Invisible Buildings: Projektna naloga za zunanjega strokovnega izvajalca za identifikacijo, klasifikacijo in oceno potenciala za ponovno uporabo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj za namene dostopnega bivanja v Sloveniji

1. OZADJE IN KONTEKST

O projektu Invisible Buildings:

Invisible Buildings (Nevidne stavbe) je projekt, financiran v okviru programa European Climate Initiative (EUKI), katerega namen je razviti in preizkusiti metodologije za prepoznavanje, vrednotenje in aktivacijo praznih, zastarelih oziroma premalo izkoriščenih stavb za potrebe dostopnega bivanja ter trajnostne prenove urbanega prostora.

Projekt združuje razvoj metodoloških pristopov, vključevanje ključnih deležnikov in izvedbo pilotnih aktivnosti v treh državah: Sloveniji, Hrvaški in Grčiji.

Projekt se izvaja v okviru programa European Climate Initiative (EUKI), ki ga financira Zvezno ministrstvo Republike Nemčije za okolje, podnebne ukrepe, varstvo narave in jedrsko varnost (BMUKN). Program izvaja Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. Glavni cilj programa EUKI je spodbujati podnebno sodelovanje med državami članicami Evropske unije ter prispevati k zmanjševanju emisij toplogrednih plinov.

O slovenskem pilotu:

Slovenija se sooča z naraščajočimi izzivi dostopnosti stanovanj, hkrati pa številni kazalniki kažejo, da pomemben delež obstoječega stanovanjskega fonda ostaja prazen, premalo izkoriščen ali le občasno uporabljen. Kljub temu v Sloveniji trenutno ne obstajajo enotna metodologija za identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj, operativna definicija različnih oblik stanovanjske neuporabe, celovita podatkovna podlaga, niti sistem spremljanja, ki bi javnim institucijam omogočal sistematično prepoznavanje in vrednotenje takšnih nepremičnin.

Slovenski pilot projekta se osredotoča na razvoj in preizkus praktične metodologije za identifikacijo in oceno praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj na izbranem pilotnem območju v Ljubljani. Cilj pilota je pripraviti strokovne podlage, ki bodo v prihodnje podpirale razvoj stanovanjskih politik, odločanje občin ter načrtovanje investicij na področju dostopnega bivanja.

Namen naloge:

Namen zunanje ekspertne storitve je prispevati k razvoju podatkovno podprtega in za oblikovanje politik uporabnega pristopa za:

- identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj,
- razvoj slovenske tipologije različnih oblik stanovanjske praznosti in podizkoriščenosti,
- oceno potenciala za ponovno uporabo oziroma aktivacijo stanovanjskega fonda,
- identifikacijo ključnih ovir in priložnosti za ponovno vključevanje stanovanj v uporabo,

- pripravo strokovnih podlag za nadaljnje pilotne aktivnosti ter razvoj občinskih in nacionalnih stanovanjskih politik.

Naloga praznosti ne obravnava zgolj kot fizičnega stanja stavbe ali stanovanja, temveč kot rezultat prepletanja pravnih, ekonomskih, demografskih, lastniških, upravljavskih, tehničnih in prostorskih dejavnikov.
Ob začetku projekta ni mogoče zagotoviti, da bodo vsi potrebni podatki na voljo, dostopni ali pravno uporabni za zanesljivo identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj na želeni prostorski ravni.
Pomemben namen naloge zato ni zgolj identifikacija in analiza praznih stanovanj, temveč tudi presoja izvedljivosti takšnega pristopa v slovenskem institucionalnem in podatkovnem okolju. To vključuje oceno razpoložljivosti podatkov, dostopnosti podatkov, kakovosti podatkovnih virov, pravnih omejitev njihove uporabe, metodoloških omejitev ter zanesljivosti različnih posrednih kazalnikov praznosti oziroma podizkoriščenosti. Naloga naj tako prispeva k boljšemu razumevanju katere oblike praznosti je mogoče zanesljivo identificirati z obstoječimi podatki, katere negotovosti ostajajo, ter katere institucionalne, zakonodajne, tehnične oziroma podatkovne spremembe bi bile potrebne za vzpostavitev dolgoročnega sistema spremljanja praznega stanovanjskega fonda v Sloveniji.

Uspešnost izvedbe naloge zato ne bo ocenjena zgolj glede na število identificiranih praznih stanovanj, temveč predvsem glede na kakovost in transparentnost razvite metodologije, jasno opredelitev omejitev razpoložljivih podatkov, ter uporabnost pripravljenih priporočil za nadaljnji razvoj sistema identifikacije in aktivacije praznega stanovanjskega fonda.

2. CILJI NALOGE

Splošni cilj

Razviti in preizkusiti metodologijo za identifikacijo, klasifikacijo in oceno praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj na izbranem pilotnem območju v Ljubljani ter oceniti njihov potencial za ponovno uporabo v namene dostopnega bivanja.

Posamezni cilji

Izbrani izvajalec bo v okviru naloge:

1. pregledal razpoložljive podatkovne vire ter pripravil metodologijo za identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj;
2. razvil slovenski klasifikacijski okvir za različne oblike stanovanjske praznosti in podizkoriščenosti;
3. identificiral in prostorsko evidentiral potencialno prazne oziroma premalo izkoriščene stanovanjske stavbe in stanovanja na izbranem pilotnem območju;
4. pripravil georeferencirano podatkovno zbirko in analitični okvir, skladna z GDPR ter veljavno slovensko zakonodajo;
5. razvil metodologijo za prednostno razvrščanje objektov na podlagi podatkov in dokazov (evidence-based prioritisation) ter identificiral primere z največjim potencialom za nadaljnje ukrepanje;
6. pripravil osnovno oceno izvedljivosti za izbrane prednostne primere;
7. oblikoval priporočila za nadaljnji razvoj občinskih in nacionalnih politik na področju identifikacije, spremljanja in aktivacije praznega oziroma premalo izkoriščenega stanovanjskega fonda.

3. OBSEG NALOGE

Izbrani izvajalec bo izvedel strukturiran analitični proces za identifikacijo, klasifikacijo in oceno praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj ter njihovega potenciala za ponovno uporabo v namene dostopnega bivanja. Naloga bo razdeljena v tri vsebinsko povezane faze, ki bodo združevale zbiranje podatkov, analitično obdelavo ter pripravo uporabnih strokovnih podlag za nadaljnje odločanje.

Faza 1: Zbiranje podatkov in identifikacija nepremičnin

Izvajalec bo odgovoren za razvoj in uporabo metodologije za identifikacijo ter evidentiranje praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj na opredeljenem pilotnem območju.
V okviru prve faze bo izvajalec:

- pregledal razpoložljive podatkovne vire ter ocenil njihovo dostopnost, kakovost, uporabnost in omejitve;
- ocenil pravne omejitve ter zahteve glede varstva osebnih podatkov (GDPR), ki vplivajo na uporabo posameznih podatkovnih virov;
- pripravil metodologijo za identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj na podlagi razpoložljivih podatkov;
- razvil tipologijo praznosti in podizkoriščenosti stanovanj, prilagojeno slovenskemu institucionalnemu in prostorskemu kontekstu;
- določil stopnje zanesljivosti (confidence levels) ter kriterije za ocenjevanje verjetnosti praznosti posameznih objektov;
- sistematično identificiral in evidentiral potencialno prazne oziroma premalo izkoriščene stanovanjske stavbe in stanovanja;
- zbral, uredil in povezal podatke iz ustreznih virov, vključno z javnimi evidencami, občinskimi podatkovnimi zbirkami, podatki izvajalcev gospodarskih javnih služb (kjer bodo dostopni) ter drugimi relevantnimi informacijskimi viri.

Metodologija naj, kjer je to mogoče, temelji na kombinaciji več neodvisnih kazalnikov in ne zgolj na enem samem podatkovnem viru.
Za vsak identificiran objekt oziroma stanovanje naj se, kolikor podatki omogočajo, evidentirajo naslednje ključne značilnosti:

- lokacija;
- podatki o lastništvu (kjer so dostopni);
- tipologija stavbe oziroma stanovanja;
- tehnično oziroma fizično stanje objekta;
- trenutni način uporabe oziroma status zasedenosti;
- relevantne prostorske, planske ali regulativne omejitve.

Rezultati analize naj bodo, kjer je to izvedljivo, preverjeni z vključevanjem ključnih deležnikov ter s ciljno usmerjenimi terenskimi preverjanji izbranih primerov. Vsi zbrani in preverjeni podatki morajo biti organizirani v georeferencirani podatkovni zbirki, pripravljeni skladno z določili Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) in veljavno slovensko zakonodajo. Pomemben rezultat prve faze predstavlja tudi dokumentirana analiza podatkovnih vrzeli, metodoloških omejitev, ter priporočil za izboljšanje prihodnjega sistema spremljanja praznega stanovanjskega fonda.

Ključni rezultat (Deliverable): Podatkovna zbirka & Metodološko poročilo

Faza 2: Klasifikacija objektov in ocena izvedljivosti

Na podlagi zbranih podatkov bo izvajalec ocenil identificirane nepremičnine ter jih razvrstil glede na značilnosti praznosti in potencial za ponovno uporabo.
Klasifikacijski okvir naj, kjer je to mogoče, razlikuje med:

- potrjeno oziroma zelo verjetno praznimi objekti;
- potencialno praznimi objekti;
- začasno praznimi objekti;
- premalo izkoriščenimi stanovanji;
- objekti v sekundarni oziroma občasni rabi;
- objekti brez realnega potenciala za ponovno uporabo.

Izvajalec bo objekte dodatno razvrstil glede na:

- tehnično stanje;
- kompleksnost lastniške strukture;
- pravne omejitve;
- potencial za preureditev v stanovanjsko rabo;
- zahtevnost potrebnih posegov.

Pri tem naj razlikuje med različnimi stopnjami potrebnih intervencij:

- manjša prenova,
- srednje zahtevna rekonstrukcija,
- obsežna rekonstrukcija oziroma prenova,
- objekti brez realnega potenciala za aktivacijo.

Na podlagi izvedene analize bo izvajalec pripravil metodologijo prednostnega razvrščanja objektov na podlagi podatkov in dokazov (*evidence-based prioritisation*) ter identificiral ožji nabor objektov z največjim potencialom za nadaljnje obravnave.
Za izbrane prednostne primere bo pripravil osnovno oceno izvedljivosti, ki bo upoštevala:

- tehnične značilnosti objekta;
- pravne in lastniške okoliščine;
- prostorske in regulativne pogoje;
- okvirne finančne vidike;
- primernost za razvoj dostopnih stanovanj.

Obseg posamezne ocene mora biti prilagojen razpoložljivim podatkom in obsegu naloge, pri čemer morajo biti rezultati uporabni za nadaljnje odločanje ter oblikovanje politik.
Ključni rezultat (Deliverable): Poročilo o oceni izvedljivosti & Seznam prednostnih objektov z največjim potencialom za aktivacijo

Faza 3: Sinteza rezultatov in priprava priporočil

V zaključni fazi bo izvajalec pripravil sintezo vseh ugotovitev ter jih oblikoval v strokovne podlage za nadaljnjo uporabo. To vključuje:

- dokončno ureditev georeferencirane podatkovne zbirke;
- sintezo analitičnih rezultatov;
- oceno izvedljivosti identifikacije praznih stanovanj v slovenskem institucionalnem in podatkovnem okolju;
- priporočila za izboljšanje prihodnjega zbiranja, povezovanja in spremljanja podatkov;
- priporočila za razvoj občinskih in nacionalnih politik;
- priporočila za aktivacijo praznega oziroma premalo izkoriščenega stanovanjskega fonda;
- priporočila za prenos metodologije na druga slovenska mesta in občine.

Končno poročilo mora jasno predstaviti:

- uporabljeno metodologijo;
- uporabljene podatkovne vire ter njihove omejitve;
- ključne ugotovitve analize;
- logiko določanja prioritet;
- identificirane primere z največjim potencialom;
- praktična priporočila za strokovne in odločevalske deležnike.

Poročilo mora jasno razlikovati med ugotovitvami, ki temeljijo na razpoložljivih podatkih, ter področji, kjer bodo za zanesljivejšo identifikacijo potrebni dodatni podatki, spremembe zakonodaje ali institucionalne prilagoditve.

Ključni rezultat (Deliverable): Končno poročilo

Operativni obseg naloge in ciljni parametri

Naloga se bo izvajala znotraj jasno opredeljenega geografskega, vsebinskega in lastniškega obsega, kot je opredeljeno v nadaljevanju.

Geografski obseg

Analiza bo izvedena na izbranem pilotnem območju v Mestni občini Ljubljana, ki ga bo določil naročnik. Analize naj bodo pripravljene na najvišji prostorski ločljivosti, ki jo omogočajo razpoložljivi podatki in veljavna zakonodaja s področja varstva osebnih podatkov (GDPR). Možne prostorske enote vključujejo:

- posamezne stavbe,
- stavbne bloke,
- enote urejanja prostora (EUP),
- statistične oziroma popisne enote,
- druge ustrezne prostorske agregacije.

Vsebinski obseg

Prednostno bodo obravnavani:

- stanovanjske stavbe,
- stavbe mešane rabe z možnostjo preureditve v stanovanjsko rabo,
- stavbe z možnostjo zagotavljanja več stanovanjskih enot,
- premalo izkoriščen stanovanjski fond.

Lastniški obseg

Glavni poudarek naloge bo na nepremičninah v zasebni lasti. Po potrebi in ob razpoložljivosti podatkov se lahko analiza razširi tudi na nepremičnine v javni lasti, kadar je to relevantno za doseganje ciljev projekta.

4. TEHNIČNI IN METODOLOŠKI PRISTOP

Izvajalec mora predlagati transparentno, na podatkih temelječo in prenosljivo metodologijo za identifikacijo, klasifikacijo in oceno praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanjskih stavb in stanovanj na izbranem pilotnem območju.

Metodologija mora združevati kvantitativne in kvalitativne pristope ter jasno opredeliti predpostavke, omejitve, negotovosti in podatkovne vrzeli, ugotovljene med izvedbo naloge.

Podatkovno okolje

Analiza mora temeljiti na zanesljivih in preverljivih podatkovnih virih.

Ključni cilj naloge je oceniti izvedljivost identifikacije praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj v slovenskem okolju na podlagi trenutno dostopnih podatkov.

Naročnik bo preko MOL-a in ostalih institutcij pridobil podatke, ki so na voljo. Izvajalec bo ocenil razpoložljivost, kakovost, dostopnost in primernost relevantnih podatkovnih virov, med drugim:

Nacionalne evidence

- kataster nepremičnin (GURS);
- kataster stavb;
- zemljiški kataster;
- register prostorskih enot in register naslovov;
- zemljiška knjiga;
- statistični podatki o prebivalstvu in gospodinjstvih (SURS);
- podatki o stanovanjskem fondu in popisu prebivalstva;
- podatki o gradbenih dovoljenjih in prenovah;
- podatki o energetskih izkaznicah stavb, kjer so dostopni.

Občinske evidence

- evidence nepremičnin občine;
- občinske prostorske evidence;

- enote urejanja prostora (EUP);
- podatki o namenski rabi prostora;
- drugi relevantni podatki s področja stanovanjskega in prostorskega razvoja.

Podatki izvajalcev gospodarskih javnih služb in drugi posredni kazalniki
Ob upoštevanju njihove razpoložljivosti in pravne dostopnosti:

- podatki o porabi električne energije;
- podatki o porabi pitne vode;
- podatki o porabi daljinskega ogrevanja;
- podatki o ravnanju z odpadki;
- drugi posredni kazalniki uporabe oziroma neuporabe stanovanj.

Od izvajalca se ne pričakuje, da bo pridobil neomejen dostop do vseh podatkovnih zbirk. Če posamezni podatki ne bodo dostopni, mora izvajalec dokumentirati:

- poskuse pridobitve podatkov;
- ugotovljene pravne, organizacijske ali tehnične ovire;
- vpliv nedostopnosti podatkov na metodologijo;
- možne alternativne podatkovne vire oziroma posredne kazalnike.

Metodologija naj, kjer je to mogoče, temelji na povezovanju več neodvisnih kazalnikov in ne zgolj na enem samem podatkovnem viru.

Metodologija identifikacije praznosti in podizkoriščenosti

Izvajalec pripravi metodologijo za razlikovanje med različnimi oblikami neuporabe oziroma podizkoriščenosti stanovanjskega fonda.
Metodologija naj, kjer je izvedljivo, razlikuje med:

- potrjeno praznimi stanovanji;
- zelo verjetno praznimi stanovanji;
- potencialno praznimi stanovanji;
- začasno praznimi stanovanji;
- stanovanji v sezonski oziroma sekundarni rabi;
- premalo izkoriščenimi stanovanji;
- nestanovanjskimi objekti z možnostjo preureditve v stanovanjsko rabo.

Izvajalec mora jasno pojasniti:

- izbor uporabljenih kazalnikov;
- način njihovega uteževanja;
- stopnje zanesljivosti posameznih ocen;
- omejitve in negotovosti metodologije.

Posebna pozornost mora biti namenjena razlikovanju med statistično nenaseljenostjo ter objekti, ki imajo dejanski potencial za ponovno aktivacijo v namene dostopnega bivanja.

Pravni in prostorsko-načrtovalski okvir

Metodologija mora upoštevati relevantne nacionalne in lokalne prostorske ter regulativne pogoje, ki vplivajo na ponovno uporabo stavb. To lahko vključuje:

- prostorske izvedbene akte in namensko rabo prostora;
- varstvo kulturne dediščine;
- prostorske omejitve;
- gradbeno zakonodajo;
- stanovanjsko zakonodajo;
- lastniške omejitve;
- druge pravne dejavnike, ki vplivajo na možnost ponovne uporabe objektov.

Namen naloge ni priprava podrobne pravne analize posamezne nepremičnine, temveč prepoznava ključnih regulatornih dejavnikov, ki vplivajo na možnost njene aktivacije.

Vključevanje deležnikov

Sodelovanje ključnih deležnikov predstavlja pomemben del metodološkega pristopa, predvsem za:

- validacijo metodologije;
- preverjanje podatkov;
- interpretacijo rezultatov;
- razumevanje vzrokov praznosti in ovir za ponovno uporabo.

Relevantni deležniki lahko vključujejo:

- Mestno občino Ljubljana;
- Ministrstvo za okolje in prostor (MOP);
- Statistični urad Republike Slovenije (SURS);
- Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS);
- izvajalce gospodarskih javnih služb;
- javne stanovanjske sklade;
- druge stanovanjske organizacije;
- prostorske in načrtovalske institucije;
- raziskovalne organizacije;
- upravljavce nepremičnin;
- druge relevantne deležnike.

Po potrebi bo izvajalec sodeloval na delavnicah in strokovnih srečanjih, ki jih organizira naročnik.

Merila za ocenjevanje nepremičnin

Nepremičnine naj bodo ocenjene z uporabo večkriterijskega ocenjevalnega okvira.

Kazalniki praznosti

- stopnja zanesljivosti ocene praznosti;
- ocenjeno trajanje praznosti;
- razpoložljivi dokazi oziroma kazalniki praznosti.

Kazalniki objekta

- tehnično stanje stavbe;
- tipologija stavbe;
- velikost in potencialna stanovanjska zmogljivost;
- zahtevnost potrebnih posegov.

Lastniški in pravni kazalniki

- jasnost lastništva;
- kompleksnost lastniške strukture;
- pravne omejitve;
- prostorski in regulativni pogoji.

Prostorski kazalniki

- kakovost lokacije;
- dostopnost;
- povezanost z javnim potniškim prometom;
- dostop do javne infrastrukture in storitev.

Kazalniki potenciala za aktivacijo

- potencial za zagotovitev dostopnih stanovanj;
- zahtevnost izvedbe;

- okvirna izvedljivost;
- pričakovani družbeni učinki.

Izvajalec mora jasno pojasniti način uporabe posameznih meril ter njihovo vključitev v metodologijo prednostnega razvrščanja objektov.

5. TRAJANJE IZVAJANJA IN ČASOVNICA

Predvideno obdobje izvajanja naloge je od **avgusta do decembra 2026**.
Izvajalec mora v okviru tehnične ponudbe predložiti podroben načrt izvedbe z opredeljeno časovnico posameznih aktivnosti. Časovni načrt mora vključevati ustrezno časovno rezervo za morebitne zamude pri pridobivanju podatkov, postopkih pridobivanja dovoljenj, zagotavljanju skladnosti z zahtevami varstva osebnih podatkov (GDPR) ter usklajevanju s ključnimi deležniki.

Izvedba naloge bo razdeljena na tri vsebinske faze.

Faza 1: Zbiranje podatkov, razvoj metodologije in identifikacija nepremičnin

Predvideno trajanje: avgust – oktober 2026
Prva faza je namenjena vzpostavitvi metodoloških in analitičnih temeljev za izvedbo naloge.
Ključne aktivnosti vključujejo:

- pregled in oceno razpoložljivih podatkovnih virov;
- oceno dostopnosti, kakovosti in omejitev posameznih podatkovnih zbirk;
- razvoj metodologije za identifikacijo praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj;
- pripravo slovenske tipologije praznosti in klasifikacijskega okvira;
- vključevanje ključnih deležnikov pri validaciji metodološkega pristopa;
- zbiranje, obdelavo in preverjanje razpoložljivih podatkov;
- pripravo georeferencirane podatkovne zbirke.

Pomemben cilj te faze je tudi presoja izvedljivosti identifikacije praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj v slovenskem institucionalnem in podatkovnem okolju ter dokumentiranje vseh metodoloških in podatkovnih omejitev.
Ključni rezultat (Deliverable): Georeferencirana podatkovna zbirka (Excel oziroma drug dogovorjen format) in poročilo o metodologiji

Faza 2: Klasifikacija, določanje prioritet in ocena izvedljivosti

Predvideno trajanje: november – december 2026
Na podlagi rezultatov prve faze bo izvajalec razvrstil identificirane nepremičnine, ocenil njihov potencial za ponovno uporabo ter določil prednostne primere za nadaljnjo obravnavo.
Ključne aktivnosti vključujejo:

- klasifikacijo objektov glede na stopnjo verjetnosti praznosti;
- klasifikacijo glede na potencial za ponovno uporabo in aktivacijo stanovanj;
- razvoj metodologije za določanje prioritet;
- pripravo osnovne ocene izvedljivosti izbranih primerov.

Ključni rezultat (Deliverable): Poročilo o oceni izvedljivosti & Seznam prednostnih objektov

Faza 3: Sinteza rezultatov, priporočila in priprava končnega poročila

Predvideno trajanje: januar – februar 2027

Zaključna faza je namenjena sintezi rezultatov, pripravi priporočil in dokumentiranju ključnih spoznanj.

Ključne aktivnosti vključujejo:

- dokončno pripravo analitičnih rezultatov;
- sintezo ugotovitev;
- opredelitev metodoloških spoznanj in omejitev;
- pripravo priporočil za nadaljnji razvoj politik in ukrepov;
- pripravo priporočil za prenos metodologije na druge slovenske občine;
- zaključno validacijo rezultatov s ključnimi deležniki.

Ključni rezultat (Deliverable): Končno poročilo

6. PREDVIDENA POGODBENA VREDNOST

Najvišja predvidena vrednost pogodbe znaša 15.000 EUR (z DDV).

7. POROČANJE in KOORDINACIJA

Izvajalec bo nalogo izvajal pod strokovnim vodstvom Inovacijsko-razvojnega inštituta Univerze v Ljubljani (IRI UL), ki nastopa kot naročnik in koordinator slovenskega pilota projekta Invisible Buildings. Od izvajalca se pričakuje redna komunikacija z naročnikom ter sprotno usklajevanje metodoloških odločitev, ključnih ugotovitev in morebitnih tveganj skozi celotno obdobje izvajanja naloge.

Koordinacijska srečanja

Uvodni sestanek

Na začetku izvajanja naloge bo organiziran uvodni sestanek, na katerem se bodo:

- potrdili cilji naloge;
- uskladil razvoj metodologije;
- pregledali razpoložljivi podatkovni viri;
- dogovorili način poročanja;
- potrdili časovni načrt in ključni mejniki.

Redna koordinacijska srečanja

Izvajalec bo sodeloval na rednih koordinacijskih srečanjih z naročnikom (predvidoma enkrat mesečno), katerih namen bo:

- spremljanje napredka;
- obravnava izzivov in tveganj;
- validacija metodoloških odločitev;
- usklajevanje nadaljnjih aktivnosti.

Srečanja ob zaključku posameznih faz

Po zaključku vsake faze bo izvajalec predstavil rezultate in predložil ustrezne izdelke.

Srečanja bodo namenjena potrditvi:

- metodološkega pristopa;
- analitičnih rezultatov;
- metodologije določanja prioritet;
- pripravljenih priporočil.

Delavnice z deležniki

Po potrebi bo izvajalec sodeloval na delavnicah oziroma strokovnih srečanjih, ki jih organizira naročnik.

Na teh srečanjih lahko izvajalec:

- predstavi vmesne rezultate;

- pojasni uporabljeno metodologijo;
- sodeluje pri strokovni razpravi in validaciji rezultatov;
- v nadaljnje delo vključi prejete pripombe deležnikov.

Poročanje o napredku
Izvajalec bo najmanj enkrat mesečno pripravil kratko pisno poročilo o napredku, ki bo vsebovalo:
- izvedene aktivnosti;
- načrtovane aktivnosti za naslednje obdobje;
- pregled pridobljenih in obdelanih podatkov;
- identificirana tveganja oziroma omejitve;
- predlagane ukrepe za njihovo obvladovanje;
- morebitno podporo, ki jo pričakuje od naročnika.

Obveščanje o tveganjih
Ker gre za raziskovalno-razvojno nalogo z izrazito raziskovalnim značajem, mora izvajalec naročnika nemudoma obvestiti o vseh pomembnih tveganjih, ki bi lahko vplivala na:
- dostopnost podatkov;
- skladnost z zahtevami GDPR;
- izvedljivost predlagane metodologije;
- časovni načrt;
- pripravo predvidenih rezultatov.

Če se med izvajanjem pokažejo pomembne omejitve, mora izvajalec predlagati alternativne pristope ter jasno pojasniti njihov vpliv na kakovost, zanesljivost in interpretacijo rezultatov.

Zaključna predstavitev
Po zaključku naloge bo izvajalec naročniku in ključnim deležnikom predstavil:
- razvito metodologijo;
- glavne ugotovitve analize;
- metodologijo določanja prioritet;
- identificirane primere z največjim potencialom;
- priporočila za nadaljnji razvoj politik in ukrepov.

8. POGOJI ZA PRIJAVO

I. Reference in strokovne izkušnje

Prijavitelji morajo izkazati ustrezne strokovne reference s področja stanovanjske politike, urbanega razvoja, prostorskega načrtovanja, geoinformatike, upravljanja nepremičnin ali analize prostorskih in nepremičninskih podatkov, s poudarkom na analitičnem in podatkovno podprtem delu.

Posebej zaželene so izkušnje z:
- identifikacijo in kartiranjem praznih oziroma premalo izkoriščenih stavb ali stanovanj;
- analizami nepremičninskega oziroma stanovanjskega fonda;
- pripravo prostorskih analiz in georeferenciranih podatkovnih zbirk;
- prenovo, ponovno uporabo ali revitalizacijo obstoječega stavbnega fonda;
- primerljivimi raziskovalnimi ali strokovnimi nalogami.

Prijavitelji morajo izkazati tudi izkušnje z:
- zbiranjem, preverjanjem in strukturiranjem podatkov;
- sodelovanjem z državnimi organi, občinami ali drugimi javnimi institucijami;
- izvajanjem nacionalnih ali mednarodnih projektov.

Prednost bodo imeli prijavitelji z:

- izkušnjami iz držav Srednje in Vzhodne Evrope;
- poznavanjem slovenskega pravnega, prostorskega in regulativnega okvira na področju prenove in ponovne uporabe stavb.

II. Tehnična ponudba

Tehnična ponudba mora izkazovati jasno razumevanje ciljev in obsega naloge ter predstaviti logičen, izvedljiv in metodološko utemeljen pristop k izvedbi.
Ponudba mora vsebovati zlasti:

- opis predlagane metodologije za zbiranje, povezovanje, preverjanje in analizo podatkov;
- opis metodologije za identifikacijo, klasifikacijo in oceno praznih oziroma premalo izkoriščenih stanovanj;
- opis metodologije za oceno izvedljivosti in določanje prioritet;
- opis predvidenih informacijskih orodij, podatkovnih zbirk in analitičnih metod;
- pristop k vključevanju ključnih deležnikov in validaciji podatkov;
- identifikacijo ključnih tveganj ter predlagane ukrepe za njihovo obvladovanje.

Ponudba mora vključevati tudi opis projektne skupine z jasno opredeljenimi vlogami, odgovornostmi in referencami posameznih članov.The technical proposal should demonstrate a clear understanding of the assignment and its objectives, and present a coherent and well-structured approach to implementation.

III. Finančna ponudba

Finančna ponudba mora biti pregledna, utemeljena in usklajena s predlaganim metodološkim pristopom ter obsegom naloge. Ponudba naj vsebuje:

- razčlenitev stroškov po posameznih nalogah oziroma fazah projekta;
- ključne predpostavke, na katerih temelji ocena stroškov;
- stroške zbiranja in obdelave podatkov;
- stroške morebitnih terenskih ogledov oziroma službenih poti (kjer so predvideni);
- skupno ponudbeno vrednost brez DDV in z DDV.

IV. Izvedbeni načrt

Prijavitelji morajo potrditi, da lahko zagotovijo izvedbo vseh zahtevanih rezultatov projekta (deliverables) v predvidenem časovnem okviru.

Ponudba mora vključevati okvirni terminski načrt izvajanja posameznih aktivnosti, usklajen z zahtevami projektne naloge.

9. POSTOPEK ODDAJE PONUDB

K oddaji ponudbe vabimo gospodarske družbe, raziskovalne organizacije, zavode ter samostojne strokovnjake z ustreznimi referencami in izkušnjami, opredeljenimi v tej projektni nalogi. Ponudbo je treba posredovati Ani Tisov na naslov ana.tisov@iri.uni-lj.si najpozneje do 31. julija 2026.

Ponudba mora vsebovati:

- *Za pravne osebe:* osnovne podatke o ponudniku (naziv, naslov, kontaktna oseba, telefonska številka in elektronski naslov); predstavitev organizacije; seznam predlaganih strokovnjakov z življenjepisi (CV) in opisom njihovih referenc.
  Za samostojne podjetnike: spremno pismo; življenjepis (CV) z navedbo relevantnih referenc.
- Tehnična ponudba: opis metodološkega pristopa; opis predvidenih metod in analitičnih orodij; okvirni načrt izvedbe naloge; časovni načrt izvedbe.
- Finančna ponudba: podrobna finančna ponudba v skladu z zahtevami iz poglavja 8.

Merila za izbor

Vse prejete ponudbe bo naročnik pregledal in ocenil na podlagi vnaprej določenih meril.

Namen postopka je izbrati izvajalca, ki bo glede na strokovne kompetence, kakovost predlagane metodologije in razpoložljiva sredstva projekta najbolje usposobljen za izvedbo naloge.

Ponudbe bodo ocenjene predvsem na podlagi naslednjih meril:

1. Reference, strokovne izkušnje in kompetence ponudnika oziroma projektne skupine.
2. Kakovost tehnične ponudbe, zlasti:
   - razumevanje projektne naloge,
   - kakovost in inovativnost metodološkega pristopa,
   - izvedljivost predlaganega načrta,
   - ustreznost analitičnih metod in orodij.
3. Ustreznost finančne ponudbe, pri čemer bo ocenjena:
   - preglednost in utemeljenost stroškov,
   - skladnost ponudbene vrednosti z razpoložljivim proračunom projekta,
   - razmerje med kakovostjo in ceno ponudbe.

Izbor izvajalca

Po zaključku ocenjevanja bodo ponudniki, katerih ponudbe bodo najbolje izpolnjevale zahteve projektne naloge, obveščeni po elektronski pošti oziroma telefonu.

Naročnik si pridržuje pravico, da pred dokončno odločitvijo od izbranih ponudnikov zahteva dodatna pojasnila ali organizira predstavitev ponudbe.

O rezultatih postopka bodo neposredno obveščeni le ponudniki, uvrščeni v ožji izbor.