Številka: 273-9/2023

Datum: 24.02.2023

**Priloga št. 1**

**"STORITVE UPRAVLJANJA STANOVANJSKE HIŠE"**

**PREDMET JAVNEGA NAROČILA**:Upravljanje stanovanjske hiše v ulici Prekomorskih brigad 60/B v Šempetru pri Gorici.

Upravljanje zajema:

Izvajanje vseh aktivnosti, ki so predpisane z zakoni in drugimi veljavnimi predpisi oziroma so potrebne zato, da lastnik stanovanjske hiše in posameznih stanovanj lahko izvaja vse dolžnosti in pravice lastnika, ki izhajajo iz veljavnih zakonov in predpisov, ter na tej podlagi lahko gospodari s hišo v smislu dobrega gospodarja.

Te aktivnosti izvajalca so zlasti:

* pripravlja za naročnika letne in večletne načrte vzdrževanja stanovanjske hiše,
* nadzira stanje stanovanjske hiše in stanovanj v njej, upoštevajoč pri tem veljavne predpise,
* naročniku pravočasno naroča odpravo okvar in drugih pomanjkljivosti ter vzdrževalna dela, skladno s standardi vzdrževanja stanovanjskih hiš in stanovanj,
* spremlja odpravljanje napak in po potrebi naročnika opozarja na neizvedena popravila in neodpravljene napake,
* v nujnih primerih, ko bi lahko zaradi okvar in pomanjkljivosti nastala večja škoda na objektu ali nevarnost za stanovalce ali za okolico, poskrbi za potrebne aktivnosti, da se nevarnost odvrne in o tem seznani naročnika,
* skrbi za izvajanje požarnega reda in izvajanje higiensko sanitarnih predpisov v stanovanjski hiši in na funkcionalnem zemljišču,
* v soglasju z naročnikom predpisuje hišni red in skrbi za njegovo izvajanje,
* skladno s predpisi vrednoti stanovanja za potrebe izračuna najemnin, izračunava najemnine in pripravlja podlage za sklepanje najemnih razmerij z najemniki,
* spremlja in nadzira obratovalne stroške in jih porazdeljuje na nosilce (uporabnike stanovanjske hiše in posameznih stanovanj,
* pripravlja obračune najemnin in obratovalnih stroškov, izstavlja najemnikom račune za najemnine in obratovalne stroške in opravlja druge knjigovodske, računovodske, finančne, pravne ter organizacijske storitve, ki so potrebne za celovito in popolno izvajanje nalog upravljanja
* najemnine in plačane obratovalne stroške, ki jih najemniki nakazujejo na račun izvajalca, nakazuje za pretekli mesec, do 20. dne v tekočem mesecu, na račun naročnika,
* opravlja primopredajo stanovanj,
* skrbi, da najemniki tekoče plačujejo najemnino in obratovalne stroške in po potrebi vodi prisilne izterjave le-teh ter o tem mesečno poroča naročniku in
* izdeluje letno poročilo in na zahtevo naročnika tudi občasna poročila o upravljanju.

**Druge zahteve:**

Ponudnik soglaša, da lahko naročnik v primeru, če bi nastale razmere, ki bi lahko bistveno vplivale na predmet pogodbe in jih naročnik ni mogel predvideti pri sklepanju pogodbe razveže pogodbo.

**MERILO ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:** Merilo izbora je najnižja ponudbena cena v EUR z DDV, ki vključuje vse storitve, ki so opredeljene v predmetu povpraševanja za obdobje treh ( 3 -eh ) let.