



OBČINA HORJUL

Občinski trg 1

1354 HORJUL

☎(01) 7591 120, ✉(01) 7591 130

www.horjul.si

Številka: 478-0006/2026-2

Datum: 21.1.2026

Na podlagi 49. in 52. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter v skladu z 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) Občina Horjul objavlja:

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE

za oddajo poslovnega prostora v 1. nadstropju stavbe na naslovu Slovenska 7, Horjul, v izmeri 18,60 m², v najem, s skupno rabo sanitarij za goste, na skici označen z rumeno barvo.

Najnižja cena mesečnega najema nepremičnine znaša **160,00 EUR (cena brez DDV)***, poleg najemnine pa je najemnik zavezan plačevati obratovalne stroške (vodarina, kanalščina, odvoz smeti, ...) dobaviteljem oziroma izvajalcem storitve, s katerimi je najemnik zavezan skleniti potrebne pogodbe. Najemnik plačuje stroške električne energije glede na dejansko porabo, račun za porabo električne energije se izstavlja na vsaka 2 meseca. Za zavarovanje svoje opreme v objektu mora najemnik poskrbeti sam. Najemnik souporablja sanitarije v 1. nadstropju. Najemnik lahko skladno z dogovorom in upoštevanjem zakonodaje souporablja tudi parkirno in dostopno površino pred objektom in prejme eno dovolilnico za parkiranje.

Poslovni prostor je oddan v najem, ki se izteče z 31.3.2026, tako da se najemno pogodbo sklepa za obdobje po izteku obstoječe najemne pogodbe od 1.4.2026 dalje.

** najnižji ponujeni znesek je 160,00 EUR/prostor (cena brez DDV). V primeru, da se bo na namero prijavilo več zainteresiranih oseb, bodo z njimi opravljena pogajanja o ceni. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišji znesek za mesečni najem nepremičnine.*

Za objekt je izdelana energetska izkaznica št. 2025-913-244-120175, ki velja do 7.2.2035.

Rok za prijavo na namero je 20 dni od objave na spletni strani Občine Horjul. Prijavo na namero lahko ponudniki oddajo pisno na naslov Občina Horjul, Občinski trg 1, 1354 Horjul, oziroma po elektronski pošti na naslov Občine Horjul: obcina@horjul.si. Upoštewane bodo vse prijave, ki bodo prispele na e-naslov do izteka zadnjega dne objave oz. bodo oddane po pošti z oznako priporočeno zadnji dan objave.

Za najem predmetnih nepremičnin bo sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas.

Kontaktna oseba za dodatne informacije o predmetnih nepremičninah je Jure Simič, obcina@horjul.si, 01 759 11 29.

Občina Horjul si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, ustavi postopek.

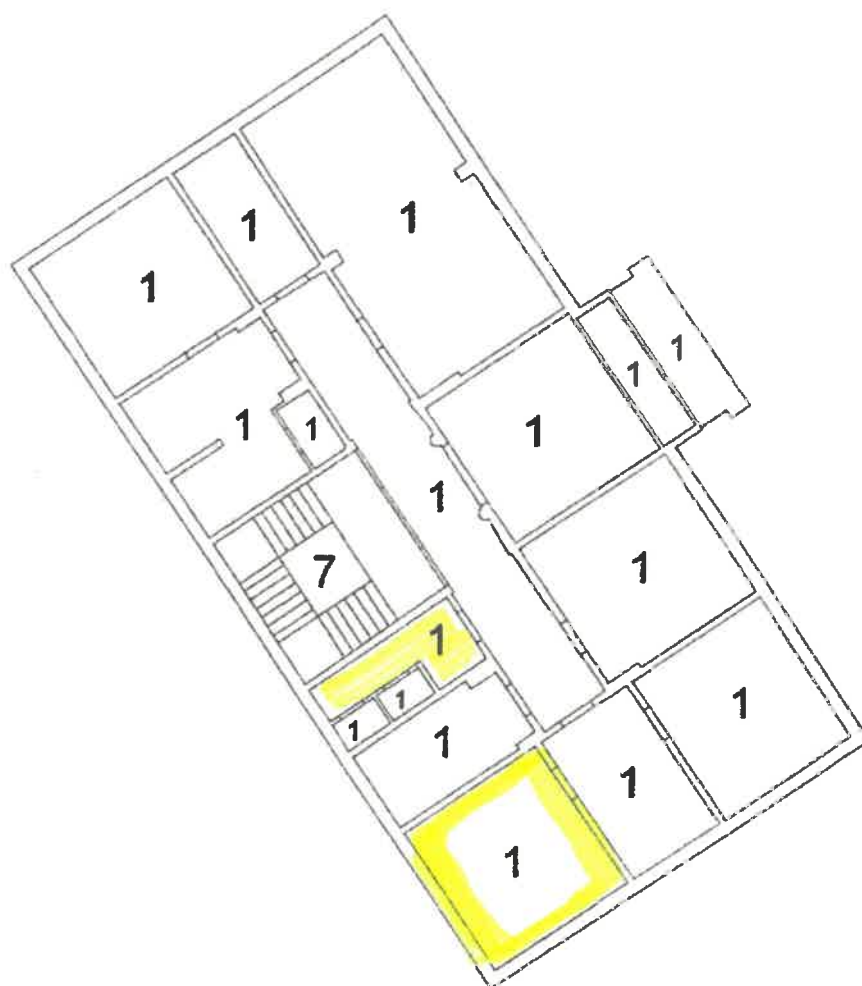
Priloge:

- skica prostorov, namenjenih za oddajo v najem
- energetska izkaznica

Janko Prebil
Župan Občine Horjul



2.etaža



ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2025-913-244-120175 Velja do: 07.02.2035

Identifikacijska oznaka stavbe,
posameznega dela ali delov

katastrska občina 1992
številka stavbe 280

Klasifikacija stavbe: 1220101

Leto izgradnje: 1957

Naslov stavbe: Slovenska cesta 7, 1354 Horjul

Kondicionirana površina stavbe A_{use} (m²): 806

Parcelna št.: 35/6

Katastrska občina: 1992 HORJUL

Vrsta izkaznice: računska

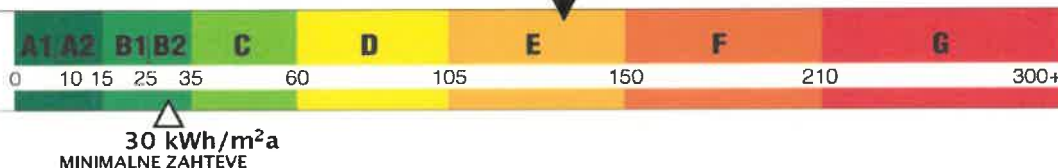
Vrsta stavbe: nestanovanjska

Naziv stavbe: Stara Občina Horjul



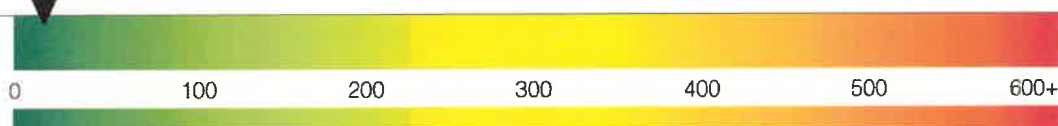
Potrebna toplota za ogrevanje

Razred **E** 134.22 kWh/m²a



Dovedena energija za delovanje stavbe TSS v stavbi

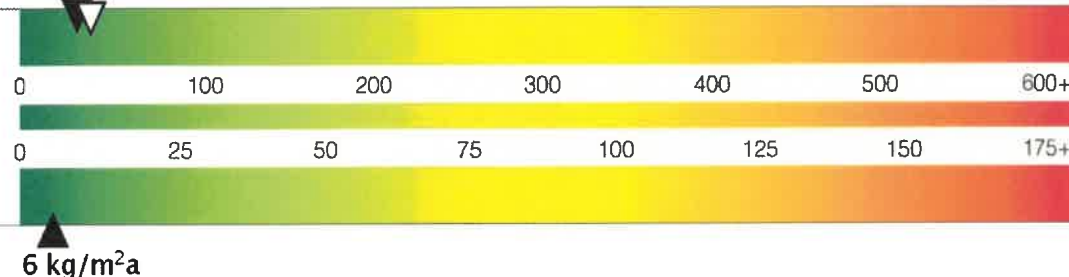
14 kWh/m²a



Primarna energija in Emisije CO₂

sNES 42 kWh/m²a

34 kWh/m²a



Izdajatelj

LEAG (913)

Ime in podpis odgovorne osebe: Staš Kos

Namestnik direktorja

Datum izdaje: 07.02.2025

Izdelovalec

Podpisnik: Anton Marc +

Izdajatelj: SIGEN-CA G2

Serijska št. cert.: 2456864812040

Datum veljavnosti: 23.10.2025

Datum podpisa: 07.02.2025

Izdelovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja katera od okoliščin iz Zakona o učinkoviti rabi energije (Ur. list RS, št. 158/20), ki bi mi preprečevala izdelavo

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2025-913-244-120175 Velja do: 07.02.2035

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe V_e (m ³)	2.515
Celotna zunanja površina stavbe A (m ²)	1.590
Faktor oblike $f_0 = A_{\text{env,e}}/V_e$ (m ⁻¹)	0,60
Koordinati stavbe (X,Y)	97929, 445907

Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura zraka θ_{an} (°C)	9,5
---	-----

Dovedena energija za delovanje TSS

Dovedena energija za delovanje TSS	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m ² a
Ogrevanje $E_{\text{H,del,an}}$	1.523	2
Hlajenje $E_{\text{C,del,an}}$	0	0
Priprava STV $E_{\text{W,del,an}}$	7.487	9
Prezračevanje $E_{\text{V,del,a}}$	0	0
Navlaževanje# $E_{\text{HU,del,an}}$	0	0
Razvlaževanje# $E_{\text{DHU,del,an}}$	0	0
Razsvetljava $E_{\text{L,del,an}}$	2.007	2
Oddana toplota* $E_{\text{H/C,exp,pr,on-}}$	0	0
Oddana elektrika* $E_{\text{el,exp,pr,on-}}$	0	0
(*proizvedena v/na ali v bližini stavbe) , (# zajeto v ogrevanju)		
Skupaj dovedena energija za delovanje TSS	11.017	14

Struktura rabe celotne energije za delovanje stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



Elektrika - 11017 kWh/a (100%)

Primarna energija, delež obnovljivih virov, emisije

Potrebna neobnovljiva primarna energija za delovanje TSS $E_{\text{Pnren,an}}$ (kWh/a)	16.526
Potrebna obnovljiva primarna energija za delovanje TSS $E_{\text{Pren,an}}$ (kWh/a) (kWh/a)	11.017
Potrebna primarna energija za delovanje TSS $E_{\text{Ptot,an}}$ (kWh/a)	27.543
Delež OVE ($E_{\text{Pren,an}} / E_{\text{Ptot,an}}$) (%)	40
Emisije CO ₂ $M_{\text{CO2,an}}$ (kg/a)	6

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2025-913-244-120175 Velja do: 07.02.2035

Priporočila za stroškovno učinkovite
izboljšave energetske učinkovitosti

Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

Toplotna zaščita stropa nad kletjo

Menjava zasteklitve

x Menjava oken

Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi

Toplotna zaščita stropa proti podstrešju

x Toplotna zaščita zunanjih sten

Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

Odprava transmisijskih toplotnih mostov

Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki

Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti

Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo

Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema

x Rekuperacija toplote

Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih

Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam

x Optimiranje časa obratovanja

Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu

Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje

x Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe

Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

Vgradnja fotovoltaičnih panelov

x Ogrevanje na biomaso

Prehod na geotermalne energije

Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode

Organizacijski ukrepi

Energetski pregled stavbe

Analiza tarifnega sistema

x Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni

Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Vrsta izkaznice: računska

Št. izkaznice: 2025-913-244-120175 Velja do: 07.02.2035 Vrsta stavbe: nestanovanjska

Komentar in posebni robni pogoji

Računska energetska izkaznica (EI) je izdelana v skladu s postopkom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaje energetskih izkaznic stavb.

Izkaznica je izdelana za celotno stavbo. V stavbi se nahajajo različni uporabniki. največ je namenjeno za prostore javne uprave. So pa v njej še prostori za poslovno uporabo in stanovanji. Podatki so bili pridobljeni na ogledu in razgovoru z upravnikom. Točni podatki o sestavi sten niso znani.

Stavba nima toplotne izolacije. Okna so stara. Ogrevanje je lokalno z električnimi ogrevali.

Vse večje ukrepe je mogoče izvesti le v soglasju z lastniki. Predlaga se izvedbo toplotne izolacije fasade, podstrešja, menjavo oken z novejšimi. Namestitev na primer ogrevanja na lesno biomaso za vse lastnike. Poleg navedenega pa še izvajanje ne investicijskih ukrepov kot so optimalno zagotavljanje dnevne svetlobe, ugašanje luči in naprav ko jih ne potrebujejo.

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Druge vrste stavb, ki so porabniki energije

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

Izhodišča in robni pogoji referenčnih vrednosti za primerjavo s PURES 2022:

Obravnavana stavba je energetske manj zahtevna stavba; uporabljeno je stacionarno modeliranje, referenčne vrednosti za primerjavo s PURES so privzete za primer rekonstruirane stavbe.

Korekcijski in kompenzacijski faktorji: $X_{OVE} = 1.1$, $X_p = 0.9$, $X_{H,nd} = 1.2$, $X_s = 0.9$, $Y_{H,nd} = 1.2$, $Y_{ROVE} = 1.2$

Energetsko manj zahtevna stavba

Korigirana specifična potrebna skupna primarna energija za delovanje	$E'_{Ptot,kor,an}$	60.8 kWh/m ² a
Dovoljena korigirana skupna primarna energija za delovanje TSS	$E'_{Ptot,kor,dov,an}$	60.8 kWh/m ² a
Razmernik obnovljive primarne energije	ROVE	40%
Minimalni zahtevani razmernik obnovljive primarne	ROVE _{min}	55%

Navedene mejne vrednosti po PURES veljajo do 31. decembra 2025.