

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Gradbeništvo,  
Komunalna smer

Kandidatka:

**Natalija Duračak**

# **Vzdrževanje stavbnega fonda v državni lasti: Primer obnove sodnije na Vrhniki**

**Diplomska naloga št.: 2973**

**Mentor:**  
izr. prof. dr. Jana Šelih

Ljubljana, 27. 9. 2007

## ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana študentka NATALIJA DURAČAK izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »VZDRŽEVANJE STAVBNEGA FONDA V DRŽAVNI LASTI – PRIMER OBNOVE SODNIJE NA VRHNIKI«.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

---

(podpis)

Ljubljana,

## **ZAHVALA**

Zahvalila bi se rada svoji mentorici doc. dr. Jani Šelih za pomoč pri izdelavi diplomske naloge in Ministrstvu za pravosodje za sodelovanje. Hkrati pa se zahvaljujem tudi svojim staršema in sestri, ki so mi stali ob strani in me podpirali na celotni poti mojega izobraževanja.

Hvala!

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

<b>UDK:</b>	<b>69.05:728(497.4)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Natalija Duračak</b>
<b>Mentor:</b>	<b>doc. dr. Jana Šelih</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Vzdrževanje stavbnega fonda v državni lasti – primer obnove sodnije na Vrhniki</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>64 str., 3 pregl., 19 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>Slovenija, stavbni fond, upravljanje, vzdrževanje, javno naročanje</b>

### **Izvleček**

Diplomsko delo predstavlja vzdrževanje stavbenega fonda, ki je v lasti Republike Slovenije. Zaradi velikega obsega tovrstnih nepremičnin sem se osredotočila na stavbeni fond, v katerem poslujejo pravosodni organi in katerega upravljavec je Ministrstvo za pravosodje. Slednji je dolžan zagotoviti materialne pogoje za njihovo brezhibno delovanje. Sodišča v povprečju poslujejo v starejših in precej dotrajanih objektih. Slabo stanje sodnij pripisujemo zlasti nerednemu vzdrževanju in starosti objektov. V diplomskem delu je poudarek predvsem na tem, kako pomembno je redno vzdrževanje starejših objektov, ki zaradi svoje starosti potrebujejo precejšnje in za katere pogosto velja, da je potrebno pred vsakim (tudi vzdrževalnim) posegom pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

V diplomski nalogi je predstavljena poleg pravne podlage za vzdrževanje objektov tudi tehnična podlaga. Na osnovi ocene dejanskega stanja sodnij in strategije vzdrževanja določimo ustrezno rešitev za vzdrževanje objekta in s tem vzpostavitev normalnega delovanja pravosodnih organov. Sistemski pristop, pravne in tehnične podlage za začetek izvajanja vzdrževalnih del so predstavljeni tudi na konkretnem primeru obnove sodnije na Vrhniki.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOKUMENTALISTIC INFORMATION WITH SUMMARY**

**UDC:** 69.05:728(497.4)(043.2)  
**Author** Natalija Duračak  
**Supervisor:** Assist. Prof.dr. Jana Šelih, Ph.D  
**Title:** Public building stock maintenance – a case study of Vrhnika  
Court house  
**Notes:** 64 p., 3 tab., 19 fig.  
**Key words:** Slovenia, building stock, management, maintenance, public  
procurement

### **Summary**

The thesis presents currently used approach to the maintenance of the state owned building stock. This part of the total building stock is large in number and diverse. The focus of the work is therefore the building stock operated by the Ministry of Justice, which is legally obliged to ensure appropriate working conditions so that uninterrupted operation of public services is achieved. On average, the Slovenian courts of justice operate in old and somewhat damaged buildings. Inadequate condition of the courthouses is often blamed to irregular and maintenance and rehabilitation as well as the age of these buildings.

The main emphasis of the thesis is placed to the importance of old buildings' regular maintenance and rehabilitation. The age of these buildings demands extensive repairs. Often a request for project conditions and approvals must be issued by the Institute for the protection of cultural heritage prior to maintenance or rehabilitation work. Beside the legal aspects of building maintenance, the thesis also includes the technical recommendations. Based on the analysis of the courthouses' present condition and related maintenance strategy, we can select a suitable solution for maintenance and rehabilitation which can assure continuous operation of the Courts. Systematic approach, legal and technical aspects required for the initiation of a maintenance/rehabilitation project are presented for the case study of the courthouse in Vrhnika.

1	UVOD .....	1
1.1	Predstavitev problema .....	2
1.2	Namen in cilj diplomskega dela .....	3
1.3	Pregled vsebine .....	4
2	PRAVNE PODLAGE ZA VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE OBJEKTOV .....	5
2.1	Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin .....	5
2.2	Zakon o prostorskem načrtovanju .....	9
2.3	Zakon o graditvi objektov .....	10
2.3.1	Gradbeno dovoljenje .....	11
2.3.2	Projektna dokumentacija .....	12
2.4	Državni organ v vlogi naročnika gradenj .....	13
2.5	Obligacijski zakonik (gradbena pogodba).....	16
2.5.1	Kratka določila gradbene pogodbe - po smernicah FIDIC (GZS, 2002) .....	16
2.5.2	Odgovornost izvajalca za napake in pomanjkljivosti.....	17
3	TEHNIČNE PODLAGE ZA VZDRŽEVANJE OBJEKTOV .....	19
3.1	Vzdrževalna dela na objektih .....	19
3.2	Obnova, adaptacija in rekonstrukcija objekta .....	20
3.3	Posegi v spomeniško zaščitene objekte in Zakon o varstvu kulturne dediščine .....	22
3.3.1	Življenjska doba objektov .....	24
3.4	Odločitev o rednem vzdrževanju ali obnovi objekta.....	24
4	ZAČETNE FAZE PROJEKTA OBNOVE – SISTEMSKI PRISTOP .....	26
4.1	Faza sprejema proračuna .....	26
4.2	Potek informiranja sodnij o nastali škodi in odziv Ministrstva za pravosodje.....	30
4.3	Faze procesa graditve .....	32
4.3.1	Faza naročanja in priprave projektne dokumentacije.....	33
4.3.2	Faza oddaje del in gradnje.....	34
4.4	Slabosti javnega naročanja pri obnovi obstoječih objektov .....	37

5	PRIMER OBNOVE SODNIJE NA VRHNIKI .....	41
5.1	Splošno o objektu .....	41
5.2	Stanje objekta .....	41
5.3	Pogoj za začetek vzdrževalnih del .....	43
5.4	Analiza sestave zidu in vrsta materiala .....	46
5.5	Statična analiza in izdelava projekta za izvedbo sanacije razpok na fasadi .....	46
5.6	Potrebna soglasja za pričetek vzdrževalnih del .....	49
5.7	Priprava razpisne dokumentacije in osnutka pogodbe za izvajalca predvidenih del .....	50
5.8	Terminski plan poteka del Ministrstva za pravosodje .....	51
5.9	Objava javnega naročila in zbiranje ponudb .....	52
5.10	Prezem razpisne dokumentacije, izpolnjevanje in oddaja ponudb .....	53
5.11	Odpiranje in ocenjevanje prispelih ponudb .....	53
5.12	Oddaja javnega naročila za obnovo fasade sodnije na Vrhniki .....	54
5.13	Podpis pogodbe in začetek predvidenih del .....	55
5.14	Terminski plan poteka del .....	55
5.15	Primopredaja objekta .....	56
6	ZAKLJUČEK .....	58
7	LITERATURA IN VIRI .....	60
7.1	LITERATURA .....	60
7.2	VIRI .....	63



## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1:</b>	Poraba investicijskih sredstev Ministrstva za pravosodje.....	8
<b>Preglednica 2:</b>	Del predvidenih investicij Ministrstva za pravosodje za leto 2007.....	29
<b>Preglednica 3:</b>	Primerjava prispelih ponudb.....	54

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1:</b>	Shematski prikaz inventarja sodnij v RS.....	7
<b>Slika 2:</b>	Shematski prikaz klasifikacije proračuna.....	27
<b>Slika 3:</b>	Prikaz pomembnih faz proračuna.....	27
<b>Slika 4:</b>	Potek informiranja sodišča o nastali škodi.....	31
<b>Slika 5:</b>	Shematični prikaz faz procesa graditve in njihov redosled.....	32
<b>Slika 6:</b>	Postopek javnega naročila.....	35
<b>Slika 7:</b>	Potrebna obnova peči za centralno ogrevanje.....	38
<b>Slika 8:</b>	Prikaz slabega stanja kotlovnice, peči in gorilca za centralno ogrevanje.....	38
<b>Slika 9:</b>	Notranji pogled kablov za klima napravo.....	40
<b>Slika 10:</b>	Klima naprava za mansardne prostore na Okrožnem sodišču v Celju.....	40
<b>Slika 11:</b>	Sodnija na Vrhniki, ki je sestavljena iz dveh objektov različne starosti.....	41
<b>Slika 12:</b>	Razpoke na severni fasadi objekta.....	42
<b>Slika 13:</b>	Razpoke v notranjosti sodnije zaradi dotrajanosti objekta.....	42
<b>Slika 14:</b>	Prikaz slabega stanja fasade sodnije.....	43
<b>Slika 15:</b>	Shematični prikaz postopka obnove oziroma sanacije fasade.....	45
<b>Slika 16:</b>	Stolpič sodnije za katerega je predvidena konstrukcijska utrditev.....	47
<b>Slika 17:</b>	Razpoka na severni fasadi sodnije.....	48
<b>Slika 18:</b>	Terminski plan poteka javnega naročila za obnovo sodnije na Vrhniki.....	52
<b>Slika 19:</b>	Terminski plan poteka del s strani izvajalca potrebnih del.....	55

## 1 UVOD

V vseh razvitih državah se vse bolj srečujejo s problemom, kako upravljati z grajenim okoljem, ki obsega stanovanjski fond, javne zgradbe, industrijske in poslovne objekte ter grajeno infrastrukturo. Faza uporabe gradbenega objekta je relativno dolga in je načeloma odvisna od pomembnosti objekta. Zato je eden od ključnih vidikov upravljanja vzdrževanje, s katerim ohranjamo uporabno vrednost grajenega okolja med celotnim časom njegove življenjske dobe. Materiali, iz katerih so zgrajeni gradbeni objekti, s časom propadajo zaradi negativnih vplivov iz okolja. Nivo obnašanja ali performans objekta se torej s časom niža, z ukrepi vzdrževanja pa ga lahko ustrezno zvišamo. (Šelih, 1996; Bjegovič in soavt., 2003)

Glede na namen vzdrževanja ločimo vsaj dve vrsti vzdrževanja objektov:

Investicijsko vzdrževanje objektov: so ukrepi, ki jih mora lastnik oz. upravljavec izvajati v življenjski dobi objekta z namenom ohranitve uporabne vrednosti posameznega elementa objekta stavbe ( pri stavbah npr. streha, fasada, podi, tlaki, stavbno pohištvo, nenosilne stene,..) in predstavljajo večja opravila elementov in njihovo zamenjavo po poteku življenjske dobe posameznega elementa.

Redno ali tekoče vzdrževanje: so ukrepi, ki jih mora lastnik objekta oziroma prostora sproti izvajati po navodilih za vzdrževanje in sicer zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stavbe.

Z vidika strategije vzdrževanja je pomembno zagotoviti tak proces vzdrževanja, da se tako investicijsko kot redno vzdrževanje izvajata ob pravem času, s tem pa je zagotovljena učinkovitost vzdrževanja tako v ekonomskem kot v operativnem smislu. Pri prenovi in vzdrževanju gre lahko za:

- izvedbo rekonstrukcije objekta in gradbene posege zaradi menjave tehnologije ali namembnosti (kjer lahko posežemo v nosilno konstrukcijo ali pa tudi ne),
- celovito prenavo zaradi dotrajanosti objekta,
- vzdrževalne posege zaradi lokalnih poškodb posameznih elementov (streha, fasada, tlaki, inštalacije, ...). (Rudof, 2004).

V praksi se pogosto srečujemo s prepričanjem, da je projektiranje rekonstrukcij in obnov enostavnejše kot pa projektiranje novogradnje. To prepričanje je utemeljeno predvsem na dejstvu, da imamo pri rekonstrukcijah opravka z objektom, ki že stoji in že nekaj časa uspešno kljubuje obtežbam, ki jim je izpostavljen. Pri načrtovanju rekonstrukcij nam določenih faz, kot na primer snovanja arhitekturne zasnove, konstrukcijskega sistema, pri

projektiranju ni potrebno izpeljati<sup>1</sup>. Vendar pa se srečujemo z drugimi problemi, ki pa so precej bolj zahtevni. Načrtovana obnova stavbe skladno z napredkom tehnike in zahtevami sodobnega uporabnika predstavlja naraščanje njene vrednosti, omogoča boljše delovne pogoje ter zagotavlja smotrno porabo sredstev. Pri preučitvi načrtovane naložbe se izkaže, da se začetne višje investicije v boljše materiale in sodobne energetske učinkovite tehnologije kaj hitro povrnejo skozi manjše obratovalne in vzdrževalne stroške.

Največji problem v fazi projektiranja rekonstrukcij predstavlja projektantu nepoznavanje objekta in omejenost pri izbiri ukrepov. Zato je ugotavljanje dejanskega stanja objekta je nujno potrebno za uspešno obnovo stavbe. Pomembno je vedeti, da objekta ne moremo nikoli dovolj natančno pregledati, saj je nosilna konstrukcija skrita pod oblogami zaključnih obdelav sten, stropov in tlakov. Kljub temu pa je potrebno doseči nek minimalni nivo poznavanja objekta, ki načrtovalcu omogoča, da na sprejemljiv način ugotovi nosilnost objekta. Dobro poznavanje objekta ima lahko pozitivne ekonomske učinke pri projektiranju in izvedbi rekonstrukcije. Najprimernejši konstrukcijski ukrep velikokrat predstavlja motnjo funkcionalnosti stavbe oziroma so v nasprotju z ostalimi zahtevami, kot na primer spomeniško varstvenim. Pri obnovi takih vrst stavb je potrebno pri izboru ukrepov več pazljivosti. Pri izbiri posegov moramo spoštovati in upoštevati izvorni namen dediščine saj lahko z nepremišljenim ukrepom kaj hitro spremenimo celosten značaj objekta. Pomembno je tudi, da zagotovimo skladnost na novo dodanih in obstoječih materialov, konstrukcij ter arhitekturnih vrednosti. Ena največjih težav pri rekonstrukcijah starejših objektov je tudi zagotavljanje ustrezne potresne varnosti, in sicer take, kot jo zahtevajo veljavni predpisi. Zagotavljanje potresne varnosti objektov je obvezno, saj večji del Slovenije leži na potresno aktivnem območju. Med potresi so se starejši predpisi za gradnjo na potresnem območju in način gradnje izkazali za pomanjkljive, zato je v okviru obnove posameznih objektov potrebno zagotoviti potresno utrditev konstrukcije.

## **1.1 Predstavitev problema**

Stavbeni fond, ki je v lasti Republike Slovenije ter v upravljanju Ministrstva za pravosodje in v katerih poslujejo tudi sodišča, je zaradi starosti objektov povprečno v zelo slabem stanju. V nekaterih primerih sodnij je stanje kritično in objekti so potrebni generalne preнове.

---

<sup>1</sup> Velja v primeru, da ni večjega posega v nosilni sistem objekta.

Ministrstvo za pravosodje je v letu 2006 pristopilo k načrtnemu in sistematičnemu urejanju prostorske problematike pravosodnih organov in sicer z vidika zagotavljanja ustreznih delovnih pogojev. Ugotovili so, da so pogoji dela s tehničnega vidika na sodiščih izredno slabi. Ministrstvo za pravosodje je na podlagi Zakona o javnih financah (UL RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02), Zakona o sodiščih (UL RS, št. 23/05), Zakona o državni upravi (UL RS, št. 24/05) in Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS, št. 14/2007) dolžno v okviru svojega proračuna zagotavljati materialne pogoje, kar vključuje tudi investicije in investicijsko vzdrževanje objektov sodišč: obnove, novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije ter investicijsko vzdrževanje.

Poleg tega pa je z reformo pravosodnih organov, ko so sodniki za prekrške postali del okrajnih oziroma okrožnih sodišč, prišlo do prostorske stiske, saj jih je bilo potrebno fizično preseliti in zagotoviti delovne prostore na pripadajočih sodiščih. S to reformo bi se posledično zmanjšali stroški poslovanja ter preprečili velike organizacijske težave sodiščem, ki jih povzročijo poslovanje na večih lokacijah. Ker pa ustreznih prostorov v obstoječih objektih ni, so potrebne rešitve na osnovi dograditev, adaptacij podstrešij, rekonstrukcij, itd.

Osnovni cilji reševanja prostorske problematike sodišč so torej:

- zagotavljanje ustreznih površin in ustreznih pogojev za delo in
- organiziranje dela posameznega sodišča na skupni lokaciji v istem kraju.

## **1.2 Namen in cilj diplomskega dela**

Glavni cilj diplomskega dela je obravnava systemskega pristopa k gospodarjenju s stavbnim fondom sodnij, ki je v pristojnosti Ministrstva za pravosodje (MP) in ki obsega med drugim ugotavljanje obstoječega stanja in sprejetje odločitve Ministrstva za pravosodje o potrebni obnovi oziroma rednem vzdrževanju. Gre za izjemno pomemben del celotnega fonda, s katerim gospodari MP, saj se v njem odvijajo dejavnosti sodnega stebra oblasti. Pri planiranju in izvajanju ukrepov vzdrževanja je zato potrebno zagotoviti, da je funkcija sodišč čim bolj nemotena. Pomembno je upoštevati pravno podlago, ki določa vsebino in vrsto investicijske dokumentacije, postopke ter merila za ugotavljanje učinkovitosti potrebnih investicij v objekt.

Investicijski program je prikazan na primeru ter vsebuje tehnični in ekonomski del, ki predstavlja strokovno osnovo za investicijsko odločitev. Konkretno prikazujem primer obnove sodnije na Vrhniki.

### **1.3 Pregled vsebine**

V začetnem delu je predstavljena zakonodaja, ki jo je potrebno upoštevati in spoštovati tudi pri obstoječih objektih. Splošne določbe glede vzdrževanja vseh objektov določa Zakon o graditvi objektov (UL RS, št. 83/2001), medtem ko Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS, št. 14/2007) določa upravljanje in vzdrževanje objektov, ki so v lasti Republike Slovenije. Ker pa ima Ministrstvo za pravosodje pri naročanju potrebnih del vlogo naročnika, je potrebno upoštevati tudi Zakon o javnem naročanju (UL RS št. 128/2006; v nadaljevanju: ZJN-2). Za urejanje medsebojnih pogodbenih razmerij pa moramo slediti Obiligijskem zakoniku (UL RS št. 83/2001) ali FIDIC določilom (Skulj, 2002). V tem delu je vključen tudi popis nepremičnin pravosodnih organov, njihova velikost in starost objektov. Zadnji podatek je za učinkovito upravljanje s fondom zelo pomemben, saj je v Sloveniji veliko sodnij, s katerim upravlja Ministrstvo za pravosodje, ki so bila grajena v obdobju 1945 – 1985 in so pogosto potrebna generalne preнове.

V tretjem poglavju je predstavljena tehnična podlaga za vzdrževanje objektov. Postopek vzdrževanja in strategija vzdrževanja objektov je odvisna od namena in cilja vzdrževanja. Slednji so predstavljeni v diplomskem delu. V tem poglavju so opredeljeni tudi posegi v spomeniško varstvene objekte, za katere velja, da moramo pred posegi pridobiti projektne pogoje in kasneje tudi soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

V nadaljevanju prikazuje diplomsko delo sistemski pristop k gospodarjenju objektov, s katerim upravlja Ministrstvo za pravosodje. Ugotavljanje dejanskega stanja objekta je nujno potrebno za uspešno obnovo, rekonstrukcijo, sanacijo stavbe. Javni sektor, kot naročnik, plačuje potrebna dela za vzdrževanje stavbe s sredstvi državnega proračuna. Zato je pomembno, da naročanje del poteka skladno z ZJN-2 (UL RS, št. 128/2006) in Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 60/2006).

V zadnjem delu diplomskega dela bo predstavljen konkreten primer, ki predstavlja potek izvajanja del, potrebnih za vzdrževanje objekta v državni lasti. Primer vključuje poleg tehničnega dela tudi pravni in ekonomski del. Prav za objekte, ki so v državni lasti, je pred pričetkom izvajanja del potrebno zagotoviti pravno podlago ter finančna sredstva za plačilo opravljenih del.

## **2 PRAVNE PODLAGE ZA VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE OBJEKTOV**

### ***2.1 Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin***

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UL RS, št. 14/2007) (ZSPDPO) je bil objavljen 16.2.2007 v Uradnem listu Republike Slovenije, veljati pa začne šest mesecev po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Do takrat pa je v veljavi Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (UL RS št. 12/2003 in 77/2003). Zakon zajema ravnanje s stvarnim premoženje države ter evidence nepremičninskega premoženja. Osnovno načelo, ki ga ureja zakon, je načelo gospodarnosti. To načelo določa, da je stvarno premoženje države, ki ga noben upravljaec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, potrebno prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Cilji zakona so hitrejše prilagajanje razmeram na trgu, vzpostavitev ažurne evidence stvarnega premoženja, jasna odločitev kroga subjektov, vzpodbuditev internega trga nepremičnin, itd. Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je potrebno voditi s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki zagotavljajo najbolj ugodne rezultate za državo. Upoštevati ga morajo vsi upravljalci in uporabniki stvarnega premoženja. Novosti ZSPDPO so predvsem:

- Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki vsebuje predlog letnega načrta razpolaganja in pridobivanja premoženja.
- Elektronsko zbiranje ponudb, elektronska javna dražba. Ministrstvo za javno upravo izda tehnična pravila za izvedbo postopkov in zagotovijo se tehnični pogoji za izvedbo.
- Centralna evidenca nepremičnega premoženja, ki vsebuje podatke nepremičnin v lasti Republike Slovenije.
- Odločanje vlade o pravnem poslu in sicer v primeru neodplačanega prenosa lastninske pravice, oddaje premoženja v brezplačno uporabo, ustanovitve stavbne pravice na premoženju države, itd. Ministrstvo za javno upravo pa poda soglasje k sklenitvi pravnega posla pred odločitvijo vlade.
- Revizija cenitve, se izvaja v primeru utemeljenega dvoma o tem, da pri ocenjevanju niso bile dovolj upoštevane vse okoliščine, ki vplivajo na ocenjeno vrednost. Lahko jo

predlaga ali upravljalec stvarnega premoženja ali Ministrstvo za javno upravo ali vlada, če slednja odloča o sklenitvi pravnega posla.

- Cenitev stvarnega premoženja in pristojni cenilci. Naročnik ceditve je vedno upravljalec stvarnega premoženja, uporabnik pa je dolžan ob naročilu ceditve cenilca seznaniti z namenom ceditve ter drugimi pomembnimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na vrednost stvarnega premoženja. S ceditvijo ugotovljena vrednost je tudi ocenjena vrednost, izhodiščna vrednost pa je vrednost, ki jo določi upravljalec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je lahko enaka ali višja od ocenjene vrednosti. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča. Izbor cenilca se opravi skladno z zakonom, ki ureja javna naročila.
- Standardi ocenjevanja so pri pooblaščenih cenilcih, ki ugotavljajo vrednost stvarnega premoženja države, enaki.
- Upravljalec in uporabnik stvarnega premoženja določata medsebojne pravice in obveznosti ter plačilo stroškov rednega vzdrževanja,
- Oddaja premoženja v najem ali brezplačno uporabo je stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne dlje kot pet let ali premoženje, ki je zajeto v letnem načrtu razpolaganja, postopek javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb oziroma neposredne pogodbe, ki ni bila uspešno zaključena. Stvarno premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog ter nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene.

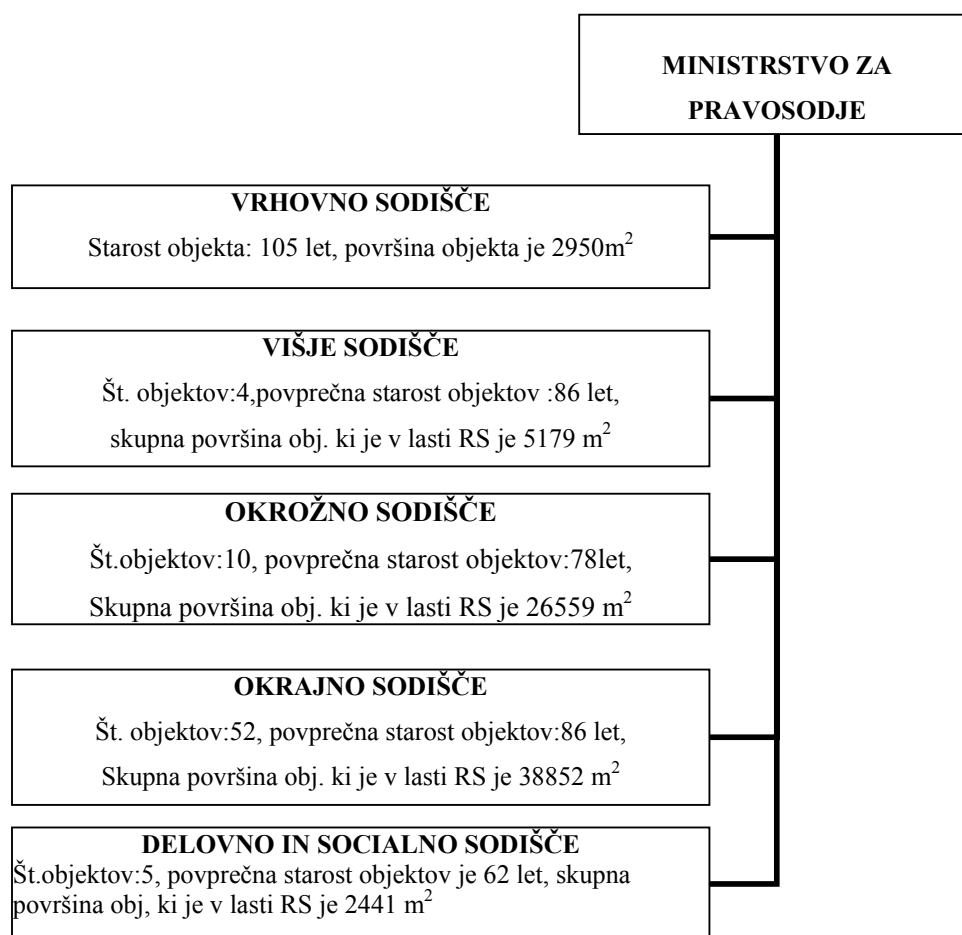
Navedeni so tudi nekateri izrazi, ki so pomembni za nadaljno razumevanje diplomske naloge:

- *Stvarno premoženje* so nepremičnine in premičnine.
- *Državni organ* je organ državne uprave in drug državni organ.
- *Organ državne uprave* je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota
- *Pravosodni organ* je sodišče, državno tožilstvo in državno pravo branilstvo.
- *Upravljanje s stvarnim premoženjem* pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno
- *Upravljalec premoženja* je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseb javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in



- samoupravne lokalne skupnosti. Ministrstvo, pristojno za pravosodje, je upravljalec nepremičninskega stvarnega premoženja države, ki ga uporabljajo pravosodni organi.
- *Uporabnik stvarnega premoženja* je državni organ ali pravna oseba, organ samoupravne lokalne skupnosti ter pravna oseba, ki ima stvarno premoženje neposredno v uporabi na podlagi zakonitega pravnega naslova.
  - *Uporaba stvarnega premoženja* pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj.

Ministrstvo za pravosodje je upravljalec stavbnega fonda, ki ga uporabljajo tudi sodišča in je zato dolžno, v okviru svojega proračuna, zagotavljati materialne pogoje, med katere spadajo investicije in investicijsko vzdrževanje objektov sodišč: obnove, adaptacije, rekonstrukcije, novogradnje ter investicijsko vzdrževanje in izboljšave. Na shemi, ki jo prikazuje slika 1, so navedena sodišča, ki poslujejo v objektih, ki so v lasti države in katerih upravljavec je Ministrstvo za pravosodje.



Slika 1: Shematski prikaz inventarja sodnij v RS.

Iz slike 1 je razvidno, da sodišča v povprečju opravljajo svojo dejavnost v dokaj starih objektih. Zato so potrebni obnove že zaradi dotrajanosti in poškodb vgrajenih gradbenih materialov. Poleg tega pa je za daljšo življenjsko dobo objekta potrebno nenehno vzdrževanje. Razlog slabega stanja sodišč je, da je Ministrstvo za pravosodje imelo bistveno manjše investicijske odhodke v prejšnjih letih v primerjavi z vsemi ostalimi ministrstvi, razen Ministrstva za zunanje zadeve. Povprečni letni zneski, ki so bili namenjeni tudi investicijskemu vzdrževanju na posamezno sodišče, so zelo nizki. V preglednici 1 so zajeta vsa sredstva, ki jih je Ministrstvo za pravosodje porabilo poleg za investicijskega vzdrževanja tudi za nakupe in opremo sodišč.

Proračunsko leto	Skupna vrednost investicije v sodišča (EUR)	Povp. Poraba sred. na posamezno sodišče (EUR)
2000	4.067.125,68	52.142,59
2001	1.566.856,87	20.087,90
2002	2.022.568,04	25.930,35
2003	3.398.450,15	43.569,87
2004	3.165.560,87	40.584,11
2005	5.163.631,96	66.200,40

Preglednica 1: Poraba investicijskih sredstev Ministrstva za pravosodje. (Bela knjiga, 2006)

Skrb za zagotavljanje materialnih pogojev za delovanje pravosodnih organov je bila v prejšnjih letih neustrezna, saj so bila finančna sredstva za investicije in investicijsko vzdrževanje absolutno preskromna. Zato imajo danes sodišča nezadovoljivo rešeno prostorsko problematiko, zastarelo opremo, nimajo sodobnega informacijskega sistema, kar povzroča veliko oviro pri modernizaciji postopkov in hitrejšemu reševanju zadev, kar pa ovira učinkovito delovanje sodstva v celoti. Za zagotovitev normalnih pogojev delovanja sodstva je potrebno vrednost investicijskih vlaganj ustrezno povečati. V preteklem letu je pravosodna uprava izdelala sistematični prikaz dejanskega stanja in oceno stanja glede na prioritete po posameznih sodiščih. Prednostni cilji obsegajo investicije v obstoječe objekte ter način pridobivanja prostorov (odkupi, novogradnje, prizidki izselitve, preselitve, itd.). Skupna vrednostna ocena najnujnejših investicijskih sredstev, ki bi jih bilo potrebno vložiti za delovanje sodstva znaša minimalno 166 milijonov evrov za obdobje 2006 do 2008.

## **2.2 Zakon o prostorskem načrtovanju**

Ta zakon, ki velja od 28.04.2007 dalje, ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Po novem zakonu lokacijska informacija ni več obvezna priloga dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, prav tako pa ni več obvezna pri postavitvi enostavnega objekta. Lokacijsko informacijo, ki je zgolj informativne narave, lahko na željo stranke izda občina, pri čemer za skladnost s prostorskimi akti odgovarja investitor. Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS, št.33/2007) konkretno ne definira lokacijske informacije, zato je še v veljavi 80.člen Zakona o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002), ki definira lokacijsko informacijo.

Lokacijska informacija določa merila in pogoje za načrtovanje nameravane investicije, kot jih opredeljujejo veljavni prostorski akti, podatke o možnih omejitvah in prepovedih iz sprejetih prostorskih ukrepov ter podatke v zvezi s spremembami in dopolnitvami ter pripravo novih prostorskih aktov. Zato je pomembna predvsem za investitorja, ki ima na določenem področju namen graditi. Lokacijska dokumentacija je namenjena tudi projektantu, kateremu predstavlja eno izmed podlag za izdelavo načrta za gradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali odstranitvi objekta. V primeru prodaje ali nakupa nepremičnine je, z dnem pričetka veljavnosti Zakona o prostorskem načrtovanju (UL RS, št.33/2007), potrebno pridobiti potrdilo o namenski rabi prostora. Slednji nadomešča lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami, katero je določal Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002). V lokacijski informaciji se opredelijo vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter dopustnih objektov glede na namen gradnje. Posegi, ki se lahko pričnejo v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči ( UL RS, št. 114/2003 in 130/2004) so:

- spremembo rabe, v kolikor je le-ta skladna s prostorskim izvedbenim aktom,
- investicijska vzdrževalna dela na kulturno varovanih objektih,
- gradnjo enostavnih objektov.

Enostavni objekt je po zakonu konstrukcijsko manj zahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega ter gradbeno - tehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in nima vplivov na okolje.

## **2.3 Zakon o graditvi objektov**

Ta zakon ureja pogoje za graditev vseh objektov, pri čemer zaobjema pojem graditev projektiranje, gradnjo, vzdrževanje ter tudi rušenje objekta. Določa tudi ključne zahteve in njihovo izpolnjevanje glede na lastnosti objekta, predpisuje pogoje in način za opravljanje dejavnosti povezane z gradnjo objekta.

V zakonu so navedeni tudi posamezni izrazi, ki se pojavijo v diplomskem delu:

- *objekt državnega pomena* je objekt, ki je pomemben za razvoj Republike Slovenije, objekt, ki lahko vpliva na varnost ali zdravje večjega števila ljudi ali bistveno vpliva na okolje in okoliš objektov posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi nesrečami,
- *projektna dokumentacija* je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za razpis in projekt za izvedbo,
- *tehnična dokumentacija* je sistematično urejen sestav listin, slikovnega gradiva, načrtov in besedil oziroma drugih sestavin kot so jamstva, spričevala, potrdila, sezname, sheme, navodila in podobne sestavine, ki določajo pravila za uporabo oziroma obratovanje in vzdrževanje objekta in obsega projekt izvedenih del, projekt za obratovanje in vzdrževanje objekta in projekt za vpis v uradne evidence,
- *soglasje* je potrditev pristojnega soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana skladno s pogoji, ki jih je predhodno določil za njeno izdelavo,
- *soglasodajalec* je državni organ, organ lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila, za katerega je z zakonom ali predpisom, izdanim na podlagi zakona določeno, da določa projektne pogoje in daje soglasja za graditev objektov.

Investitor oziroma projektant je dolžan pristojne soglasodajalce pozvati pred začetkom projektiranja, da določijo projektne pogoje, katere mora projektant pri projektiranju upoštevati in spoštovati. Zahtevi za določitev projektnih pogojev mora biti priložena idejna zasnova. Po izdelani projektni dokumentaciji mora soglasodajalec pisno pozvati, da dajo k njej soglasje. Soglasodajalec mora svojo odločitev opreti na zakonske določbe in v primeru, da so soglasja v nasprotju eno z drugim, lahko investitor od soglasodajalca zahteva uskladitev.

- *izvajalec* je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitev pri izvajanju pripravljanih del na gradbišču, izvajanju gradbenih del, montažah in vgrajevanju strojnih in električnih inštalacij ter izvajanju zaključnih gradbenih del,
- *investitor* je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev, ali ki jo sam izvaja,
- *nadzornik* je prva ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri opravljanju gradbenega nadzora,

Gradbeni nadzor je opravljanje strokovnega nadzorstva na gradbišču, s katerim se preverja, ali se gradnja izvaja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje in nadzoruje kvaliteto izvedenih del, gradbeni proizvodi, drugi materiali, inštalacije in tehnološke naprave, ki se vgrajujejo v objekt in ali se pri izvajanju del spoštujejo dogovorjeni rok izgradnje.

### **2.3.1 Gradbeno dovoljenje**

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati.

Po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja lahko začnemo z gradnjo, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo ali z odstranitvijo objekta. Gradbenega dovoljenja ni potrebno pridobiti v primeru enostavnega objekta, če je predhodno pridobljena lokacijska informacija, iz katere izhaja, da je projektirana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom ter da je njegova velikost, način gradnje in rabe ter odmik od meje sosednjih parcel v skladu z zakonom ter predpisi. V primeru enostavnega objekta, ki ga postavi izvajalec na objekt javne gospodarske infrastrukture ter je namenjen izvajanju gospodarske javne službe, ne potrebujemo niti gradbenega dovoljenja niti lokacijske informacije.

Za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno vložiti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojni upravni enoti občine, v kateri leži nepremičnina. K vlogi za izdajo je potrebno priložiti:

- dokazilo o lastništvu oziroma pravici graditvi,
- ustrezno lokacijsko dokumentacijo,
- projekt gradbene dokumentacije, katerega izdelava projektantsko podjetje,

- potrdilo o plačanem delu stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
- potrdilo o plačani odškodnini za spremembo namembnosti,
- potrdilo o nosilnosti tal,
- soglasja, ki se izdajo po predložitvi dokazil o plačanih prispevkih (soglasje Telekomoma, soglasje za javno razsvetljavo, energetska in komunalna soglasje, soglasje elektropodjetja,...).

Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa le za njegov del, ki predstavlja tehnično ali funkcionalno celoto ter ga je možno samostojno uporabljati. V primeru gradnje objekta gospodarske javne infrastrukture je možna izdaja gradbenega dovoljenja za izvedbo posameznih del na objektu.

### **2.3.2 Projektna dokumentacija**

Izdelana mora biti v skladu z veljavnimi predpisi, pogoji gradnje na določenem območju in v skladu s prostorskim planom. Glede na namen se izdeluje v naslednjih osnovnih oblikah, in sicer:

1. Idejno zasnovo, ki jo potrebujemo za pridobitev projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev, predstavlja skico ter opis bistvenih značilnosti nameravane gradnje.
2. Idejni projekt je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, za investitorjev izbor najustreznejše variante izvedbe oziroma načina izvedbe del, določitev pristojnih soglasodajalcev in pridobitev njihovih projektnih pogojev.
3. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za gradbeno dovoljenje. S tovrstnim projektom se definira investicijski objekt v prostoru, izpolnjevanje zahtev za zaščito človekovega okolja in narave, izpolnjevanje zahtev objekta glede varnosti ter upoštevanje prostorskih ureditvenih pogojev. Podrobnejšo vsebino projektne dokumentacije določa Pravilnik o tehnični in projektni dokumentaciji (UL RS, št. 66/2004). Pod obvezno vsebino projekta se lahko štejejo tudi posamezni drugi elaborati ali študije, ki so zahtevani po drugih veljavnih zakonih.
4. Projekt za izvedbo je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjena z detajli in predpisano dokumentacijo za izgradnjo objekta. Namen take oblike projekta je izvedba gradnje zahtevnih in manj zahtevnih objektov, ki ne sme biti v neskladju z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5. Projekt za razpis, katerega namen je oddaja gradnje nameravanega objekta ali izvedbe nameravanih del. Gre za takšno vrsto načrtov, na podlagi katerega je investitorju omogočeno pridobiti najustrežnejšega izvajalca.
6. Projekt za prikaz izvedenih del je dokumentacija za izvedbo objekta, ki je dopolnjena s spremembami, do katerih je prišlo med izgradnjo objekta. Vsebina in obseg dokumentacije sta odvisna od posameznega primera.
7. Projekt za obratovanje in vzdrževanje sestavljajo obratovalna in vzdrževalna navodila objekta, opreme in inštalacij, predpisuje način spremljanja obratovanja celotnega objekta in njihovih sestavnih delov. Vsebuje popis potrebnih rezervnih delov. Ta vrsta dokumentacije je pomembna predvsem za varnostno zahtevnejše objekte in vsebuje poleg popisa potrebnih rezervnih delov tudi postopke zagona in varnostne zaustavitve delovanja objekta.

Praviloma v projektno dokumentacijo spadajo načrti osnovnih tehničnih strok (gradbeni, tehnološki, arhitekturni, strojni,..), ki vsebujejo vse potrebne rešitve za posamezno stroko. Pogoji za začetek uporabe objekta, ki je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja, je pridobljeno uporabno dovoljenje. Gre za odločbo, s katero tisti upravni organ, ki je za gradnjo izdal gradbeno dovoljenje, na podlagi poprej opravljenega tehničnega pregleda, dovoli začetek uporabe objekta. Izda ga pristojni upravni organ za gradbene zadeve. V primeru, da ni možno dokazati iz dokazil o zanesljivosti objekta, da bo mogoče objekt uporabljati in vzdrževati v skladu s predpisi o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu, potem uporabnega dovoljenja ni možno izdati.

## **2.4 Državni organ v vlogi naročnika gradenj**

Pravna podlaga za ravnanje naročnikov, ki plačujejo naročene storitve, blago ali gradnje z javnimi sredstvi je Zakon o javnem naročanju ( UL RS, št. 128/2006).

- *Javno naročilo gradenj* je javno naročilo, katerega predmet je bodisi izvajanje bodisi projektiranje in izvajanje gradenj, ki so povezane z eno od dejavnosti s Seznama dejavnosti na področju gradenj ali gradnja ali izvedba ene od dejavnosti na področju gradenj<sup>2</sup> in ki ustreza zahtevam, ki jih določi naročnik.
- *Gospodarski subjekt* je skupni izraz za dobavitelja blaga, izvajalca storitev in izvajalca gradenj, ki je lahko vsaka pravna ali fizična oseba ali oseba javnega prava ali skupina

---

<sup>2</sup> Seznam dejavnosti na področju gradenj je določen in definiran v ZJN - 2

teh oseb, ki na trgu ponujajo bodisi izvedbo javnega prava ali skupina teh oseb, ki na trgu ponujajo bodisi izvedbo gradenj in/ali gradnjo, blago in storitve.

Javno naročanje temelji med drugimi tudi na načelih gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti. To pomeni, da mora naročnik z izvedbo javnega naročila in izborom ponudbe zagotoviti, da je poraba javnih sredstev za naročnika najbolj gospodarna in učinkovita glede na namen javnega naročila in na predmet javnega naročila. Naročniki, ki morajo upoštevati ZJN-2 so:

- organi RS in samoupravnih lokalnih skupnosti (neposredni uporabniki proračunskih sredstev),
- javni skladi, javne agencije, javni zavodi (posredni uporabniki proračunskih sredstev),
- javni gospodarski zavodi, javna podjetja in druge osebe javnega prava.

Za naročnika se šteje tudi združenje, ki ga odlikuje eden ali več naročnikov iz vrst posrednih ali neposrednih porabnikov sredstev iz proračuna RS.

Javno naročilo lahko naročnik prične samo v primeru, če je javno naročilo predvideno v načrtu gradenj in nabav in s tem zagotovljena sredstva v proračunu RS ali lokalne skupnosti oziroma da so v finančnem načrtu zagotovljena predvidena sredstva. Pogoje za oddajo javnega naročila investicijskega značaja, ki morajo biti v skladu s predpisi, s katerimi se ureja poraba in gospodarjenje z javno - finančnimi sredstvi in z načeli finančno - tržne ter narodno - gospodarske upravičenosti, določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 60/2006). Slednja določa vsebino in vrsto investicijske dokumentacije ter postopke in merila za ugotavljanje učinkovitosti, ki so podlaga za odločanje o investicijah v gradnjo, rekonstrukcijo, adaptacijo in investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev (objektov, opreme ). Javno naročilo izvede naročnik po enem izmed naslednjih postopkov:

- odprti postopek,
- postopek s predhodnim ugotavljanjem,
- konkurenčni dialog,
- postopek s pogajanji po predhodni objavi,
- postopek s pogajanji brez predhodne objave,
- postopek zbiranja ponudb po predhodni objavi,
- postopek zbiranja ponudb.

V zakonu so vsi postopki in njihova uporaba natančno definirani. Naročnik izbere najbolj primeren postopek za pričetek javnega naročila.



## **2.5 Obligacijski zakonik (gradbena pogodba)**

Gradbeno pogodbo obravnava XII. poglavje Obligacijskega zakonika (OZ) (UL RS št. 83/2001), ki ima štiri oddelke: Splošne določbe, Gradbena pogodba s posebnim določilom, Odgovornost za napake, Odgovornost izvajalca in projektanta za solidarnost gradbe.

V splošnih določbah je gradbena pogodba definirana kot podjemna pogodba, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno gradbo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oziroma na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno. Gradbena pogodba je pogodba o delu, zato se glede odgovornosti za napake objekta iz 633. člena in 634. člena OZ uporabljajo ustrezne določbe o pogodbi o delu. Ločimo tri klasične tipe pogodb v povezavi z gradnjo objekta:

- gradbeno pogodbo,
- pogodbo o izdelavi projekta in
- pogodbo o nadzoru nad gradnjo.

Naročnik je s sklenitvijo gradbene pogodbe v razmerju do izvajalca pridobil pravico zahtevati od izvajalca, da mu le-ta zgradi oziroma izvede druga gradbena dela, ki so predmet pogodbe. Hkrati se tudi zaveže, da bo izvedena dela, s strani izvajalca, v dogovorjenem roku tudi poravnal. Izvajalec pa je stranka, ki se s sklenitvijo pogodbe zaveže, da bo na naročnikovi nepremičnini, skladno z gradbeno stroko, zgradil objekt ali na tej nepremičnini opravil druga gradbena dela ali inštalacijska dela (Papež, 2005).

### **2.5.1 Kratka določila gradbene pogodbe - po smernicah FIDIC (GZS, 2002)**

Prevod vseh petih knjig FIDIC je izdala Gospodarska zbornica Slovenije. Določila so primerna predvsem za preprostejša ali ponavljajoča dela, ki trajajo krajši čas in za katera niso potrebni podizvajalci. Oblika teh določil je primerna tudi za adaptacijo na slovenske zakone ter poslovno prakso, niso pa zakonsko obvezna. Sistematičnost poglavij, vsebina, plan in priloge omogočajo obema strankama, da se dogovorita ter pisno oblikujeta vsa določila za uspešno izvedbo pogodbe (GZS, 2002). Za potrebe oblikovanja pogodbenih določil in določitve splošnih pogojev pri sklepanju pogodb so v pripomočku zbrana določila FIDIC-KRATKA OBLIKA POGODBE (GZS, 2002) oziroma tako imenovana zelena knjiga, ki je dopolnjena z nekaterimi določili iz Posebnih gradbenih uzanc (UL SFRJ, št. 18 – 247/1977)

in določili iz Zakona o javnih naročilih (UL RS, št. 128/2006). V posebnih primerih pa lahko dodatne razlage najdemo v drugih publikacijah FIDIC (rumena knjiga, rdeča knjiga, srebrna knjiga) ter v OZ (UL RS št. 83/2001). FIDIC predstavlja okrajšavo za Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils oziroma v prevodu Mednarodna zveza svetovalnih inženirjev. Ustanovljena je bila leta 1913 z namenom splošnega promoviranja strokovnih interesov združenj - članov in širjenjem informacij, ki so zanimive za člane nacionalnih združenj, ki so sestavni del mednarodnega združenja. (Skulj, 2001)

Cilj FIDIC-a je vzdrževanje visokih etičnih in strokovnih standardov, za zamenjavo mnenj, informacij, razpravljanje o problemih mednarodne finančne narave in svetovalnega inženiringa. Ob širokem sodelovanju strokovnjakov s celega sveta je FIDIC leta 1999, glede na vsebino, izdal v štiri barvnih knjigah:

- Pogoji gradbenih pogodb (rdeča knjiga),
- Kratka oblika pogodbe (zelena knjiga),
- Pogoji pogodb za opremo, projektiranje in izgradnjo (rumena knjiga),
- Pogoji pogodb za projekte na ključ (srebrna knjiga). (Skulj, 2001)

## **2.5.2 Odgovornost izvajalca za napake in pomanjkljivosti**

OZ opredeljuje odgovornost izvajalca za solidnost gradnje in za napake gradenj in sicer; odgovornost izvajalca je, da odpravi morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadeva njeno solidnost, v kolikor se te napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del. Nesolidnost gradnje je lahko posledica uporabe slabega ali nekvalitetnega materiala, nesolidnost gradbenih ali drugih investicijskih del, itd. Napake gradbe se lahko nanašajo na gradbo kot celoto ali pa samo na njen del, ki tvori gradbeno-tehnično celoto. Poleg tega pa so napake lahko takšne, da niso opazne oziroma skrite napake, ki se nanašajo samo na posamezna dela, ki nimajo vpliva na solidnost celotne gradnje.

Običajna praksa Ministrstva za pravosodje kot naročnika je, da v gradbeno pogodbo vključi členu, ki mu kot investitorju omogoča, da v kolikor izvajalec v dogovorjenem in razumnem roku, ki mu ga določi investitor, ne odpravi napak, lahko Ministrstvo za pravosodje morebitne neodpravljene napake odpravi z drugim izvajalcem na stroške prvotnega izvajalca.

V poslovnem prometu se uporabljajo poslovni običaji in uzance, ki so v skladu s poslovno moralo. Posebne gradbene uzance (UL RS, št. 18 – 247/1977) določajo, da mora izvajalec

jamčiti, da so izvedena dela ob sprejemu in izročitvi v skladu s pogodbo, predpisi in pravili stroke, da nimajo nepravilnosti, katere bi onemogočale ali zmanjševale njihovo vrednost ali njihovo primernost za redno uporabo oziroma uporabo določeno s pogodbo. Pri gospodarskih pogodbah se šteje, da sta pogodbeni stranki dogovorjeni glede uporabe uzanc, razen v primeru, da so uporabo uzanc izrecno izključile. Gospodarske pogodbe sklepajo gospodarski subjekti, med katere OZ šteje gospodarske družbe in druge pravne osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost. Državni organ ni gospodarski subjekt, saj ne opravlja pridobitne dejavnosti, zato mora v pogodbi izrecno navesti uporabo uzanc. Garancijski rok za kakovost izvedenih del (gradbenih, obrtniških in instalacijskih) je dve leti, če s pogodbo ali predpisi ni določeno drugače. Izvajalec predloži garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po podpisu pogodbe. V tem primeru se sklene pogodba z odloženim pogojem, da postane veljavna šele s predložitvijo garancije. V primeru javnih naročanj je rok za predložitev garancije 10 dni, pri ostalih investitorjih pa po dogovoru. V pogodbi mora biti natančno opredeljeno dokončanje del; poskusno obratovanje, prevzem objekta po odpravljanju pomanjkljivosti. Kadar se med izvajanjem del spremenijo roki izvedbe, vrste storitev, obseg del in podobno, se mora hkrati spremeniti tudi garancija in njena veljavnost. Garancijski rok za dobro izvedbo del začne teči od uspešno opravljene primopredaje objekta naročniku oziroma investitorju. Prevzem (ali primopredaja) del oziroma objekta mora biti opravljena najkasneje v 15 dneh od dneva, ko je izvajalec obvestil naročnika, da so dela zaključena (pod pogojem, da je bil pozitivno opravljen tehnični pregled objektov). V primeru, da je naročnik objekt uporabljal pred njegovim sprejemom in izročitvijo, se šteje, da sta sprejem in izročitev opravljena z dnem uporabe objekta. Vsebina zapisnika o primopredaji objekta mora vključevati:

- osnovne podatke o investiciji,
- dan začetka in dokončanja del ter datum predaje objekta izvajalca investitorju,
- ugotovitev, da je projekt izdelan v skladu z gradbenim dovoljenjem, s projektom za izvedbo in s pravili stroke ter pogodbo katero sta stranki podpisali,
- ugotovitev o kakovosti izvedenih del,
- celotno dokumentacijo o gradnji,
- datum uporabnega dovoljenja,
- ugotovitev o sprejemu in izročitvi garancijskih listov.(Papež, 2005)

## 3 TEHNIČNE PODLAGE ZA VZDRŽEVANJE OBJEKTOV

### 3.1 Vzdrževalna dela na objektih

Glede na obstoječo in veljavno zakonodajo za gradnjo objektov ločimo:

- *Vzdrževanje objekta* je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska dela in vzdrževalna dela v javno korist.
- *Redna vzdrževalna dela* pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so pleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza objekta.
- *Investicijska vzdrževalna dela* pomenijo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njim pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza, inštalacije, napeljave, tehnološke naprave in oprema pa se posodobijo oziroma izvedejo druge njihove izboljšave.
- *Vzdrževalna dela v javno korist* pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost. (ZGO-1)

Vrste vzdrževanja objektov ločimo tudi glede na strategijo vzdrževanja. Izbira prave strategije predstavlja optimalno strategijo (za obravnavani objekt), v splošnem pa lahko izberemo katerokoli. Odločitev za izbiro ustrezne oziroma primerne strategije vzdrževanja je odvisna od vloge elementa v sami konstrukciji, možnosti nadzora, stroškov izvedbe, itd.

Glede na strategijo vzdrževanja ločimo:

- Vzdrževanje na osnovi dejanskega stanja je vzdrževanje, ki se izvaja na podlagi opaznega slabšanja elementov. Z nadziranjem elementov določimo elemente, ki so potrebni zamenjave oziroma popravila, pred nastopom večjih poškodb. Nato je potrebno izdelati plan, in sicer na osnovi učinkovitega nadzora objekta in elementov, kot so tla, zidovi, streha, itd.

- Interventno ali neplanirano vzdrževanje predstavlja najpreprostejšo in ne sigurno strategijo vzdrževanja. Posamezen element objekta opravlja svojo funkcijo vse do stanja, ko ni več uporaben. Slabosti te strategije so:
  - poškodovan element lahko povzroči poškodbo večjih razsežnosti na ostalih elementih objekta,
  - poškodba lahko nastopi v neprimernem času in s tem oteži planiranje in organiziranje delovne sile in materiala.
- Preventivno ali planirano vzdrževanje se opravlja na podlagi predhodno določenega plana v fiksnih intervalih, ki temeljijo na življenjski dobi posameznih elementov. Tovrstno vzdrževanje je planirano v najprimernejšem času za uporabnike stavbe, stroški so absolutno nižji, saj se lahko izognemo posledični škodi ter s tem nastalimi stroški in čas neuporabnosti je zmanjšan na minimum. (Srđić, 1998)

### **3.2 Obnova, adaptacija in rekonstrukcija objekta**

Četrta točka 209.člena ZGO-1 navaja, da izraza adaptacija in obnova v različnih sklonih in slovničnih številih pomenita investicijska vzdrževalna dela po določbah tega zakona, med katere poleg popravil obstoječega stanja sodi tudi zamenjava in posodobitev obstoječega stanja. Vrednost objekta je ločnica med vzdrževanjem in obnovo objekta. Z rednim vzdrževanjem podaljšujemo le življenjsko dobo, medtem ko pri obnovi dvignemo tudi uporabno vrednost objekta. Za obnovo objekta se odločimo v primeru:

- kadar so stroški rednega vzdrževanja tako visoki, da je v ekonomskem smislu ugodneje obnoviti objekt,
- preprečitve upadanje uporabne vrednosti. (Srđić,1998)

Za slednjo se običajno odločamo po sili razmer, in sicer zaradi upadanja uporabne vrednosti. Z adaptacijo objekta povečamo kapaciteto objekta. Običajno vgradimo različne tipe izolacij (hidro, toplotno, zvočno), obnovimo fasado in jo dodatno izoliramo, obnovimo poškodovane dele talnih ter stenskih oblog, lahko pa vgradimo nove dele, zamenjamo kritino. Skratka o adaptaciji govorimo, kadar ne posegamo v nosilno konstrukcijo objekta. V primeru posega, kot je spreminjanje neizkoriščenega podstrešja v mansardne prostore ali kletne prostore v uporabne prostore, kjer gre za poseg, ki vpliva na nosilno konstrukcijo objekta, je potrebno pridobiti lokacijsko informacijo, naročiti načrte za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in v pristojni upravni enoti zaprositi in pridobiti veljavno gradbeno dovoljenje.

ZGO-1 tudi definira pojem *rekonstrukcija objekta*, kjer gre za spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave.

O rekonstrukciji objekta govorimo, kadar pri obnovi objekta spreminjamo njegovo funkcijo in posledično podiramo stene, povečujemo odprtine in vgrajujemo okna in vrata večjih dimenzij na fasadi, spreminjamo lokacijo stopnišča, posegamo v strešno konstrukcijo.

Pri obnovah stavb je pomembno, da se izvajajo tako, da s popravilom ene lastnosti objekta ne poškodujemo druge lastnosti. V primeru postopne obnove je pa pomembno, da se izvaja v smiselnem vrstnem redu, tako da v primeru kasnejših ukrepov ne poškodujemo predhodno izvedenih del.

Za rekonstrukcijo sodišča se lahko odločimo tudi v primeru, kadar želimo:

- izboljšati funkcionalnost in delovno ugodje,
- izboljšati varnost in zanesljivost stavbe,
- povečati energetska učinkovitost,
- izboljšati estetski videz sodišča.

Ker pri rekonstrukciji objekta posegamo v nosilno konstrukcijo objekta, je potrebno najprej pridobiti lokacijsko informacijo na pristojni občini in naročiti izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ter na pristojni upravni enoti pridobiti veljavno gradbeno dovoljenje. Med gradnjo je postopek in način gradnje dolžan spremljati odgovorni nadzornik z ustrežno licenco. Poleg nadzornika, ki spremlja ali gradnja poteka v skladu s predpisi, je pomembna tudi začetna faza ugotavljanja dejanskega stanja objekta, ki je nujno potrebna za uspešno obnovo stavbe. Pomembno je vedeti, da objekta ne moremo nikoli dovolj natančno pregledati, saj je nosilna konstrukcija skrita pod oblogami zaključnih obdelav sten, stropov in tlakov. Vendar pa je kljub temu potrebno doseči nek minimalni nivo poznavanja objekta, ki načrtovalcu omogoča, da lahko na sprejemljiv način ugotovi nosilnost objekta. Dobro poznavanje objekta ima lahko pozitivne ekonomske učinke pri projektiranju in izvedbi rekonstrukcije. Bolj ko so zanesljivi podatki o materialno - tehničnih karakteristikah vgrajenega materiala ter o konstrukcijskem sistemu, bolj zanesljivi bodo tudi rezultati analize. V primeru nepopolnega poznavanja stavbe lahko pride med obnovo stavbe do nepričakovanih situacij, kar pa v večini primerov obnovo bistveno podraži. V skrajnem

primeru pride do tega, da se med izvajanjem del ugotovi, da predviden način obnove ni ustrezen, ampak je iz ekonomskega vidika primernejša novogradnja. V takem primeru so stroški preiskav zanemarljivo majhni v primerjavi s povečanimi stroški gradnje in načrtovanja ter nastale škode.

Po končani analizi dejanskega stanja stavbe sledi faza načrtovanja. Glede na ugotovljeno stanje objekta zaznamujemo najprimernejšo možnost sanacije oziroma več variant, katere je potrebno ovrednotiti iz naslednjih vidikov:

- z vidika trajnosti rešitve, glede na preostalo življenjsko dobo stavbe,
- z vidika možnega izvajanja del sanacije (možnost pridobitve soglasij, lokacijski pogoji,...),
- z vidika motnje delovanja sodišča v času izvajanja del ter stroškov, ki posledično nastanejo,
- z vidika finančne vrednosti stavbe.

Osnova vrednotenja so rezultati preiskav, na podlagi katerih se nato odločamo o možnih ukrepih, tehnikah obsega del ter nujnosti posegov. Za določitev optimalnih ukrepov upoštevamo tudi druge pomembne vidike, kot so na primer motenje uslužbencev sodišča. S tehničnega vidika pa moramo zagotoviti, da so vse lokalne napake ustrezno odpravljene. V fazi projektiranja je potrebno objekt obravnavati celovito, tako s konstrukcijskega, gradbeno – fizikalnega vidika, kot tudi z vidika zahtev namembnosti in tehnične regulative. V primeru, da gre za projektiranje in izvajanje del na objektu, ki je varovan v skladu s predpisi o kulturni dediščini, je potrebno predhodno pridobiti kulturno varstvene pogoje in soglasje za začetek načrtovanih del, ki ga izda pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine. Začetek in postopek obnove tovrstnih objektov je opisan v nadaljevanju.

### **3.3 Posegi v spomeniško zaščitene objekte in Zakon o varstvu kulturne dediščine**

Objekti, ki so ovrednoteni kot kulturna dediščina ali objekti, ki so razglašeni za kulturni spomenik, na lokalni ali državni ravni, so pogosto žrtve neustreznih predelav in preureditve prostorov. Objekt je lahko zaščiten kot celota ali le kot urbanistični sklopi in lupina lahko pa je zaščiten tudi notranjost objekta (razpored prostorov, stopnišča, hodniki). Informacijo o statusu objekta je mogoče pridobiti na Zavodu za varstvo kulturne dediščine. Objekt, ki je z odločbo razglašen za spomenik in je kot tak vpisan v Register nepremične kulturne dediščine



je občina ali država dolžna lastniku izdati odločbo o varstvu za spomenik. Poleg tega pa je možno pridobiti informacijo o spomeniškem varstvu objekta tudi pri vlogi za lokacijsko informacijo ali gradbeno dovoljenje. Posegi v tovrsten objekt so lahko takšni, da ohranjajo prvotno strukturo ter materiale, iz katerih je bil zgrajen. Pri obnavljanju takšnih objektov lahko pogojno računamo tudi na finančno pomoč države ali lokalne skupnosti. V kulturno dediščino sodijo objekti, katerih varstvo je v javnem interesu zaradi zgodovinskega ali kulturnega, lahko pa tudi civilnega pomena. Pri posegih tovrstnih objektov je potrebno zaprositi in pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Republike Slovenije. Vlagatelj je dolžan podati informacijo o vrsti in nameri posega, osnovne podatke o legi objekta, načinu izvedbe ter predložiti vso zahtevano dokumentacijo. Zavod na osnovi tega izda kulturnovarstvene pogoje oziroma smernice, ki jih mora izpolnjevati projektna dokumentacija. Kulturnovarstveno soglasje je pravna ali fizična oseba, kateri so bili izdani kulturnovarstveni pogoji, dolžna pridobiti pred izdajo gradbenega dovoljenja ali za priglasitev del, če so bili ti pogoji izdani za gradnjo novega ali pa rekonstrukcijo obstoječega objekta, oziroma pred pričetkom del, če so bili ti pogoji izdani za druge posege v prostor. Kulturnovarstveno soglasje se izda v obliki klavzule na kulturnovarstvenih pogojih. V primeru, da projekt oziroma dokumentacija ni izdelana v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji, je pristojni organ dolžan sprejeti ustrezno odločitev in zavrniti izdajo kulturnovarstvenega soglasja. V nasprotnem primeru je pristojni organ dolžan izdati soglasje v roku 30 dni od pravilno vložene zahteve. Zakon tudi določa, da mora lastnik spomenik varovati, ga ohranjati na lastne stroške. Poleg tega pa mora omogočati raziskovanje in dostopnost v skladu z namembnostjo ter režimom varstva, ki je opredeljen v zakonu. Glede na lastnosti spomenika izdelajo tudi varstveni režim ki določa pogoje vzdrževanja, ohranjanja, urejanja, itd. Varstveni režimi so glede na lastnosti spomenika različni. Pri obnovi takih vrst sodišč, je potrebno pri izboru ukrepov več pazljivosti. Ohranjanje starih znanj in veščin pri obnovi kulturnih spomenikov torej ne more temeljiti le v interesu lastnika, saj z nepremišljenim ukrepom lahko kaj hitro spremenimo celosten značaj objekta. Pri izbiri posegov moramo spoštovati in upoštevati izvirni namen dediščine. Pomembno je tudi, da zagotovimo skladnost na novo dodanih in obstoječih materialov, konstrukcij ter arhitekturnih vrednosti.



### 3.3.1 Življenjska doba objektov

Ocenjevanje življenjske dobe objektov in njihovih elementov se nanašajo na različno interpretacijo življenjske dobe objektov. Za gradbene elemente poznamo vsaj štiri interpretacije življenjske dobe:

1. **tehnološka starost oziroma generacijska zastaranost elementa**, ki je posledica učinkovitejših novejših tehnologij.
2. **fizična starost**: je stanje, ko se na elementu pojavijo strukturne poškodbe materiala. Je redek pojav, ker se element običajno zamenja pred iztekom fizične starosti.
3. **funkcionalna starost**: je stanje, ko element ne služi funkciji za katero je bil predviden. Temu stanju se lahko izognemo s fleksibilnimi zasnovami, kompatibilnimi ter homogenimi materiali in izvedbami, z enostavnostjo in dostopnostjo do rednega vzdrževanja, itd..
4. **ekonomska starost**: je doba, v kateri so popravila objekta še upravičena. Za vzdrževanje je predvidena ekonomska doba, glede na obstoječe standarde in normative, 100 let. Znotraj te dobe pride do menjave pretežno finalnih elementov ter komunalne opreme objekta. S stališča ekonomske dobe so optimalni elementi tisti, ki pri običajnem vzdrževanju dajejo minimalne stroške v uporabi hkrati pa zadovoljujejo tehnične in zdravstvene standarde. (Rudof, 2004)

Določitev prave interpretacije življenjske dobe objekta je izredno pomembna pri sklepanju odločitev, ali je objekt v nadaljevanju potrebno samo vzdrževati ali je pa je objekt že v takem stanju, da je potreben generalne obnove. Postopki, ki so pomembni za ustrezno odločitev, so opisani v poglavju 3.4.

### 3.4 Odločitev o rednem vzdrževanju ali obnovi objekta

Pri odločitvi med vzdrževanjem in prenovo objekta so pomembni naslednji postopki, ki si morajo slediti zaporedno:

1. faza je ocena stanja objekta in izdelava zapisa pri ogledu. Na podlagi pregleda elementov zgradb ocenimo stanje objekta ter opravimo popis dejanskega stanja.
2. faza je ocenitev ali evalvacija. Za posamezen gradbeni element je pri popisu dejanskega stanja potrebno oceniti njegovo stanje ter dotrajanost, na podlagi česa se ugotovi, koliko časa element lahko še funkcionira.

3. faza je odločitev med vzdrževanjem in obnovo objekta: vrednost objekta je osnovna razlika med vzdrževanjem in obnovo. Z rednim vzdrževanjem podaljšujemo uporabno oziroma eksploatacijsko dobo objekta, s tem da njegova vrednost ostaja nespremenjena. Uporabno vrednost objekta dvignemo z obnovo objekta ter mu tako podaljšamo življenjsko dobo.
4. faza je izdelava plana za obnovo ter vzdrževanje: plan vsebuje vsa potrebna sredstva za izvedbo prenovitvenih del ter čas, ki je potreben za realizacijo predvidenih del. (Srđić, 1998)

## **4 ZAČETNE FAZE PROJEKTA OBNOVE – SISTEMSKI PRISTOP**

V tem poglavju želim predstaviti postopke, ki jih uporablja pri svojem delu Ministrstvo za pravosodje kot upravljalec svojega stvarnega premoženja. Ker je fond velik, je zelo pomembno, da izbira ustreznega postopka temelji na načelu racionalnosti. Z opisanimi postopki se načeloma določi in izbere tiste investicijske projekte, ki prinesejo večjo skupno korist.

### **4.1 Faza sprejema proračuna**

Začetek postopka projekta potrebnih del in s tem začetek javnega naročila lahko naročnik prične, če je to javno naročilo oziroma projekt predvideno v načrtu gradenj in nabav in so s tem zagotovljena sredstva v proračunu Republike Slovenije. Ker je Ministrstvo za pravosodje neposredni uporabnik proračunskih sredstev, mora za realizacijo predvidenih del zagotoviti sredstva v proračunu, torej tako, da potrebna dela na posameznih sodiščih predvidi v načrtu gradenj in nabav.

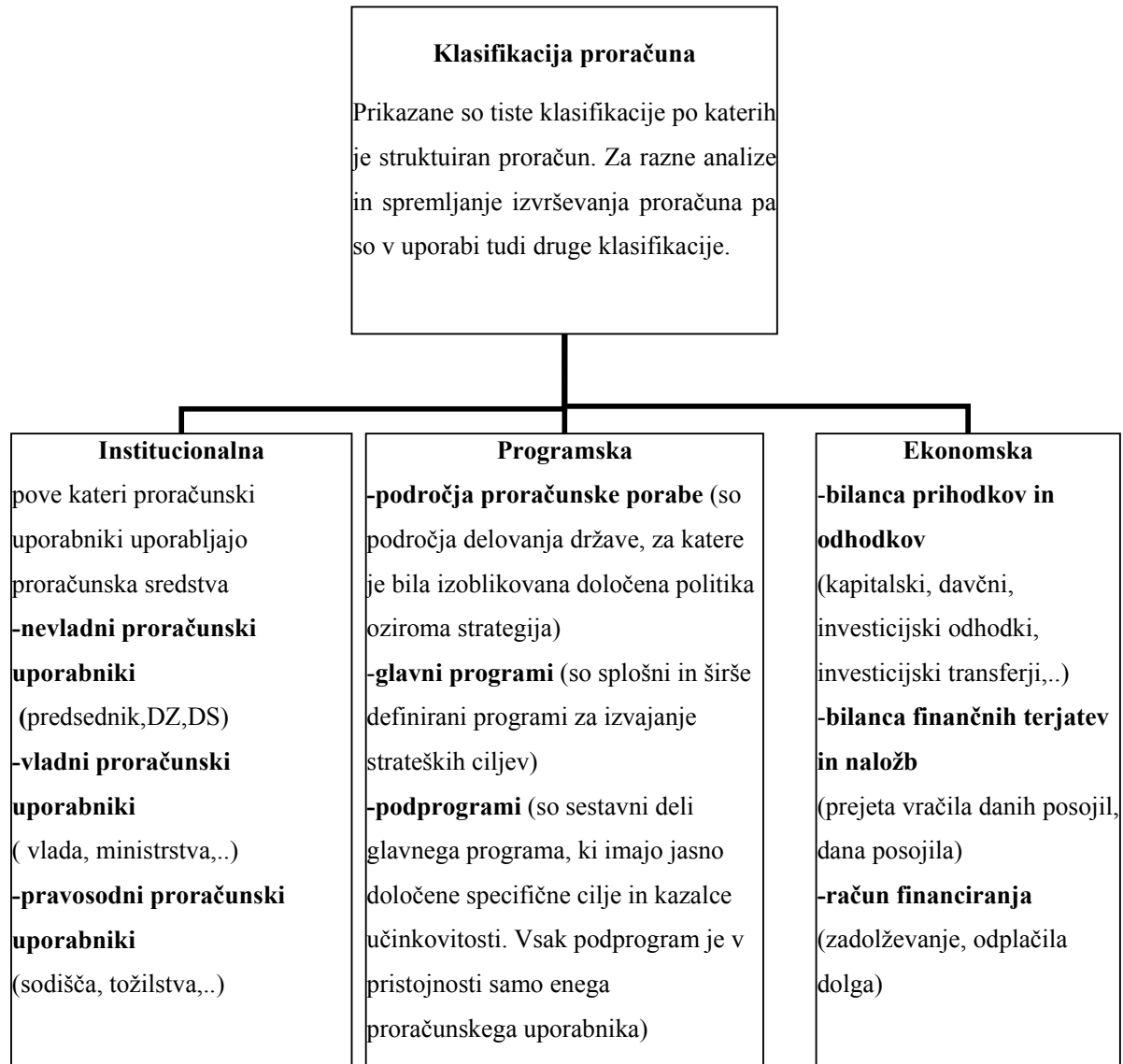
V Sloveniji se sprejemata proračuna za dve leti in sicer za prihodnje leto in leto, ki temu sledi. S tem je zagotovljeno kontinuirano financiranje države za dve leti. Zato je pomembno, da postopka za pripravo predloga sprememb proračuna za prihodnje leto in pripravo predloga proračuna za leto, ki sledi prihodnjemu, tečeta sočasno. Roke in postopke predlogov proračunov podrobneje ureja Uredba o podlagah in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (UL RS, št. 45/2002). Klasifikacija proračuna je shematsko prikazana na sliki 2.

V postopku priprave državnega proračuna sta pomembni predvsem dve vrsti dokumentov, in sicer:

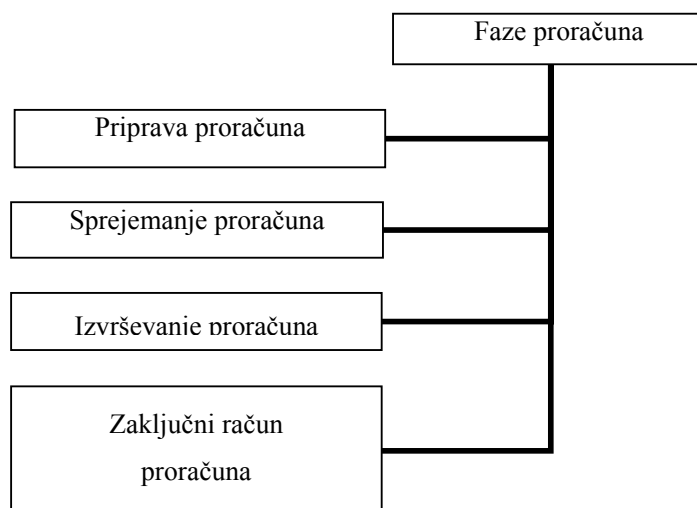
1. navodilo za pripravo proračuna, katerega Ministrstvo za finance posreduje neposrednim uporabnikom kot podlago za pripravo predlogov finančnih načrtov.
2. vladni dokumenti, ki predstavljajo predlog proračuna, dopolnjen predlog proračuna, predlog sprememb proračuna, kot si sledijo v postopku priprave proračuna.

Predlog proračunov vlada posreduje v Državni zbor RS, kjer postopke obravnave in sprejemanja državnega proračuna podrobneje določa Poslovnik državnega zbora Republike Slovenije. Proračun, ki ga sprejme Državni zbor, je sprejeti proračun in je sestavljen iz treh delov:

1. splošni del proračuna,
2. posebni del proračuna,
3. in načrt razvojnih programov.



Slika 2: Shematski prikaz klasifikacije proračuna.



Slika 3: Prikaz pomembnih faz proračuna.

Za posamezno leto je lahko sprejetih več proračunov, vendar je veljaven le zadnje sprejeti proračun. Poleg sprejetega proračuna pa je pomembna tudi obrazložitev finančnih načrtov proračunskih uporabnikov, kjer je podrobneje opisano, za kakšen namen se bodo sredstva porabljala. V finančnem načrtu je opredeljen tudi cilj, ki naj bi jih proračunski uporabniki dosegli na posameznih področjih v okviru proračunske postavke. Ministrstvo za pravosodje je dolžno zagotavljati materialne pogoje dela pravosodnim organom, kar predstavlja nakupe in investicijsko vzdrževanje objektov pravosodnih organov ter skrb za tehnološko posodobitev poslovanja pravosodnih organov na področju opreme, vozil in informatizacije. Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za dela pri investicijskem vzdrževanju objektov temeljijo na oceni potrebnih del. V proračunski postavki so predvidena sredstva v primeru nepredvidenih nujnih del.

Faza izvrševanja proračuna obsega vse postopke ter aktivnosti, katere je potrebno opraviti, in sicer zaradi realizacije sprejetega proračuna tako na nivoju proračuna kot celote kot na ravni posameznega finančnega načrta. Izvrševanje proračuna se prične z uveljavitvijo proračuna in traja do konca proračunskega leta. Ob koncu proračunskega leta je potrebno poročati o izvršitvi proračuna in pripraviti zaključni račun proračuna. Pravna podlaga, ki je potrebna za podrobno urejanje postopkov izvrševanja proračuna je Zakon o izvrševanju proračuna Republike Slovenije (UL RS, št. 5/1996) ter Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (UL RS, št. 108/2004). Obrazložitve zaključnega računa obsegajo obrazložitev splošnega in posebnega dela zaključnega računa proračuna ter načrt razvojnih

programov, obrazložitev podatkov iz bilance stanja ter poročilo o upravljanju likvidnosti enotnega zakladniškega računa države. Sestavni del je tudi Poročilo o doseženih ciljih in rezultatih po posameznih proračunskih uporabnikih, v katerih poročajo o rezultatih njihovega delovanja.

Načrt razvojnih programov (v nadaljevanju NRP) je tretji del proračuna, ki vsebuje tudi investicijske projekte in programe. V NRP so proračunski odhodki, ki se nanašajo na razvojno politiko države, prikazani v obliki konkretnih projektov ali programov. Prikazani so viri financiranja za celovito izvedbo projektov in programov. Ministrstvo za pravosodje je dolžno v letu 2007 izpeljati v preglednici 2 navedene investicije<sup>3</sup>.

<b>Pravosodni organ</b>	<b>Projekt oz. potrebna dela</b>	<b>Ocenjena vrednost del</b>
Okrajno sodišče v Piranu	Popravilo strehe	16.621,52 EUR
Okrajno sodišče v Kranju	Popravilo nadstreška	2.553,65 EUR
Okrajno sodišče v Idriji	Ureditev pritličja	5.540,01 EUR
Okrožno sodišče v Mariboru	Sanacija sten	2.258,34 EUR
Okrožno sodišče na Ptuj	Zamenjava oken	60.325,56 EUR
Okrožno sodišče na Ptuj	Preselitev in ureditev arhiva	11.500,00 EUR
Okrajno sodišče Slovenske Konjice	Zamenjava vhodnih vrat in celostenskih oken	14.157,48 EUR
Okrožno sodišče v Murski Soboti	Obnova sanitarij	36.000,00 EUR
Okrožno sodišče v Murski Soboti	Dobava in montaža varnostne zapornice	2.924,40 EUR
Okrožno sodišče v Murski Soboti	Izdelava preboja med stavbama	5.980,00 EUR
Okrajno sodišče Novo mesto	Obnova južne in vzhodne fasade	95.999,13 EUR
Okrajno sodišče v Ljutomerju	Projekt in obnova delovnih prostorov	43.308,87 EUR
Okrajno sodišče v Kamniku	Ureditev podstrešja - izdelava PGD	10.548,00 EUR
Okrajno sodišče v Lenartu	Zamenjava peči in gorilca	9.229,70 EUR
Okrajno sodišče v Lenartu	Zamenjava oken in vrat	7.776,00 EUR
Okrajno sodišče v Lenartu	Sanacija sten in tlakov	4.167,80 EUR
Okrajno sodišče v Ljutomeru	Izvajanje strokovnega nadzora nad izvajanjem del	780,00 EUR
Okrožno sodišče v Celju	Sanacija fasade	2.553,65 EUR
Okrajno sodišče na Vrhniki	Sanacija fasade	92.000,00 EUR

<sup>3</sup> V preglednici 2 so navedene le investicije s področja vzdrževanja sodnij.

Okrajno sodišče na Vrhniki	Izvajanje strokovnega nadzora	2.000,00 EUR
Okrajno sodišče Ljubljana	Gradbeno-obrtniška dela	23.678,87 EUR
Okrajno sodišče Črnomelj	Preureditev pritličja	54.000,00 EUR
Okrožno sodišče v Kopru	Zamenjava svetlobnih kupol	17.000,00 EUR
Okrajno sodišče v Novi Gorici	Izdelava sekundarnega dela toplotne postaje	25.000,00 EUR
Sodelovanje pri razpisih	Podjetje Lunaček d.o.o.	25.000,00 EUR
skupaj		590.902,98 EUR

Preglednica 2: Del predvidenih investicij Ministrstva za pravosodje za leto 2007.

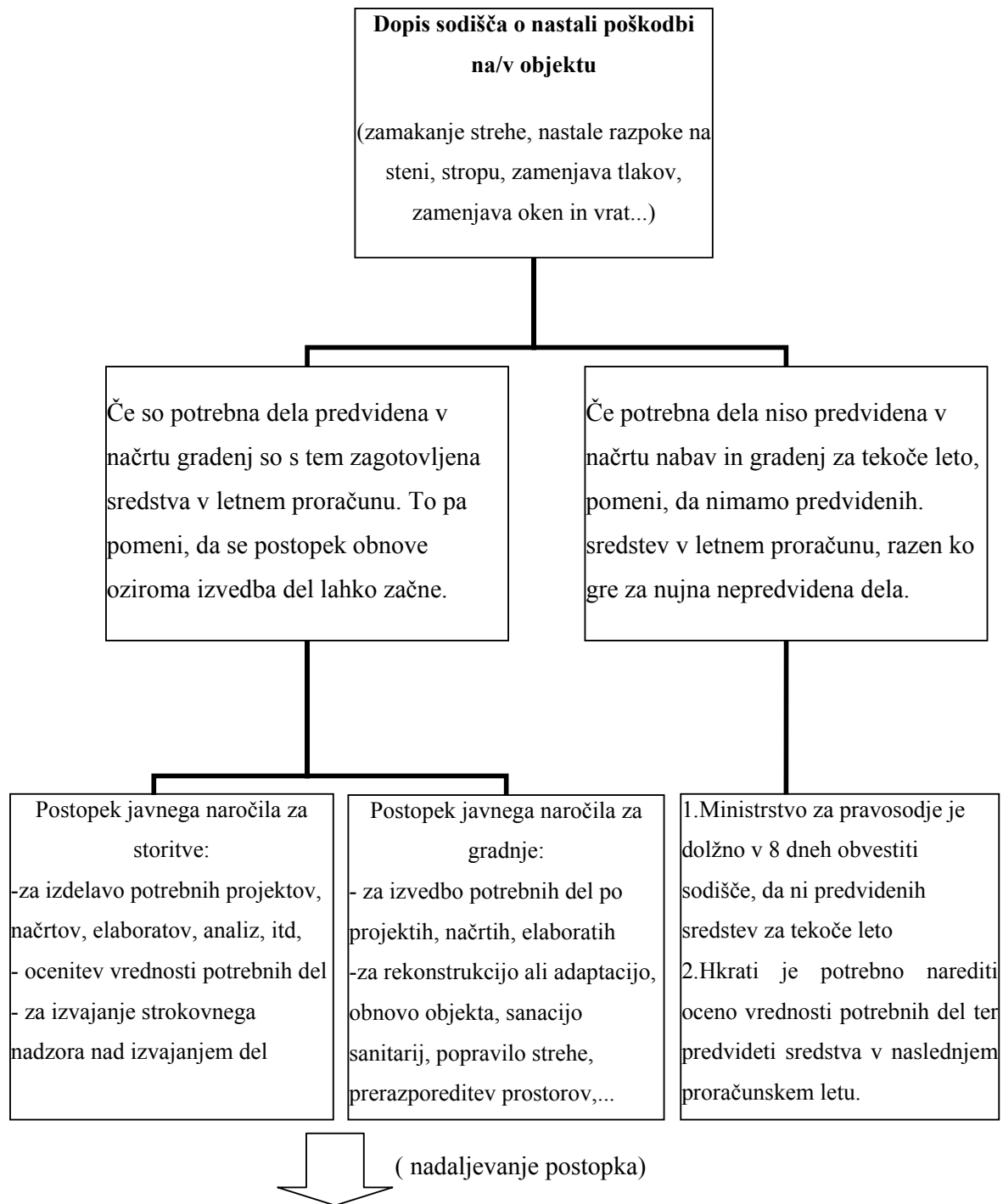
Ker je NRP sestavni del proračuna, se obravnava po enakih postopkih kot državni proračun. Proračunski uporabniki morajo pripraviti predlog NRP, katerega nato sprejme državni zbor. Po uveljavitvi državnega proračuna se projekti in programi lahko začnejo izvrševati. Po preteku proračunskega leta je potrebno tudi na NRP pripraviti zaključni račun.

#### **4.2 Potek informiranja sodnij o nastali škodi in odziv Ministrstva za pravosodje**

Če sodišče opazi na objektu, ki ga uporablja, škodo, mora z dopisom obvestiti upravljalca. Tipični evidentirani primeri škode so: zamakanje strehe, vlaga v prostorih, okvara klima naprave, okvara peči in gorilca za ogrevanje sodišča, nastale razpoke na stenah in fasadi, odpadanje keramičnih ploščic v sanitarijah, odpadanje betonskih plošč s fasade objekta, itd. Z dopisom lahko sodišče izrazi tudi druge potrebe oziroma zahteve, kot so potrebe po dodatnih prostorih, kabinetih za sodnike in ostalo sodno osebje, potrebe po dodatnih razpravnih dvoranah, itd.

Ministrstvo za pravosodje je kot upravljalca objektov oziroma prostorov, v katerih poslujejo sodišča, dolžan reagirati in odgovoriti na dopis sodišča. Če je potrebna ali načrtovana investicija predvidena v načrtu nabav in gradenj za tekoče leto, so s tem zagotovljena tudi sredstva v proračunski postavki za investicije. V takem primeru Ministrstvo za pravosodje odgovori sodišču z dopisom, da je načrtovana investicija predvidena v načrtu nabav in gradenj in da bo pričelo s potrebno investicijo oziroma z potrebnim investicijskim vzdrževanjem. V nasprotnem primeru se oceni potrebno investicijo in predlaga v potrditev državnemu zboru za prihodnje proračunsko leto. V primeru, da gre za nujno nepredvideno investicijo in je s tem ogrožena varnost zaposlenih na sodnji in ostalih ljudi, kot na primer

odpadanje ometa s fasade objekta, vdor vode v klet objekta, okvara peči v zimskem času, je potrebno takoj pristopiti k popravilu okvare oziroma potrebnih del. V proračunski postavki za investicije in investicijsko vzdrževanje zgradb pravosodnih organov so za tovrstna dela, ki ogrožajo varnost ljudi, predvidena posebna sredstva.



Slika 4: Potek informiranja sodišča o nastali škodi.

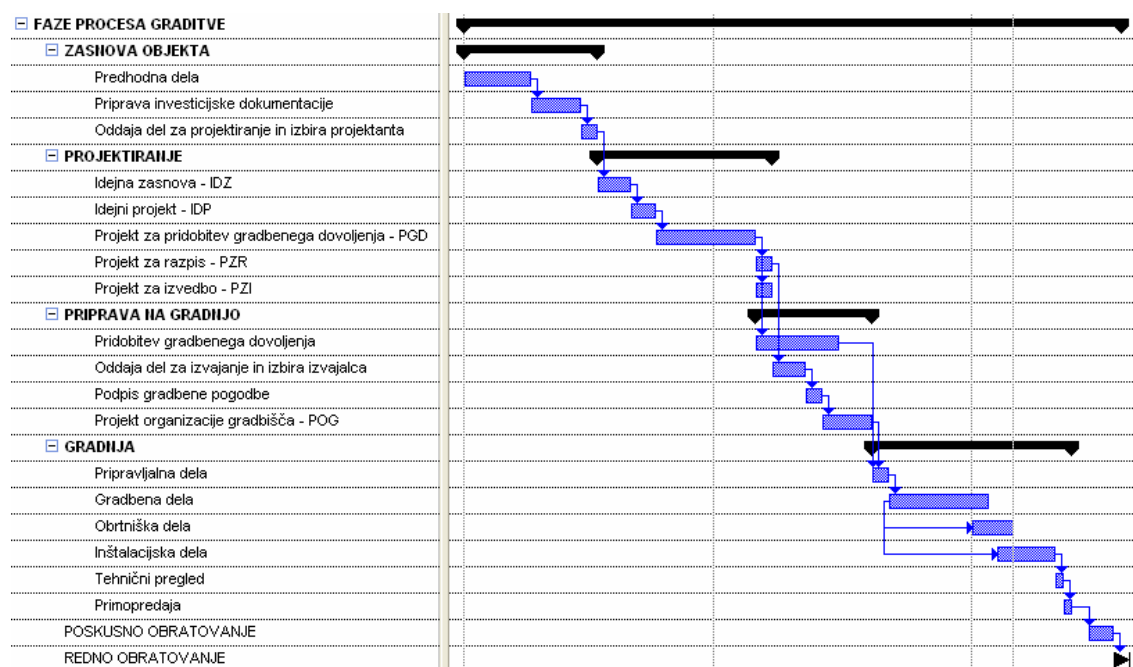


### 4.3 Faze procesa graditve

Ko se investitor sooči z dejstvom, da potrebuje nov oziroma rekonstruiran objekt, je postavljen pred množico odločitev, ki jih mora razrešiti v fazi priprave projektiranja in gradnje. Vsaka investicija zajema širok krog dejavnikov, vplivov, odločitev in dejanj. Sam proces od ideje do uporabnega oziroma obratovalnega dovoljenja in prevzema objekta je dolgotrajen in zahteven. Posamezne odločitve so pogojene med seboj, večinoma te odločitve vplivajo tudi na kasnejša dejanja in dogodke (določitev obsega investicije, lokacije objekta, način financiranja, izbira tehnologije gradnje, opreme, itd.). (Marič, 2007)

Proces graditve je sestavljen iz vrste različnih postopkov, ki jih lahko razdelimo v štiri sklope: zasnova, projektiranje, gradnja ter uporaba gradbenega objekta. Navedene sklope lahko nadalje razdelimo na:

- zasnovo (predhodna dela ter priprava investicijske, projektne dokumentacije),
- projektiranje,
- pripravo na gradnjo,
- gradnjo, tehnični pregled in predajo objekta,
- vzdrževanje objekta med njegovo uporabo,
- rušenje objekta (ZGO–1–UPB1, 2004). (Marič, 2007)



Slika 5: Shematični prikaz faz procesa graditve in njihov redosled. (Marič, 2007)

### 4.3.1 Faza naročanja in priprave projektne dokumentacije

Kadar gre za vzdrževanje sodnije, pri čemer ne posegamo v prostor in ne spreminjamo zunanjega videza sodnije, niti ne spreminjamo notranje razporeditve prostorov, potem za izvajanje vzdrževalnih del ne potrebujemo niti lokacijske informacije niti gradbenega dovoljenja. Ker pa Ministrstvo za pravosodje upravlja pretežno s starejšim stavbnim fondom, ki so varovana v skladu s predpisi o kulturni dediščini, je potrebno pred pričetkom investicijskih vzdrževalnih del pogosto pridobiti lokacijsko informacijo. Idejno zasnovano in idejni projekt za potrebna vzdrževalna dela izdelata, v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS, št. 66/2004), podjetje Lunaček d.o.o., ki ima z Ministrstvom za pravosodje sklenjeno ustrezno pogodbo. V primeru, da so predvidena vzdrževalna dela taka, da posegamo v prostor, spreminjamo razpored prostorov, spreminjamo podstrešja v delovno mansardo, je potrebno pred pričetkom del izdelati projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja ter pridobiti veljavno gradbeno dovoljenje. V takem primeru podjetje izdelata idejno zasnovano in predlaga ustrezne rešitve nato preda izdelano dokumentacijo Ministrstvu za pravosodje, ki jo priloži k razpisni dokumentaciji. Slednji je kot organ Republike Slovenije v vlogi naročnika, za potreben projekt ali gradnjo, dolžan spoštovati in upoštevati Zakon o javnem naročanju (UL RS, št.128/2006). Zakon v 70. členu navaja postopek javnega naročanja, katerega je naročnik dolžan upoštevati, in sicer:

1. izdati predhodno obvestilo, če naročnik meni, da je to potrebno,
2. sklep o začetku postopka oddaje javnega naročila za izdelavo projekta (PIZ, PGD, PZI),
3. priprava razpisne dokumentacije, katerega podpiše odredbodajalec in odgovorna oseba proračunske postavke za investicije nepremičnin v pravosodju,
4. objava obvestila o oddaji javnega naročila, ki je lahko različna. Obliko in vrsto objav določa 57 in 58. člen Zakona o javnem naročanju (UL RS, št.128/2006),
5. predložitev in odpiranje ponudb, ki so prispele v razpisanem roku,
6. pregled in ocenjevanje ponudb,
7. odločitev o oddaji javnega naročila,
8. objava obvestila o oddaji javnega naročila, kjer morajo biti navedeni vsi ponudniki, ki so podali ponudbo, vrednosti ponudb in obrazložitve, zakaj niso bili izbrani. Ločeno pa je potrebno navesti podatke izbranega ponudnika.

V 71. členu istega zakona je naveden postopek za pripravo in vsebino razpisne dokumentacije ter osnutka pogodbe:

- povabilo k oddaji ponudbe, za izdelavo projektne dokumentacije (PGD, PZI), navedeni so tudi pogoji za konkuriranje pri razpisanem poslu (rok veljavnosti ponudbe, rok izvedbe projektne dokumentacije, itd.)
- navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe,
- pogoji za ugotavljanje sposobnosti in navodila o načinu dokazovanja sposobnosti ponudnika,
- splošni in posebni pogoji, ki bodo sestavni del pogodbe, naveden je rok plačila za izdelavo projektne dokumentacije
- za pripravo predračuna potrebnih del z navodili o izpolnitvi,
- morebitna finančna ali druga zahtevana zavarovanja.

Slednji člen tudi določa vsebino projektne dokumentacije, način izdelave ter vrsto načrtov, ki jo sestavljajo. Glede na namen in obsežnost projektne dokumentacije ločimo idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za razpis in projekt za izvedbo, ki so podrobneje predstavljeni v točki 2.3.2.

Pogosto se ministrstvo za pravosodje odloči za pooblastitev izvajalca projekta, da pridobi v njegovem imenu vsa potrebna soglasja za pridobitev gradbenega dovoljenja. V 206. členu ZGO-1 so določeni soglasodajalci, od katerih je potrebno pred izdelavo projekta pridobiti projektne pogoje in soglasja. Za obnovo, rekonstrukcijo, adaptacijo obravnavane skupine objektov, to je sodnij, so najbolj pomembni kulturnovarstveno soglasje, požarno soglasje, elektroenergetsko soglasje, prometno soglasje, soglasje za vodovod, kanalizacijo, plin, odpadke, telekomunikacije. V postopku primopredaje projekta mora projektant predati naročniku zahtevan projekt v zakonsko predpisani obliki (t.j. vodilna mapa in mape posameznih načrtov), ki so mu priložena vsa potrebna soglasja ter zahtevano gradbeno dovoljenje. Vsebino vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja določa Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS, št. 66/2004). Naročnik je dolžan plačati projektantu opravljene storitve pri izdelavi zahtevanega projekta po uspešno opravljeni primopredaji.

#### **4.3.2 Faza oddaje del in gradnje**

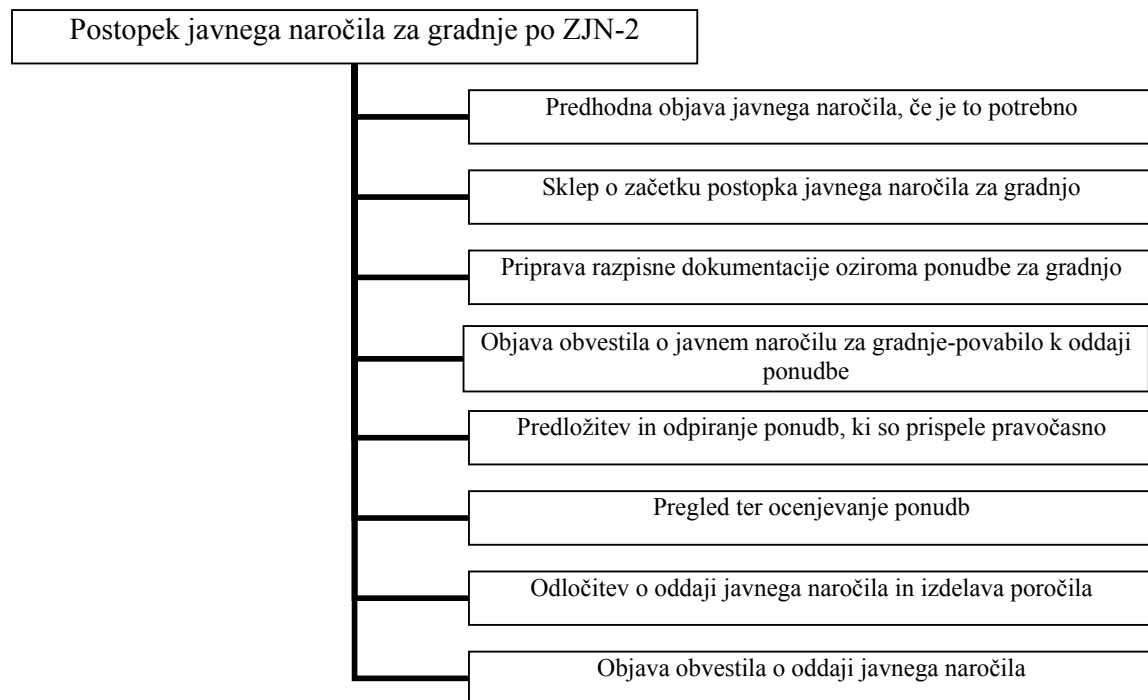
Za oddajo izvedbe nameravane gradnje je potrebno predhodno izdelati projekt za razpis, ki pa mora glede na pravilnik vsebovati vsaj:

- predstavitev nameravane gradnje in izvedba potrebnih del,

- pogoje, ki vplivajo na potek in izvedbo del,
- tehnične značilnosti in kakovost gradbenih del, storitev, vrste del,
- tehnične popise del, količine in vrste opreme z dobavnimi roki opreme, del in storitev,
- terminski plan poteka del.

Potek oziroma postopek javnega naročila za gradnjo je določen z ZJN-

2:



Slika 6: Postopek oddaje javnega naročila.

V povabilu za oddajo ponudb za razpisano gradnjo mora biti naveden predmet naročila, orientacijska vrednost naročila, rok izvedbe nameravane gradnje, rok veljavnosti ponudbe, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika, rok oddaje ponudbe in ostali pogoji naročnika. Poleg tega mora vsebovati tudi izjavo o izpolnjevanju pogojev in enoten popis del, saj le tako lahko primerjamo prispele ponudbe. Popis potrebnih del glede vzdrževanja na posamezni sodnji opravi podjetje Lunaček d.o.o., ki ima z Ministrstvom za pravosodje sklenjeno pogodbo. To podjetje opravlja tudi nadzor nad opravljenimi deli med gradnjo oziroma nadzoruje, ali dela potekajo skladno s predpisi. V ustrezno pripravljen popis potrebnih del morajo ponudniki podati ceno in poslati ponudbe za gradnjo v roku, ki je naveden v razpisni dokumentaciji. Pravočasno prispele ponudbe se v razpisanem datumu in uri odprejo ter

ocenijo. Za odločitev o ustreznem ponudniku se upošteva merilo, ki je bil naveden v povabilu za oddajo ponudbe za gradnjo.

Naslednja faza je izdelava poročila in obvestila ponudnikov o oddaji javnega naročila, kjer je potrebno navesti izbranega ponudnika ter ostale zavrjene ponudbe. V 95. členu ZJN-2 je določeno, da mora naročnik pisno obrazložiti in dokumentirati izbiro najugodnejše ponudbe in ponudnika ter pri tem spoštovati temeljna načela javnega naročanja. Temeljna načela javnega naročanja pa so: načelo gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti, načelo zagotavljanja konkurence med ponudniki, načelo transparentnosti javnega naročila, itd.

Po ustrezni izbiri izvajalca nameravane gradnje sledi faza priprave pogodbe. Naročnik in izvajalec se v pogodbi dogovorita o podrobnosti gradnje. V pogodbi morajo biti natančno določene temeljne obveznosti pogodbenih strank, cena del, obračun izvedenih del in rok izvedbe del, vrsta uporabljenih materialov, pogodbeni kazni izvajalca in naročnika v kolikor pride do nespoštovanja pogodbenih obveznosti, ukrep v primeru dodatnih in nepredvidenih del, dolžnosti izvajalca del pri izvajanju del in napake pri izvajanju, garancijski rok, zavarovanja, itd. Iz predhodnih izkušenj Ministrstva za pravosodje je razvidno, da ima gradnja na ključ pozitivne lastnosti, in sicer:

- za dobavo, nakup in dovoz potrebnega materiala nam ni potrebno skrbeti, saj vsa tovrstna dela opravi izvajalec,
- pred gradnjo in po podpisu pogodbe natančno vemo, koliko bo vredna celotna investicija,
- s pogodbo je natančno definirano, kaj je potrebno narediti,
- vedno se dogovarjamo le s pogodbeno stranko, ne glede če ima izvajalec potrebnih del sklenjeno pogodbo s podizvajalci,
- za izvedena dela imamo garancijo in možnost pritožbe.

Zato se Ministrstvo takšne pogodbe pogosto poslužuje. Slabosti te vrste gradbene pogodbe je predvsem v tem, da zaradi naglice in želje po čim hitrejšem zaključku del izvajalci velikokrat opravijo delo na hitro in na žalost tudi pomanjkljivo. Poleg tega pa ne vidimo, kateri in kakšni materiali so bili dejansko uporabljeni, čeprav so s pogodbo predpisani. Naročnik ima pravico v razmerju do izvajalca opravljati nadzor v obsegu in na način, da uresničuje interese, zaradi katerih je sklenil gradbeno pogodbo. Običajna praksa Ministrstva za pravosodje je, da za opravljanje nadzora pooblasti nadzornega inženirja. Slednji v sklopu izvajanja nadzora

pregleduje in podpisuje gradbeni dnevnik in gradbeno knjigo, preverja kakovost gradnje in gradbenih materialov, kontrolira pogodbene roke, pregleduje gradbene situacije, odkloni vgradnjo materiala z napako in v okviru investitorjevih pooblastil veljavno potrjuje upravičenost morebitnih dodatnih del, njihov obseg in ceno. Po končani gradnji lahko nadzornik sodeluje pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled, sodeluje na tehničnem pregledu in pomaga pri pridobitvi uporabnega dovoljenja. V vsebini pogodbe za izvajanje gradbenega nadzora so natančno določene obveznosti tako izvajalca za strokovni nadzor izvajanja del kot obveznosti naročnika. V ZGO -1 je gradbeni nadzor definiran kot opravljanje strokovnega nadzorstva na gradbišču, s katerim se preverja ali se gradnja izvaja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje.

Po končani gradnji izvajalec del obvesti naročnika o zaključku del, ki mora biti skladen z rokom, navedenim v pogodbi. Po uspešno opravljeni primopredaji izvajalec del izstavi obračun opravljenih del, katerega je naročnik dolžan poravnati.

#### **4.4 Slabosti javnega naročanja pri obnovi obstoječih objektov**

V splošnem se naročnik ob naročanju storitev ali gradnje sooča s situacijo, ko dostikrat ne pozna razmer na trgu oziroma jih pozna do te mere, da ni zmožen brez strokovne podpore pripraviti kvalitetne razpisne dokumentacije. Tudi veliki naročniki, ki imajo lastne investicijske službe, v katerih so tipično zaposleni predstavniki gradbene stroke, ugotavljajo, da je njihovo poznavanje o inštalacijah za centralno napeljavo, elektroinštalacije, klimatizacijo, itd. preslabo. V razpisni dokumentaciji mora naročnik podrobno predstaviti predmet javnega naročila, okoliščine, merila za vrednotenje. Pozitiven rezultat razpisne dokumentacije pa je dosežen le v primeru dobrega poznavanja situacije oziroma problema. Naročnik, ki ne pozna problema ali razmer, ki so predmet javnega naročila, se lahko posvetuje z enim ali več potencialnimi ponudniki in le-ti lahko kasneje oddajo ponudbo za pridobitev istega javnega naročila. Dovoljene so le informacije za reševanje tehničnih specifikacij, tehnične rešitve, prednosti ali slabosti določenega blaga (npr. tip ali vrsta peči za centralno ogrevanje). In prav ta strokovni dialog je težko vzpostaviti, saj je zaradi raznolikosti vrste blaga ali storitve težko narediti enotno razpisno dokumentacijo ( primer: popravilo klima naprave, peči za ogrevanje). Javnemu naročniku ni dovoljeno prepisati

določenih specifikacij kar iz prospekta ponudnika. Za izdelavo enotnega popisa del se naročnik lahko pozanima samo, ali so posamezne specifikacije, lastnosti pomembne, kakšna je njihova vloga pri delovanju celotnega sistema in katere lastnosti in komponente mora zahtevati od izvajalca, da bo element deloval. Popis del mora biti pripravljen tako, da bodo predložene ponudbe primerljive. Sliki 7 in 8 prikazujeta primer, ko je potrebno zamenjati peč in gorilec za centralno ogrevanje na Okrajnem sodišču v Lenartu. Potrebno je ugotoviti, katera vrsta peči bo primerna glede na obstoječo centralno napeljavo ter narediti enoten popis potrebnih del, da bo peč delovala. Skladno s tem pa je potrebno upoštevati in spoštovati temeljna načela ZJN-2. Ministrstvo za pravosodje sklene s podjetjem pogodbo za vzdrževanje in servisiranje blaga, katerega je obnovil oziroma zamenjal. V pogodbi je potrebno natančno določiti predmet pogodbe, obveznosti izvajalca in obseg potrebnih del za normalno delovanje sistema in obveznosti naročnika. Redno vzdrževanje tega blaga mora biti opravljeno dvakrat letno in sicer pred poletno in zimsko sezono. Tovrstne pogodbe uporabljamo za vzdrževanje centralnih peči za ogrevanje in vzdrževanje klimatskih naprav za hlajenje in ogrevanje.



Slika 7: Potrebna obnova peči za centralno ogrevanje.



Slika 8: Prikaz slabega stanja kotlovnice, peči in gorilca za centralno ogrevanje.



Tako kot ostale naprave, s katerimi se srečujemo v vsakdanjem življenju, potrebujejo tudi električne in strojne inštalacije gradbenega objekta, kamor sodi tudi ogrevalna tehnika, redno vzdrževanje ter servisiranje. S slednjim je zagotovljeno varno, optimalno delovanje in daljša življenjska doba.

Za pripravo razpisne dokumentacije za zamenjavo ali obnovo obstoječih inštalacij je potrebno tudi znanje in poznavanje ustrezne tehnike pri obnovi klimatskih naprav v sodnji. Zaradi napredovanja tehnologije zelo težko nadomestimo samo dotrajano klima napravo. Zato je potrebno s potencialnimi ponudniki vzpostaviti strokovni dialog ter najti rešitev, da bo klima naprava delovala. Poleg tega pa je potrebno omeniti, da razpolagamo s sredstvi iz proračuna, zato je potrebno še bolj skrbno ravnati in najti ustrezno predvsem pa ugodno rešitev. Tudi v tem primeru je potrebno skleniti z izvajalcem klima naprav ustrezno pogodbo o vzdrževanju in servisiranju naprav. Med redne vzdrževalne posege štejemo:

- klimatska naprava: pregled naprav, kontrola vijčnih spojev, kontrola delovanja obtočnih črpalk klimatske naprave, kontrola toplotnih menjalnikov in po potrebi čiščenje lamel, kontrola jermenov, ležajev, kondenzov,
- klima konvektorji: kontrola delovanja motorja, delovanje regulacije in krmiljenja,
- hladilni agregat: kontrola olja v kompresorju, tesnosti celotnega sistema, količine in kakovosti hladilnega plina, kontrola merilnikov pretoka,
- zračno hlajeni kondenzator: pregled delovanja aksialnih ventilatorjev, grobo čiščenje kondenzatorja, pregled delovanja elementov avtomatike.

V primeru nove klimatizacije ( ali drugih inštalacij) prostorov je osnova za izbiro ustrezne naprave projekt klimatizacije, centralnega ogrevanja, itd. V projektni dokumentaciji sta točno določeni vrsta in moč naprave tako, da opravlja svojo funkcijo v prostoru. Paziti moramo, da kupimo ustrezno napravo z ustreznimi atesti, tehničnimi navodili, garancijo in zagotovljenim servisom. Na našem trgu se zaradi neurejene zakonodaje pojavljajo številne uvožene naprave, katerih prodaja v sosednjih državah je zaradi zastarelosti prepovedana. Poleg nakupa ustreznih naprav je pomembna tudi njihova montaža.





Slika 9: Notranji pogled kablov za klima napravo.



Slika 10: Klima naprava za mansardne pristore na Okrožnem sodišču v Celju.

## 5 PRIMER OBNOVE SODNIJE NA VRHNIKI

Postopke, predstavljene v predhodnih poglavjih, bom predstavila na primeru sodnije na Vrhniki.

### 5.1 Splošno o objektu

Objekt sodi med najpomembnejšo varovano kulturnozgodovinsko in arhitekturno dediščino mesta Vrhnika, ki je zato ustrezno varovana. Poslopje matičnega sodišča sestavljata dve stavbi. Prva nosi na portalu letnico 1554, druga, ki pa predstavlja njen prizidek, pa je iz časov Napoleona. Stavbi sta v prvem nadstropju povezani z veznim hodnikom, kjer tudi posluje sodišče, preostali del prostorov je v starejši stavbi. V obeh stavbah, kjer posluje sodišče, so leseni stropi. Zaradi postopne nefunkcionalnosti objekta ter poškodb, ki so se pojavile tako na konstrukcijskih kot nekonstrukcijskih elementih, je potrebno objekt obnoviti in utrditi.



Slika 11: Sodobna sodnica na Vrhniki, ki je sestavljena iz dveh objektov različne starosti.

### 5.2 Stanje objekta

V preteklih letih so bila opravljena od investicijskih vzdrževalnih del: zamenjava strešne kritine, menjava oken in vrat, itd. Fasada objekta je bila obnovljena pred 25 leti, okna in vrata so lesena in zadnjič so bila zamenjana pred 15 leti, strešna konstrukcija in kritina pa sta iz leta 2006. Glede na to, da je objekt star več kot 450 let, je bil izpostavljen tudi potresom, ki so se pojavili v tem obdobju. Poleg tega pa poleg objekta poteka precej prometno

obremenjena cesta Vrhnika-Logatec. Prav zaradi dotrajanosti in izpostavljenosti tresljajem so z leti nastajale razpoke na objektu. Razpoke so prisotne tako na notranji kot zunanji strani objekta, ki so se zaradi nenehnih tresljajev tudi večale in postale moteča oziroma zaposlenim povzročajo neprijeten občutek. Strokovnjaki so v preteklem letu opravili na razpokah meritve in prišli do zaključka, da je nastale razpoke potrebno odpraviti oziroma sanirati. Prisotne so tudi druge poškodbe, katerih vzrok so napake pri gradnji, neustrezno ali neredno vzdrževanje, staranje vgrajenih materialov, itd. Slednja sta gotovo pripomogla k stanju sodnije, v kakršnem se nahaja danes.



Slika 12: Razpoke na severni fasadi objekta.

V preteklih letih so se izvajala različna investicijska dela, vendar nikoli se ni preverjala statična nosilnost objekta in izvajala konstrukcijska sanacija. Zato je bilo potrebno za naslednje investicijsko vzdrževanje tega objekta izvesti sanacijo fasade in s tem odpraviti razpoke na fasadi osnovnega objekta. Za ohranjanje stavbne dediščine je ugodno, če so posegi minimalni in taki, da čim manj spreminjajo stavbno gradivo.



Slika 13: Razpoke v notranjosti sodnije zaradi dotrajanosti objekta

Pri sanaciji objekta je potrebno najprej oceniti materialno-tehnično stanje objekta ter na njeni podlagi predpisati postopke poteka sanacije objekta ter oceniti vrednost potrebnih del. Slednjo je potrebno določiti zaradi zagotavljanja sredstev v letnem proračunu, zato je pomembno, da je čim bolj točna oziroma enaka dejanski vrednosti del.



Slika 14: Prikaz slabega stanja fasade sodnije.

### **5.3 Pogoj za začetek vzdrževalnih del**

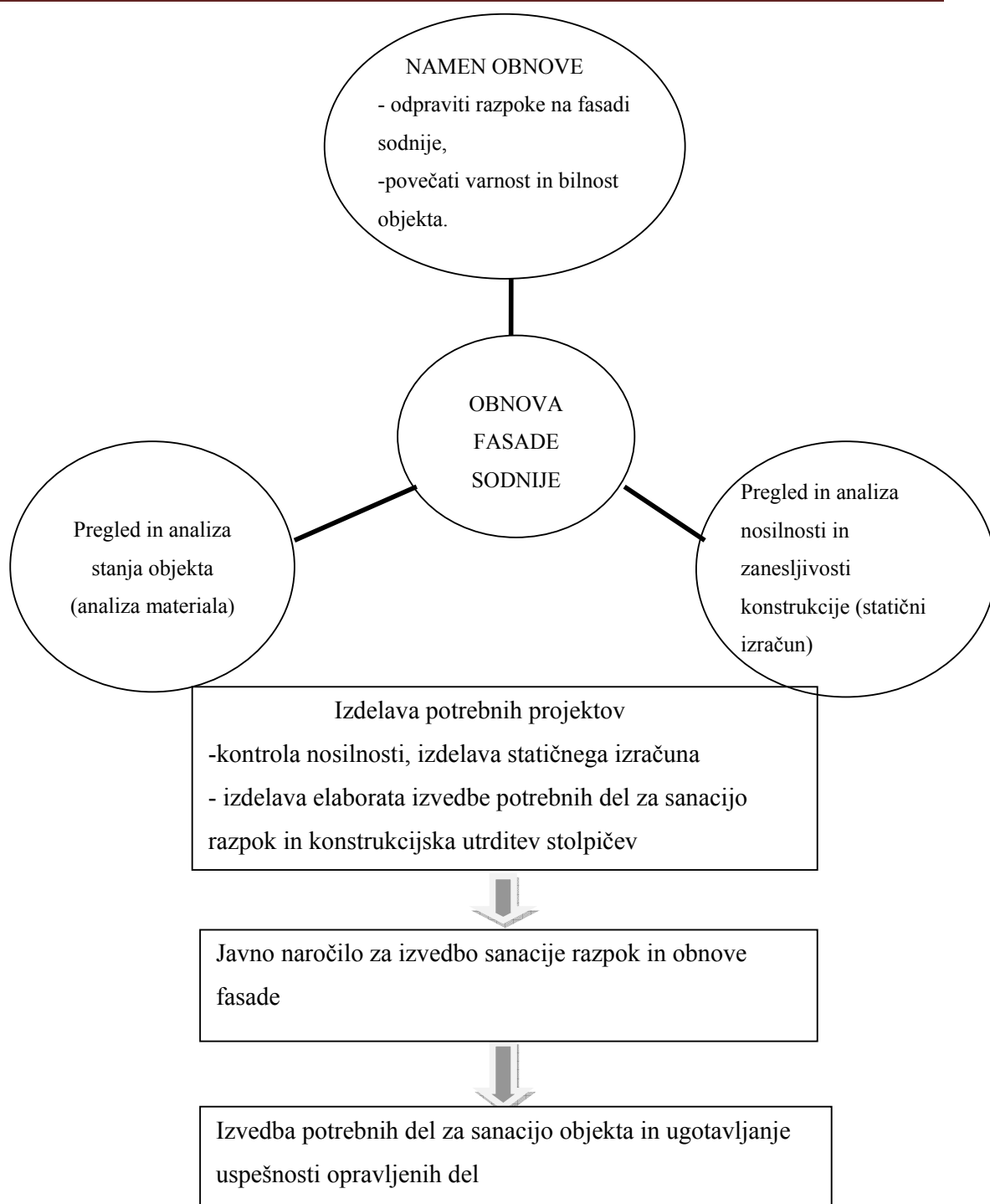
V načrtu nabav in gradenj za leto 2007 je med drugimi predvidena tudi sanacija razpok fasade sodnije na Vrhniki, zato so v letnem proračunu za ta dela rezervirana sredstva.

Sodnija na Vrhniki je objekt, ki je varovan v skladu s predpisi o kulturni dediščini. Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (UL RS, št. 114/03 in 130/04) določa, da se lahko izvajajo investicijska vzdrževalna dela na objektu, ki je varovan v skladu s predpisi o varovanju kulturne dediščine, brez gradbenega dovoljenja v kolikor investitor (v tem primeru Ministrstvo za pravosodje) pridobi ustrezno lokacijsko informacijo. Zato je pred izvajanjem investicijskih vzdrževalnih del je bilo potrebno vložiti vlogo za izdajo lokacijske informacije za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih. Občina Vrhnika je lokacijsko informacijo izdala v 15 dneh. V njej so navedeni:

- podatki o zemljiški parceli (katastrska občina, številka zemljiške parcele),
- podatki o območji varovanj in omejitev; zemljišče na katerem v območju varnostnega koridorja elektroenergetskega omrežja ter na območju kulturne dediščine. Zato je pred vsemi posegi potrebno pridobiti soglasje pristojne službe, in sicer Zavoda za varstvo kulturne dediščine in JP Elektro Ljubljana. Glede na posebne predpise, obravnavano zemljišče spada v varovalni pas objektov gospodarske javne infrastrukture, in sicer mestno-krajevne ceste. Pri poseganju znotraj varovalnega pasu je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste, ki pa je Občina Vrhnika,
- vrste dopustnih del na objektu; dovoljena so le vzdrževalna dela na obstoječi sodnji,
- pogoji in merila glede oblikovanja; vsi posegi v prostor morajo vzdrževati vzpostavljeno oblikovno identiteto in homogenost območja in se prilagajati okoliškimi objektom in ureditvam, med drugimi tudi po barvi in teksturi fasade,
- prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele ter da predvidena sanacijska oziroma vzdrževalna dela na fasadi sodnije niso v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom.
- dovoljeni posegi in dela, za katera ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Dovoljena je izvedba gradbenih del, s katerimi se obnovi fasada objekta v tolikšni meri, da se ne spremeni zunanji videz objekta.

Pred začetkom del je potrebno pridobiti tudi soglasje pristojnih soglasodajalcev in kulturno varstvene pogoje, katere izda Zavod za varstvo kulturne dediščine. Za obnovo fasade objekta, ki sodi med najpomembnejšo varovano kulturnozgodovinsko in arhitekturno dediščino mesta Vrhnika, je Zavod za varstvo kulturne dediščine najpomembnejši soglasodajalec, ki poda najprej projektne pogoje in nato po preverjanju, če so le ti pogoji upoštevani v načrtih izvedbe del še soglasje za pričetek vzdrževalnih del. Postopek in vrsta potrebnih soglasij je opisana v poglavju 5.6.

Ugotavljanje dejanskega stanja, sestave zidu in vrste materiala je eden od glavnih pogojev za uspešno obnovo fasade sodnije. Zato je pred pričetkom vzdrževalnih del na stavbni dediščini potrebno analizirati osnovno sestavo zidu, saj na podlagi tega je možno določiti take materiale za injektiranje razpok, da ne škodijo osnovnemu materialu.



Slika 15: Shematični prikaz postopka obnove oziroma sanacije fasade.

## **5.4 Analiza sestave zidu in vrsta materiala**

Za obdobje, v katerem je bila zgrajena sodinja, je bila značilna gradnja iz kamnitih blokov. To je material, ki se je v preteklosti uporabljal za gradnjo nosilnih zidov. Na lokalnih mestih najdemo tudi opeko. Ta se je uporabljala za ločene konstrukcije nad vrati in okni, za vložke med kamnitim gradivom in za posamezne poravnave kamnitih zidov. Povezava kamnitega gradiva je iz čiste apnene malte, ki je praviloma nizke trdnosti. Debeline zidov v sodnji so različne. Zunanji in nosilni zidovi so debeline 90 cm, medtem ko so notranji zidovi in nenosilni zidovi debeline 50 cm. Notranji zidovi so dvoslojni, kar pomeni, da je osrednji območje slabše zidano. Zunanji zidovi so grajeni trislojno in sicer, obe lici zidu sta iz delno oblikovanih in klesanih kamnov, med njima pa je vgrajen drobir in nepravilno oblikovan kamen. Zunanji plasti zidu sta debeline 20 cm, notranji del pa 50 cm. Na zunanji strani zidu je fasadna obloga, katera je bila nazadnje obnovljena pred 15 leti. Fasadna obloga je pomembna, saj je izpostavljena številnim vremenskim vplivom in predstavlja zaščito za njo ležeče plasti. Prav tako mora tudi fasadna obloga imeti dobro mehansko trdnost. Notranja stran zunanjih zidov pa je obdelana z ustreznimi ometi tako, da uporabnikom prostorov daje varen in prijeten občutek. Problem pri kamnitih zidovih, ki so grajeni troslojno, je osrednji del kamnitega zidu, saj ima več votlin, kamnito gradivo pa je slabše oblitno z malto kot na zunanjih delih. To pa pomeni, da zunanja dela nista povezana med seboj, kar postane bistveno, ko je tak zid izpostavljen npr. potresu, ko lahko pride do razslojitve ali odlepitve posameznih slojev zidu. Problem nepovezanosti sestave kamnitega zidu je možno odpraviti s postopnim in sistematičnim injektiranjem zidov s cementno maso. Pred kakršnim koli posegom je bilo najprej potrebno opraviti statični izračun oziroma preveriti statično nosilnost.

## **5.5 Statična analiza in izdelava projekta za izvedbo sanacije razpok na fasadi**

Podjetje Lunaček d.o.o., ki ima z Ministrstvom za pravosodje sklenjeno ustrezno pogodbo, je izdelalo na osnovi statične in dinamične analize obstoječega stanja sodnije, načrt za konstrukcijsko utrditev stolpiča sodnije, vključno z delavniškimi načrti za sanacijo razpok. Na podlagi statičnega izračuna se določi optimalna količina in razporeditev ojačitvenih elementov za konstrukcijsko utrditev stolpiča in odpravo razpok. Ministrstvo za pravosodje je izdalo podjetju pooblastilo, da v njegovem imenu pridobi vse potrebne projektne pogoje pristojnih soglasodajalcev, katere mora upoštevati pri načrtovanju obnove fasade sodnije na Vrhniki. K zahtevi za določitev projektnih pogojev Zavoda za varstvo kulturne dediščine, OE



Ljubljana je bila priložena idejna zasnova, ki prdstavlja načrtovana dela na fasadi sodnije. Zavod je v predpisanem roku (15 dneh) izdal kulturnovarstvene pogoje, in sicer:

- obnova fasade mora upoštevati obstoječo obliko fasade, kar pomeni da se zunanji videz objekta ne sme spreminjati,
- nastale razpoke se lahko odpravijo, vendar materiali, kateri se vnašajo v razpoko, ne smejo škoditi obstoječim materialom,
- predvideni elementi (protipotresne vezi), ki so potrebni za utrditev sodnije, se lahko uporabijo,
- ometi, ki so predvideni za zakrpanje lukenj, utorov morajo biti enaki obstoječim.

Zgoraj navedene pogoje je podjetje Lunaček d.o.o. moralo upoštevati pri načrtovanju obnove fasade. S statičnega vidika sta kritični predvsem severna in vzhodna stran fasade, saj poleg njihju potekata lokalni cesti, ki sta dokaj prometno obremenjeni. Posledica tega je, da sta obe fasadi izpostavljeni nenehnim manjšim tresljajem in s tem nevarnosti povečevanju obstoječim razpokam. Na osnovi statične presoje izvedbe konstruktivne ojačitve stolpiča fasade v prvem nastropju je bilo potrebno dimenzionirati elemente ojačitev, in sicer protipotresne jeklene vezi premera  $\varnothing 20$  mm. Vezi je potrebno najprej antikorozijsko zaščititi z epoksidnim premazom in vgraditi v predhodno izdelane utore in trne. Po pravilni vgradnji vezi je potrebno odprtine in luknje ometati tako, da ne spreminja zunanjšega videza sodnije. To pomeni, da je potrebno fasado na stolpiču poslikati s paronepropustnimi barvami v odtenkih in poljih kot so obstoječi.

Stolpič, ki je bilo potrebno ojačati s protipotresnimi vezmi premera 20 mm.



Slika 16: Stolpič sodnije, za katerega je predvidena konstrukcijska utrditev.



V razpoke in votline v zidu se s pomočjo posebne naprave vtisne tekoča masa na bazi cementa. Slednja se strdi in medseboj poveže sosednje kamne oziroma sloje mešane sestave zidu. Cilj postopka injektiranja je povečanje mehanske lastnosti zidu, saj se objekt z injektiranimi zidovi bolje odziva na različne tresljaje in potresno obtežbo. Pri injektiranju injekcijske mase je potrebna velika pazljivost pri obstoječi oblogi fasade, saj se pri vnosu mase v razpoko uvede dokajšnja količina vode. Poleg tega je pomembno, da se injekcijska masa vtisne v razpoko pod ustreznim pritiskom, saj je v nasprotnem primeru nepravilna izvedba del konstrukciji kvečjem škodljiva.

Injektiranje razpok v kamnitih in deloma mešanih opečnih zidovih s silikatno injekcijsko maso.



Slika 17: Razpoka na severni fasadi sodnije.

K pozitivnem rezultatu izvajanja sanacije fasade pripomore tudi redna in izredna kontrola materialov, ki se vgrajujejo v razpoke ter postopkov izvajanja del. Ministrstvo za pravosodje je iz razloga kontrole sklenilo pogodbo z nadzornim inženirjem, ki je bil zadolžen za občasen nadzor nad izvajanjem del izvajalca, ki je bil izbran v skladu z Zakonom o javnih naročilih (UL RS, št.128/2006). Poleg tega je izvajal nadzor nad uporabljenimi materiali, če se le-ti uporabljajo in predelujejo v skladu z veljavnimi predpisi.

V pogodbi med strankama so navedena določila, katera mora nadzorni inženir izvesti, v kolikor je to potrebno, in sicer:

- v kolikor pride med izvajanjem del do napak, odprava le-teh,

- zahtevati od izvajalca ateste oziroma ustrezno kontrolo kakovosti injekcijskega materiala, ki ga vgrajujejo v razpoke in jeklene nastavke,
- zavriniti vgradnjo injekcijskega materiala z napakami.

## **5.6 Potrebna soglasja za pričetek vzdrževalnih del**

Zakon o graditvi objektov v 206.členu navaja številne pristojne soglasodajalce, ki podajajo, glede na načrtovana dela, projektne pogoje in z njimi povezana soglasja k projektnim rešitvam. V primeru obnove sodnije na Vrhniki so pomembni naslednji soglasodajalci na območju varovanj in omejitev:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
- Občina Vrhnika, ki vzdržuje lokalne ceste na Vrhniki
- JP Elektro Ljubljana

Ministrstvo za pravosodje je vsem trem pristojnim soglasodajalcem vložilo zahteve za izdajo soglasja oziroma prigrasitev za začetek investicijskega vzdrževanja fasade sodnije na Vrhniki. K zahtevi je so bili priloženi načrti za konstruktivno utrditev stolpiča sodnije in odprava razpok s fasade sodnije z vsemi delavniškimi načrti ter statičnem izračunu nosilnosti sodnije. Zavod za varstvo kulturne dediščine je le preverilo, ali so v načrtih za konstrukcijsko utrditev in odpravo razpok upoštevanji kulturnovarstveni pogoji, ki so bili z njihove strani izdani in ker so bili upoštevanji, je izdalo soglasje za začetek načrtovanih vzdrževalnih del. Zaradi postavljanja delovnega odra v varovalni pas občinske ceste, ki sicer sega do pločnika in s tem ovira pešce, je bilo potrebno pridobiti soglasje, katerega je izdala Občina Vrhnika. Delovni oder je potrebno zaščititi z ustrezno varovalno zaveso tako, da ne bi oviralo prometa na lokalni cesti in pešcev na pločniku. Soglasje JP Elektro Ljubljana ni prispelo, kar se skladno z ZGO šteje, da je njihovo soglasje dano. To je bilo pričakovano, kajti za naprave, ki so potrebne za pripravo materiala za injektiranje, naprave za vnos mase v razpoko in cevke in naprave za vrtnanje lukenj ni potrebno povečati obstoječe priključne moči oziroma ni nobene bojazni za izpad električnega toka na varovalnem območju.

Ministrstvo za pravosodje je neposredni porabnik proračunskih sredstev, zato je potrebno v skladu z ZJN-2 izbrati ustreznega izvajalca, ki bo opravil potrebna dela na sodnji. Vendar pa je potrebno najprej pripraviti razpisno dokumentacijo za potencialne izvajalce ter objaviti javno naročilo za obnovo sodnije na Vrhniki.

## **5.7 Priprava razpisne dokumentacije in osnutka pogodbe za izvajalca predvidenih del**

Razpisna dokumentacija je sestavljena iz dveh delov, in sicer:

Vsebina prvega dela je:

- povabilo k oddaji ponudbe, kjer so navedeni osnovni podatki o objektu, ki je predmet obnove, organizaciji dela ter lokaciji,
- rok izvedbe del je tri tedne po sklenitvi pogodbe, in sicer do 28.5.2007
- rok za oddajo ponudbe je 14 dni in sicer do 16.04.2007 do 15 ure,
- veljavnost predračuna mora biti najmanj 60 dni,
- ostali roki, ki se nanašajo na razpis in sicer: prevzem dokumentacije, sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika, predviden začetek in zaključek del, rok podpisa pogodbe,
- ocenjena vrednost razpisanih del je 77.000,00 EUR brez davka na dodano vrednost, ki je določena na podlagi ocene,
- navodilo ponudnikom za pravilno izpolnjevanje priloženega popisa del za obnovo fasade. Končna cena mora vsebovati vse stroške, popuste, rebate in davek na dodano vrednost,
- merilo za izbor najugodnejše ponudbe je najnižja cena,
- podpisano izjavo, da so si potencialni ponudniki pred oddajo ponudbe ogledali, v spremstvu predsednice sodišča, sodnije na licu mesta in se tako seznanili z predvidenimi deli na sodnji,
- izjavo o izpolnjevanju pogojev, ki jo morajo potencialni ponudniki pravilno izpolniti,
- popis del z količinami, za obnovo sodnije, v katerega ponudniki vnesejo cene na enoto ter pravilno pomnožijo količine z ceno na enoto ter seštejejo. Na koncu vrednosti seštejejo in prištejejo davek na dodano vrednost,
- vzorec pogodbe za izvajanje del, v kateri so navedeni pogoji naročnika, izvajalca, garancijski rok za izvedena dela, itd,
- in izjave glede finančnih zavarovanj.

V drugem delu razpisne dokumentacije pa so zajeti:

- izračun statične presoje izvedbe konstruktivne sanacije fasade sodnije vključno z dimenzioniranjem vseh elementov ojačitev konstrukcij stolpiča v 1. nadstropju,
- delavniški načrt elementov za sidranje.

Priložena pogodba k razpisni dokumentaciji je vsebovala glavne zahteve in določila, katere mora izvajalec opraviti. Ministrstvo za pravosodje teži k temu, da je pogodba dobro

pripravljena in da so v njej natančno določene pogodbene obveznosti obeh pogodbenih strank, kar pomeni zmanjševanje možnosti, da po podpisu gradbene pogodbe pride do spora med obema pogodbenima strankama. V pogodbi je določena tudi cena potrebnih del, ki je določena s klavzulo »ključ v roke« in je fiksna, zato vsebuje cena tudi vrednosti vseh nepredvidenih in preseženih del, ki so potrebna za dokončanje del. Poleg tega so določeni roki izvedbe, dolžnosti izvajalca del pri izvajanju del, v primeru dodatnih del mora izvajalec pisno obvestiti naročnika, ki izda pisno soglasje ter sklene aneks k osnovni pogodbi. V kolikor izvajalec prične z dodatnimi deli brez pisnega soglasja naročnika in ni sklenjen aneks k osnovni pogodbi, izvajalec ne more zahtevati povečanja pogodbene dogovorjene cene. V pogodbi so navedena določila glede ravnanja v primeru napak pri izvedbi del, gradbenih proizvodov, zahtevajo pa se tudi bančne garancije in garancijski rok za izvedena dela. S podpisom izjave ponudnik potrdi, da sprejema vsebino osnutka pogodbe. Izbrani ponudnik mora v roku 8 dneh po prejemu pogodbe s strani naročnika pristopiti k podpisu le-te, sicer se šteje, da je odstopil od ponudbe. Ko je razpisna dokumentacija pripravljena v celoti, jo je potrebno objaviti na spletni strani Ministrstva za pravosodje v skupino javnih naročil. K razpisni dokumentaciji je priložen tudi terminski plan, ki ga je izdelal naročnik.

## **5.8 Terminski plan poteka del Ministrstva za pravosodje**

Razpisni dokumentaciji je priložen tudi terminski plan Ministrstva za pravosodje. S terminskim planom so potencialni ponudniki seznanjeni s časovnim potekom del in s tem je omogočeno, da lažje organizirajo in pripravijo potek del za izvajanje pogodbenih obveznosti.

Pri izdelavi terminskega plana je potrebno najti soglasje z uporabniki sodnije, kajti pri izvajanju del na sodnji bo ovirano njihovo delo. Notranji prostori sodnije na mestu obnavljanja fasade niso zasedeni, saj je obnova in ureditev teh prostorov predvidena v načrtu gradenj in nabav v letu 2008. Kljub temu pa je zaradi predvidenega vrtnanja lukenj in utorov ter delovanje naprav pričakovan hrup. Vendar zaradi urgence sanacije razpok in utrditve stolpiča so bili pripravljene potrpeti, saj gre za povečanje varnosti sodnije, v kateri so zaposleni. V planu (slika 18) so navedeni tudi vsi pomembni roki, kot so objava razpisne dokumentacije, rok za oddajo ponudbe, datum obvestila o oddaji javnega naročila za obnovo sodnije, datum podpisa pogodbe, datum začetka del iz razpisne dokumentacije in datum zaključka del.



tem ponudniki morali na sedežu Ministrstva za pravosodje dvigniti drugi del razpisne dokumentacije, saj slednje ni mogoče objaviti v elektronski obliki.

### **5.10 *Prezem razpisne dokumentacije, izpolnjevanje in oddaja ponudb***

Vsak potencialni ponudnik za obnovo sodnije fasade na Vrhniki je lahko prejel razpisno dokumentacijo, v kolikor je predložil potrdilo, da je plačal stroške razmnoževanja razpisne dokumentacije. Razpisno dokumentacijo so prevzeli na sedežu Ministrstva za pravosodje. Dolžnost vsakega ponudnika je bila, da si predmet javnega naročila ogledajo tudi v večkrat organiziranem ogledu spremstvu statika, arhitekta, predsednice sodišča in predstavnika Ministrstva za pravosodje. Vse morebitne nejasnosti in vprašanja ponudnikov so bila odpravljena tako, da v nadaljevanju ni bilo za pričakovati morebitnih pripomb glede razpisne dokumentacije. Ponudniki so morali ponudbo pravilno izpolniti in oddati v roku 14 dneh od dneva objave javnega naročila na spletni strani Ministrstva za pravosodje.

### **5.11 *Odpiranje in ocenjevanje prispelih ponudb***

Odpiranje ponudb, ki so prišle do 16.4.2007 do 15 ure, se je opravilo isti dan. Vsi trije ponudniki, ki so prevzeli razpisno dokumentacijo, so ponudbe oddali pravočasno in pravilno označene. V povabilu k oddaji ponudbe so bila navedena navodila za oddajo ponudbe, in sicer, da so ovojnice označene tako, da se ve, da gre za ponudbo in da ni dovoljeno predčasno odpiranje ponudb. Odpiranje ponudb je bilo javno, zato so bili prisotni poleg članov komisije za izvedbo javnega naročila tudi vsi trije ponudniki, ki so oddali svoje ponudbe. Komisija je vse ponudbe odpirala in natančno pregledala, če so vse ponudbe pravilno izpolnjene, številko ponudbe, če so vsi dokumenti podpisani in žigosani, preverjali so se garancijski roki na izvedena dela, ponujeni rok izvedbe del in pravilnost zahtevanih potrdil. V razpisni dokumentaciji je bil priložen enoten popis del, v katerega so ponudniki vstavili svoje cene. Glede na to, da so vse prispele ponudbe izpolnjevale pogoje iz razpisne dokumentacije in da je bil priložen enoten popis del, se je v naslednji fazi preverjala cena. Komisija je vse ponudbe ponovno zmnožila in preverila končni seštevki oziroma vrednost ponudbe brez davka na dodano vrednost in z davkom na dodano vrednost, in sicer:

ponudnik	ponudba pripela pravočasno	rok izvedbe del	garancijski rok	vrednost brez DDV (EUR)	vrednost z DDV (EUR)
Grdabeništvo Jereb s.p.	DA	28.5.07	10 let	80.678,50 EUR	96.814,20 EUR
Eurogradnje d.o.o.	DA	28.5.07	10 let	76.558,65 EUR	91.906,38 EUR
Dolenjgrad, gradbeno podjetje d.o.o.	DA	28.5.07	10 let	83.594,39 EUR	100.313,27 EUR

Preglednica 3; Primerjava prispelih ponudb. (Ministrstvo za pravosodje, 2007)

Iz tabele je razvidno, da je najbolj ugoden ponudnik za obnovo sodnije na Vrhniki, Eurogradnje d.o.o., s sedežem na Vrhniki.

### **5.12 Oddaja javnega naročila za obnovo fasade sodnije na Vrhniki**

Izbiro najugodnejše ponudbe in ponudnika mora naročnik, v skladu z Zakonom o javnih naročilih (UL RS, št. 128/2006), pisno obrazložiti in dokumentirati svojo izbiro ter spoštovati temeljna načela javnega naročanja. Ne glede na dejstvo, da so bili vsi ponudniki prisotni ob odpiranju ponudb in seznanjeni z izbranim ponudnikom, je potrebno fazo oddaje javnega naročila opraviti še po uradni poti. Odgovorni vodja javnega naročila za obnovo fasade je izdelal poročilo in obvestilo o oddaji javnega naročila. Poročilo o oddaji javnega naročila je dokument, ki ostane v arhivu Ministrstva za pravosodje in vsebuje obrazložitev glede izbire ponudnika. V poročilu je potrebno tudi navesti naslednje:

- predmet naročila,
- ocenjena vrednost predvidenih del s strani Ministrstva za pravosodje,
- ime izbranega ponudnika in njegovo ponudbeno vrednost,
- navedba razlogov za izbiro,
- imena zavrženih ponudnikov ter njihove ponudbene vrednosti,
- razlogi za zavrnitev ponudb.

Obvestilo o oddaji javnega naročila pa je dokument, ki se pošlje vsem ponudnikom, ki so poslali svoje ponudbe. Slednji vsebuje podatke izbranega ponudnika, njegova ponudbena vrednost ter obrazložitev o oddaji javnega naročila.

### 5.13 Podpis pogodbe in začetek predvidenih del

K razpisni dokumentaciji je bil priložen tudi osnutek pogodbe in izvajalec je s podpisom izjave potrdil, da se strinja z določbami in obveznostmi, ki so bile navedene v pogodbi. Izvajalčeva dolžnost je bila po prijemu obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik za obnovo fasade na Vrhniki, sporočiti naslednje podatke:

- podatke predstavnika podjetja,
- številko transakcijskega računa in ime banke, pri kateri je odprt,
- matično in davčno številko podjetja.

Podatki so se vnesli v pogodbo in po podpisu s strani Ministrstva za pravosodje so se štirje izvodi pogodbe poslali izvajalcu. Slednji je bil dolžan, po ponovnem pregledu, pogodbe podpisati in v 8 dneh dva izvoda poslati naročniki oziroma Ministrstvu za pravosodje. S podpisom pogodbe je izvajalec prevzel odgovornost, da bo v treh tednih uspešno izvedel obnovo sodnije na Vrhniki.

### 5.14 Terminski plan poteka del

Izvajalec je imel od prijema obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik do pričetka del natanko 18 dni časa. V tem času je izvajalec pripravil potrebna orodja, naprave in material, ki so potrebna pri sanaciji fasade. Material in orodja je lahko izvajalec, do pričetka del, shranil na dvorišče sodnije in ustrezno zaščitil pred morebitnimi padavinami. Poleg tega pa je izvajalec izdelal tudi terminski plan poteka del (slika 18).

TERMINSKI PLAN S STRANI IZVAJALCA	22.04-09.05.	maj																												
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29								
dobava materiala in priprava gradbišča																														
postavljanje delovnega odra																														
vrtanje lukenj in utorov																														
vstavljanje vezi																														
injektiranje površinskih razpok																														
vbrižgavanje mase v cevke																														
zametavanje lukenj																														
prepleskanje delovnih površin																														
pospravljanje obeh odrov in delovišča																														

Slika 19: Terminski plan poteka del s strani izvajalca potrebnih del. (Eurogradnje, 2007)



Dne 9.5.2007 so se začele izvajati pogodbene obveznosti in sicer s postavitvijo delovnega odra na vzhodni in severni fasadi sodnije. Ker je oder segal na pločnik za pešce, ga je bilo potrebno sestaviti tako, da je imel podhod za pešce ter predenj postaviti opozorilne table. Poleg tega pa je bilo potrebno oder zaščititi z varovalno mrežo in tako še dodatno zaščititi bližnje območje. Delovni oder je bil namenjen za uporabo tako delavcem, ki so opravljali sanacijo površinskih razpok, katere je bilo potrebno predhodno utrditi s pomočjo jeklenih cevk, v katere se je vbrizgala masa na cementni bazi, kot tudi delavcem, ki so opravljali konstrukcijsko utrditev stolpiča v prvem nadstropju sodnije. Postopek sanacije razpok ter utrditve stolpiča je opisan v poglavju 4.5.

### **5.15 Primopredaja objekta**

Pogodbene obveznosti izvajalca so se zaključile 29.05.2007. Naslednji dan je bila opravljena primopredaja objekta, ki so se je udeležili predstavnik naročnika del, uporabnika, izvajalca del in nadzorni organ, ki je bil prisoten že med samim potekom del. Izdelali so primopredajni zapisnik. Zapisnik ob prevzemu objekta predstavlja kontrolo, če so vsa potrebna dela izvedena in s tem opravljene pogodbene obveznosti. Vsebina zapisnika je:

1. predmet izvedenih del: obnova fasade sodnije na Vrhniki
  - naročnik je Ministrstvo za pravosodje
  - uporabnik je Okrajno sodišče na Vrhniki
  - izvajalec je podjetje Eurogradnje d.o.o.
2. navedejo so: številka pogodbe, po kateri so se dela izvajala, pogodbeni rok je bil med 9.5.2007 in 29.5.2007, pogodbeni cena, datum pričetka je bil 9.5.2007 in datum zaključenih del je bil 29.5.2007
3. v nadaljevanju se navedejo ugotovitve ob primopredaji objekta:
  - dela so bila izvedena kakovostno, skladno z določili pogodbe, s predpisi in pravili stroke,
  - na izvedena dela ni pripomb niti s strani naročnika niti s strani uporabnika,
  - dela so končana v pogodbenem roku.

Zapisnik so vsi prisotni podpisali, in sicer predstavnik naročnika, uporabnika, izvajalca ter nadzorni organ. Primopredajni zapisnik je potrebno predložiti k izstavljenemu računu s strani izvajalca. Finančna služba Ministrstva za pravosodje poravna pogodbeno ceno, na podlagi izstavljenega računa, s strani izvajalca, 30.dan od pravilno izstavljenega računa in

priloženega primopredajnega zapisnika. Vrednost končnega obračuna je bila enaka vrednosti v ponudbi, kar pomeni, da ni bilo dodatnih del oziroma morebitnih nepredvidenih del, ki bi povečale ali zmanjšale vrednost iz ponudbe. Slednje je bilo pričakovano, saj je bil pogoj za oddajo ponudbe cena, ki vsebuje vrednost vseh nepredvidenih del in preseženih del. S poravnavo izstavljenega računa se konča tudi investicijsko vzdrževanje sodnije na Vrhniki, ki je bila predvidena v načrtu nabav in gradenj v letu 2007. Kot sem že omenila, je v naslednjem proračunskem letu predvidena obnova notranjih prostorov, katere naj bi zasedli sodniki za prekrške iz Logatca in Vrhnike. Slednji so z reformo postali del Okrajnega sodišča na Vrhniki, zato jim je potrebno zagotoviti delovne prostore. Načrt nabav in gradenj je usklajen s potrebami in načrtovanim novim zaposlitvam na sodišču, zato opravljena investicija na fasadi sodnije predstavlja investicijo v prihodnost. Sodnija sedaj na poseben način prezentira in simbolizira pravno kulturo, samoumevnost in ustavni položaj občine Vrhnika.

## 6 ZAKLJUČEK

Vzdrževanje obstoječih gradbenih objektov postaja v razvitih državah vse bolj pomembna dejavnost. Ustrezno načrtovano in organizirano vzdrževanje je ključno za velike upravljalce določenega stavbnega fonda, med katere še zlasti sodijo upravjalci gradbenih objektov v državni lasti. V nalogi predstavljam sistemski pristop k vzdrževanju objektov, ki ga uporablja Ministrstvo za pravosodje kot upravljalec vseh sodnij v Republiki Sloveniji. Objekti, v katerih deluje sodnija, so večinoma stari in zaščiteni kot kulturna dediščina, kar je potrebno pri njihovem vzdrževanju upoštevati. Opisani pristop opisujem tudi na konkretnem primeru sodnije.

Za izvajanje vzdrževalnih del na obstoječem stavbnem fondu ni potrebno pridobiti pred izvajanjem vzdrževalnih del niti lokacijske informacije niti gradbenega dovoljenja. Izjema so le investicijska vzdrževalna dela na objektu, ki je varovan s predpisi o kulturni dediščini, ali v primeru, da gradbeni objekt meji na javno površino, kjer je pred pričetkom vzdrževalnih del potrebno pridobiti lokacijsko informacijo. Gradbeno dovoljenje potrebujemo, kadar spreminjamo zunanji videz sodnije, kadar posegamo v nosilno konstrukcijo objekta, spreminjamo funkcijo objekta, povečujemo obstoječe odprtine in povečujemo kapaciteto objekta, itd.

Ministrstvo za pravosodje kot neposredni uporabnik proračunskih sredstev je dolžan izvajalce predvidenih rednih, investicijskih vzdrževanj in nepredvidenih, nujnih vzdrževalnih del pridobiti v skladu z Zakonom o javnem naročanju (UL RS, št. 128/2006). Praksa kaže, da je postopek izbire najprimernejšega ponudnika običajno daljši, kot bi si želeli. Načrtovanje vzdrževalnih del pa je potrebno, zaradi priprave in vsebine načrta gradenj in nabav tekočega leta oziroma leta, v katerem se bo delo izvajalo, predvideti že prej in pri tem oceniti vrednost potrebnih del, saj le tako lahko zagotovimo proračunska sredstva. Nato je potrebno pripraviti razpisno dokumentacijo za javno naročilo gradenj, jo objaviti, pridobiti ponudbe potencialnih izvajalcev, jih primerno oceniti in šele nato izbrati najbolj primernega izvajalca razpisanih del. Vsak del postopka zahteva čas, ki pa ga običajno vedno primanjkuje. Glede na izkušnje, ki sem jih pridobila na delovnem mestu, menim, da je za merilo najugodnejše ponudbe najpogosteje upoštevan kriterij najnižja cena, čeprav Zakon o javnih naročilih (UL RS, št. 128/2006) dopušča tudi uporabo drugih kriterijev. Najnižja cena kot edini kriterij pri izbiri izvajalca lahko vodi k dolgoročno vprašljivim rešitvam, saj mora za kvalitetno obnovo

objekta izvajalec uporabiti kvalitetne materiale, ki pa niso poceni. Upoštevanje najnižje ponudbene cene kot edino merilo pomeni, da če izvajalec želi pridobiti javno naročilo, mora predvideti vgradnjo najcenejših materialov na trgu, saj bo le tako lahko najcenejši ponudnik. Od vsakega izbranega izvajalca se zahteva jamstvo za kakovostno izvedbo del in odpravo napak v garancijski dobi. To pa je možno pridobiti že s podpisom gradbene pogodbe, v kateri so navedena določila in obveznosti izvajalca del.

Ministrstvo za pravosodje upravlja pretežno s starejšim stavbenim fondom, ki zahteva precejšnje nego, izvajanje rednih vzdrževalnih del, saj lahko le tako ohranimo dediščino, katero so nam zapustili naši predniki. K slabemu stanju sodnij je pripomoglo predvsem to, da se v preteklih letih niso zagotavljala zadostna proračunska sredstva, ki so potrebna za vzdrževanje objektov. Investicijsko vzdrževanje res predstavlja investicijo za prihodnost, vendar le zaradi nezadostnega investiranja (ter posledično nezadostnega vzdrževanja) v preteklih letih potrebno zagotoviti večjo količino proračunskih sredstev v prihodnosti, da bi lahko odpravili posledice slabega vzdrževanja v preteklih letih.

Z rednim vzdrževanjem objekta dosežemo večjo vrednost objekta v očeh uporabnika, pa tudi v primeru eventuelne prodaje nepremičnine. Ministrstvo za pravosodje kot državni organ ni dolžan vzdrževati objektov z namenom čim večjega dobička ob prodaji nepremičnine, temveč kot upravljalec objektov, v katerih poslujejo pravosodni organi, zagotavljati materialne pogoje in opravljati redna in investicijska vzdrževalna dela objektov, za normalno delovanje pravosodnih organov. V primeru, da objekta ne potrebuje, ga je zaradi racionalne porabe proračunskih sredstev dolžan ali oddati v najem ali pa prodati.

Nekoč so ljudje gradili objekte za daljše obdobje oziroma obdobje večih generacij. To so dosegli s tem, da so poleg pravilne gradnje in vgradnje ustreznih materialov, tudi redno vzdrževali objekte. Dokaz, da je temu res tako, je starejši stavbeni fond, ki že vrsto let ali celo nekaj stoletij služi svojemu namenu. Iz tega izhaja, da je za daljšo življenjsko dobo objekta pomembno predvsem redno vzdrževanje in skrbno spremljanje stanja objekta. S tem bomo na dobri poti, da našim potomcem zapustimo dobro vzdrževane predvsem pa varne objekte.

## **7 LITERATURA IN VIRI**

### **7.1 LITERATURA**

Bergant, M. in Dolinšek, B. 2006. Utrjevanje kamnitih in opečno – kamnitih zidov z injektiranjem. Gradbenik: str. 36 in 37.

Bjegović, D., Šelih, J., Mikulić, D., Stipanović, I. 2003. Models for service life prediction. V: NAUS, D. (ur). 2 nd International RILEM Workshop on Life Prediction and Aging Management of Concrete Structures: Paris, France, 5-6 May 2003, (RILEM proceedings, PRO 29). Bagnoux: RILEM Publications SARL: str. 13-20.

Bohinc, R. 2005. Osebe javnega prava. Ljubljana, GV založba.: str. 59-68.

Eurogradnje d.o.o. 2007. Tehnično poročilo poteka obnove fasade sodnije na Vrhniki. Vrhnika : str. 2 – 5

Gostič, S., Dolinšek, B. 2006. Projektiranje rekonstrukcij. Gradbenik: str.33 - 37.

Kranjc, V. 2007. Zakon o javnem naročilu – uvodna pojasnila. Ljubljana, GV Založba : str. 62, 64, 89, 108, 109, 110.

Križaj, M. 2006. Analiza postopka javnega naročila za adaptacijo Centralne lekarne v Ljubljani. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 26., 30. 36, 56.

Marič, Z. 2007. Analiza procesa graditve nadvoza čez železniško progo. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 6 in 7.

Ministrstvo za pravosodje. 2006. Bela knjiga o prostorskih pogojih dela slovenskih sodišč. Strokovno gradivo. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: str. 4, 5, 6.

Mužina, A., Vesel, T. 2002. Javna naročila, pogoji in merila. Ljubljana, Nebra: str 287.

Papež, F. 2005. Gradbena pogodba v pravnoposlovni praksi z vidika določb Obligacijskega zakonika. Magistrsko delo. Ljubljana, Brdo pri Kranju, Fakulteta za podiplomske državne in evropske študije: str. 43, 44, 46, 87.

Pšunder, M. 1997. Vodenje gradbenih projektov. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 17 str.

Rudof, R. 2004. Ekonomski vidik izvedbe investicijsko vzdrževalnih del poslovnega objekta. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 6, 9, 11.

Rus V. 1990. Socialna država in družba blaginje. Ljubljana, Domus: str 434.

Skulj, S. (ur.). 2002. Kratka določila gradbene pogodbe – prva prilagoditev smernic FIDIC na slovenske predpise in prakso. Gospodarska zbornica Slovenije, Združenje za gradbeništvo in IGM, združenje za inženiring: 77 str.

Skulj, S. (ur.). 1999. FIDIC: Pogoji gradbenih pogodb za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje naročnik. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije: 159 str.

Srdič, A. 1998. Uvajanje sistema kakovosti na področju organizacije vzdrževanja stanovanjskih zgradb. Magistersko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 36 str.

ŠELIH, J. 1996. Življenjska doba gradbenih objektov. V: ŠELIH, Jana (ur.). Seminar Sodobni materiali in sistemi za kakovostno gradnjo, Ljubljana, 1996. *Zbornik referatov*. Ljubljana: Gradbeni inštitut ZRMK, Gradbeni center: str. 7-19.

Šmidovnik, J. 1998. Slovenska javna uprava v socializmu in v tranzicijskem obdobju parlamentarne demokracije. *Podjetje in delo*, št. 6: str. 1070.

Trpin, G. 2003. Gospodarske javne službe. *Podjetje in delo*, št. 7: str. 1376 .

Viler Kovačič, A. 2002. Gospodarske javne službe: (ne)uporaba zakona o javnih naročilih. *Pravna praksa*, št. 4: str 6.

Zupančič, D. 1995. Optimizacija sistema gospodarjenja s stanovanjskimi zgradbami.  
Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in  
geodezijo: 38 str.

Žurga, G. 2001. Kakovost državne uprave. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za  
družbene vede: str. 130.

## **7.2 VIRI**

Kratka določila gradbene pogodbe – prva prilagoditev smernic FIDIC – short form of contract na slovenske predpise in prakso, FIDIC, GZS, Ljubljana, 2002.

Kratka oblika pogodbe, FIDIC, GZS, Ljubljana, 2001. (zelena)

Obligacijski zakonik (OZ). UL RS št. 83/2001: XII. Poglavje

Pogoji pogodb za dobavo, inženirske in gradbene storitve (DIGIS), FIDIC, GZS, Ljubljana, 2001. (srebrna)

Pogoji gradbenih pogodb za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje naročnik, FIDIC, GZS, Ljubljana, 2001. (rdeča)

Pogoji pogodb za obratno opremo, projektiranje in graditev, FIDIC, GZS, Ljubljana, 2001 (rumena)

Posebne gradbene uzance. UL SFRJ št. 18-247/1977.

Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji. UL RS št. 66/2004

Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. (UL RS št. 114/2004)

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (UL RS št.130/2004)

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji. UL RS št. 54/ 2005



Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 60/2006)

Uredba o podlagah in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna. UL RS, št. 45/2002

Ustava Republike Slovenije. UL RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). UL RS št. 33/2007

Zakon o urejanju prostora (ZureP – 1). UL RS št. 110/2002

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). UL RS 102/2004

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO). UL RS št. 14/2007

Zakon o javnem naročilu. UL RS št. 128/ 2006

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2007 in 2008. UL RS št. 126/2006

Zakon o javnih financah (ZJF). UL RS št. 79/1999, 124/2000, 79/2001 in 30/2002

Zakon o reviziji postopkov javnega naročanja. UL RS, št. 78/1999, 105/2002, 110/2002, 2/2004, 42/2004, 61/2005, 78/2006

Zakon o varstvu okolja. UL RS, št. 39/2006.

Zakon o zavodih. UL RS, št. 12/91-I, 8/96 in 36/00.