

Na odpiranju vlog bo komisija ugotavljala, ali so bili v vlogah predloženi vsi zahtevani dokumenti.

Če bo komisija v roku 8 dni od odpiranja vlog sama ali na predlog prijavitelja ugotovila, da je vloga formalno nepopolna, bo imel prijavitelj možnost, da vlogo na poziv komisije v 15 dneh dopolni.

Prijavitelj v dopolnitvi ne sme spreminjati:

- ocene vrednosti obnovitvenih del,
- delov vloge, ki bi lahko vplivali na drugačno razvrstitev vloge glede na preostale vloge, ki jih bo MOL prejel v tem razpisu.

Ne glede na prejšnji odstavek sme izključno prijavitelj ob pisnem soglasju MOL popraviti očitne računske napake, ki jih odkrije pri pregledu in ocenjevanju ponudb. Pri tem se ocenjena vrednost zaprosenih sredstev ne sme spreminjati.

9. Odločanje v postopku razpisa in obveščanje o izidu javnega razpisa:

O izbranih, zavrženih in zavrženih vlogah bo na predlog komisije po pooblastilu župana s sklepom odločila direktorica MOL, o pritožbi zoper ta sklep pa župan MOL.

Zavržene bodo:

- vloge, ki ne bodo poslane v roku in na načina, ki sta določena v 7. točki tega razpisa;
- nepopolne vloge, ki jih vlagatelji ne bodo v skladu s pogoji tega razpisa dopolnili v roku, določenem v pozivu komisije.

Zavržene bodo:

- vloge tistih vlagateljev, ki ne bodo izpolnjevali razpisnih pogojev, določenih v 3. in 4. točki tega razpisa,
- vloge za stavbe, ki pri ocenjevanju na osnovi meril tega javnega razpisa ne bodo prejele zadostnega števila točk za uvrstitev med stavbe, za katerih obnove so razpisana sredstva po tem razpisu.

MOL bo vse vlagatelje obvestil o izidu tega razpisa najkasneje v roku **60 dni** od dneva odpiranja vlog.

S predložitvijo vloge na javni razpis vlagatelj soglaša z javno objavo podatkov o odobrenih in izplačanih denarnih sredstvih. Objavljeni bodo osnovni podatki o programu in prejemniku sredstev sofinanciranja v skladu z zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja in zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

10. Kraj in čas, kjer lahko zainteresirani dvignejo razpisno dokumentacijo:

Razpisna dokumentacija tega razpisa je od dneva te objave do izteka prijavnega roka dosegljiva na spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestni-servis/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave>, ali pa jo v tem roku zainteresirani vlagatelji lahko osebno prevzamejo, in sicer vsak delovni dan med 8:00 in 15:00 na naslovu: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

11. Dodatne informacije v zvezi z razpisom:

Dodatne informacije v zvezi s tem razpisom je mogoče dobiti:

- na naslovu: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, tel. št.: 01/306-1500;
- po elektronski pošti na naslov: urbanizem@ljubljanasi.si in
- pri podjetju Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, tel. št.: 01/230-1141.

Besedilo tega razpisa je objavljeno na spletni strani Mestne občine Ljubljana (www.ljubljana.si).

V prijavi na ta javni razpis morajo prijavitelji predložiti naslednje priloge tega javnega razpisa, ki so objavljene na spletni strani MOL:

- s strani vseh lastnikov podpisani pisni dogovor o lastniških deležih na objektu, na podlagi katerih se bodo določili pogodbeni deleži v gradbeni pogodbi ter obračunala vsa obnovitvena dela (priloga 1);
- izjave vseh lastnikov stavbe:
 - da bodo zagotovili preostalih 75 %, 67 % oziroma 50 % sredstev, potrebnih za obnovo stavbne lupine (priloga 2);
 - da soglašajo, da bo izvajalec obnovitvenih del izbran po postopku, določenem z ZJN-3 (priloga 3);
 - da soglašajo, da se bo stavba obnavljala po kulturno varstvenih pogojih in skladno s soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območne enote Ljubljana (priloga 4);
- vzorec gradbene pogodbe o izvedbi obnovitvenih del (priloga 5).

Številka: 622-8/2026-1

Mestna občina Ljubljana