



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO**  
DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 1801  
F: 01 478 1697  
E: [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si)  
[www.mju.gov.si](http://www.mju.gov.si)

**VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM**

Številka: 352-45/2019/1

Datum: 22. 3. 2019

**Zadeva: Informativno javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave**

Na podlagi 43. in 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) Ministrstvo za javno upravo razpisuje

## **INFORMATIVNO JAVNO ZBIranJE PONUDB**

za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave. Podrobnejše informacije so navedene v povabilu k oddaji ponudbe, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Tanja Pihlar  
sekretarka

Rudi MEDVED  
MINISTER

Priloga:  
- kot v tekstu.

## **TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA:**

### **»INFORMATIVNO NE ZAVEZUJOČE JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE«**

## **POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE**

### **1. Naročnik**

Ministrstvo za javno upravo na podlagi 43. in 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno ne zavezujoče javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave« se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3 ) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18).

### **2. Predmet vabila k predložitvi ponudbe**

#### **OPCIJA A)**

Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE, za nedoločen čas s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

#### **OPCIJA B)**

Najem s postopnim odkupom opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

#### **OPCIJA C)**

Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

### **3. Navodilo za pripravo ponudbe**

#### **Pogoji oz. zahteve:**

- a) Poslovni prostori morajo biti locirani v Ljubljani, v območju znotraj obvoznice oziroma v njeni neposredni bližini in morajo biti obvezno dosegljivi s programi javnega mestnega potniškega prometa. Prostori morajo biti dostopni tudi gibalno oviranim osebam.
- b) Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen mešani poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski ali poslovno – industrijski dejavnosti (pri čemer gre lahko le za industrijo, ki ne povzroča hrupa, onesnaženja zraka, okolice ipd. ali kako drugače negativno vpliva na delovne pogoje oz. parametre, ki izhajajo iz področja varnosti in zdravja pri delu), dodatne točke oziroma prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujate poslovne prostore v objektu namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.
- c) Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno dosledno upoštevati pri projektiranju oz. splošna tehnična izhodišča, skladno s katerimi bo moral ponudnik ponujene poslovne prostore urediti:
  - Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-3/2018/9, 30.8.2018)
  - Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (verzija 6.1, MJU, 2017).
    - Skladno z gradbeno zakonodajo je potrebno zagotoviti tudi dostop za gibalno ovirane.
    - Število sanitarij na etažo se predvidi skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1), enako velja za sanitarije za invalide.
- d) Vse prilagoditve oziroma finalizacija prostorov mora biti zajeta v ceni najema.

- e) V ceni najema mora biti zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju.
- f) Poslovni prostori (pisarne, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- g) Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. najemodajalec.
- h) **Potrebe po poslovnih prostorih** so sledeče:

**Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina)** z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami spremljajočih in pomožnih prostorov (kamor so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij), ki so v izključni uporabi najemnika, je ocenjena na okvirno:

**Varianta 1:** 5.820 m<sup>2</sup>

**Varianta 2:** 7.900 m<sup>2</sup>

**Varianta 3:** 8.820 m<sup>3</sup>

**Varianta 4:** 9.320 m<sup>2</sup>

Razmerje med skupno površino delovnih prostorov (delovno površino) in skupno uporabno (poslovno) površino je ustrezno, če znašajo delovni prostori približno od 70 odstotkov (%) od 100 odstotkov (%) poslovnih prostorov oziroma uporabne površine (brez pokritih parkirnih prostorov, površin za stalno arhivsko zbirko in tehničnih prostorov za celotno stavbo).

Pri obstoječih poslovnih prostorih je to razmerje dopustno do najmanj 50 odstotkov (%) delovnih prostorov.

Pri najemu/nakupi poslovnih prostorov se najamejo/kupijo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe državnega organa. Izjema so arhivi za stalno arhivsko zbirko, ki se najamejo/kupijo glede na potrebe organa.

V uporabnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe v ponudbi za najem poslovnih prostorov ne sme biti zajeta. Njihov najem oziroma souporaba mora biti zajeta v ceni m<sup>2</sup> poslovnih prostorov.

Zahteve po površinah pisarniških in ostalih delovnih prostorov z vključenimi internimi komunikacijami, spremljajočimi in pomožnimi prostori je specificirana v spodnji tabeli. Navedene vrednosti predstavljajo okvirno zahtevano površino.

#### Varianta 1

<b>SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina</b>	<b>cca. 5.820 m<sup>2</sup></b>
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 4.080 m <sup>2</sup>
od tega pisarne za kabinet	za 12 zaposlenih
od tega pisarn za direktorje	4
od tega pisarn za tajništva	4
od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke (cca. 20 – 25 m <sup>2</sup> )	33
od tega pisarn za 1DM (10 – 12 m <sup>2</sup> )	16
od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m <sup>2</sup> )	90
od tega pisarn za 3DM (20 – 25 m <sup>2</sup> )	10
od tega pisarn za 4DM (25 – 30 m <sup>2</sup> )	3
sejna soba	odvisno od zasnove objekta; želeno vsaj ena do 40 oseb na etažo in

	ena do 100 oseb v okviru celote
• SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivih tlorisov
• POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov
čajna kuhinja – ena na etažo	4 m <sup>2</sup>
skladišča	180 m <sup>2</sup>
• ARHIVSKI PROSTORI	
arhivi tekoče/stalne zbirke	200 m <sup>2</sup>

Okvirno skupno število zaposlenih oseb je 291.

#### Varianta 2

<b>SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina</b>	<b>cca. 7.900 m<sup>2</sup></b>
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 5.530 m <sup>2</sup>
od tega pisarne za kabinet	za 12 zaposlenih
od tega pisarn za direktorje	5
od tega pisarn za tajništva	5
od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke (cca. 20 – 25 m <sup>2</sup> )	35
od tega pisarn za 1DM (10 – 12 m <sup>2</sup> )	20
od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m <sup>2</sup> )	130
od tega pisarn za 3DM (20 – 25 m <sup>2</sup> )	14
od tega pisarn za 4DM (25 – 30 m <sup>2</sup> )	4
sejna soba	odvisno od zasnove objekta; želeno vsaj ena do 40 oseb na etažo in ena do 100 oseb v okviru celote
• SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivih tlorisov
• POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov
čajna kuhinja – ena na etažo	4 m <sup>2</sup>
skladišča	360 m <sup>2</sup>
• ARHIVSKI PROSTORI	
arhivi tekoče/stalne zbirke	350 m <sup>2</sup>

Okvirno skupno število zaposlenih oseb je 395.

### Varianta 3

<b>SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina</b>	<b>cca. 8.820 m<sup>2</sup></b>
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 6.200 m <sup>2</sup>
od tega pisarne za kabinet	za 12 zaposlenih
od tega pisarn za direktorje	5
od tega pisarn za tajništva	5
od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke (cca. 20 – 25 m <sup>2</sup> )	36
od tega pisarn za 1DM (10 – 12 m <sup>2</sup> )	22
od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m <sup>2</sup> )	145
od tega pisarn za 3DM (20 – 25 m <sup>2</sup> )	17
od tega pisarn za 4DM (25 – 30 m <sup>2</sup> )	5
sejna soba	odvisno od zasnove objekta; želeno vsaj ena do 40 oseb na etažo in ena do 100 oseb v okviru celote
• SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivih tlorisov
• POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov
čajna kuhinja – ena na etažo	4 m <sup>2</sup>
skladišča	450 m <sup>2</sup>
• ARHIVSKI PROSTORI	
arhivi tekoče/stalne zbirke	450 m <sup>2</sup>

Okvirno skupno število zaposlenih oseb je 441.

### Varianta 4

<b>SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina</b>	<b>cca. 9.320 m<sup>2</sup></b>
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 6.600 m <sup>2</sup>
od tega pisarne za kabinet	za 12 zaposlenih
od tega pisarn za direktorje	5
od tega pisarn za tajništva	5
od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke (cca. 20 – 25 m <sup>2</sup> )	37
od tega pisarn za 1DM (10 – 12 m <sup>2</sup> )	25
od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m <sup>2</sup> )	154
od tega pisarn za 3DM (20 – 25 m <sup>2</sup> )	18
od tega pisarn za 4DM (25 – 30 m <sup>2</sup> )	5
sejna soba	odvisno od zasnove objekta; želeno vsaj ena do 40 oseb na etažo in ena do 100 oseb v okviru celote

• SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemske prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivih tlorisov
• POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov
čajna kuhinja – ena na etažo	4 m <sup>2</sup>
skladišča	500 m <sup>2</sup>
• ARHIVSKI PROSTORI	
arhivi tekoče/stalne zbirke	550 m <sup>2</sup>

Okvirno skupno število zaposlenih oseb je 466.

Ponudba naj vključuje tudi informacijo, ali obstaja morebitna kasnejša možnost razširitve najema (več m<sup>2</sup>).

Finalizacija prostorov (inštalacije, tlaki,...) mora biti skladna z zgoraj navedenimi tehničnimi izhodišči (Merila) z izjemo talnih oblog. V prostorih se namreč lahko predvidi vinilni pod namesto parketa, tekstil ni zaželen.

Opremo je potrebno zagotoviti za vsa delovna mesta v celoti. Zagotovi se osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena Merila (miza, stol, predalnik, ena do dve visoki omari, koš, obešalnik).

Glede opreme sejnih sob, računalniške učilnice in podobnih specifičnih prostorov se bosta naročnik in ponudnik o potrebnih kosih, ki jih bo moral zagotoviti najemodajalec, dogovorila naknadno.

Arhivski prostori se lahko nahajajo v kleti objekta. Stalna arhivska zbirka mora biti v prostorih, ki imajo urejeno ustrezno mikroklimo. Površina priročnih arhivov ni posebej prikazana v zgornji tabeli; le-ti so predvideni v neposredni bližini pisarn.

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine pomožnih prostorov: sanitarij (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov), ustrezno število čajnih kuhinj (število le teh naj ustreza funkcionalni razporeditvi prostorov) in internih komunikacij v izključni rabi najemnika ter ostale morebitne prostore, ki niso zajeti v zahtevah, pa jih ponudnik nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

#### **i) Parkirna mesta**

Naročnik bo najel tudi parkirna mesta za službena vozila, za vse zaposlene, ki so na invalidskem vozičku in v skladu z Uredbo o uporabi službenih avtomobilov v organih državne uprave (Uradni list RS, št. 60/99, 1/04 in 62/06) tudi za vse zaposlene, ki imajo pravico do stalne osebne uporabe službenega vozila.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko PM bi lahko ponudil.

Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v kleti objekta ali parkirna mesta na prostem neposredno ob objektu.

Ponudnik mora v ponudbi obvezno navesti tudi, ali so parkirišča varovana (kamera, zapornica) in kolikšno je SKUPNO zagotovljeno število vseh parkirnih mest namenjenih objektu (za parkiranje strank in zaposlenih), ki ga ponuja.

Ponudnik naj opiše stanje parkirišč oz. možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

**4. Rok selitve v najete prostore:** Po dogovoru.

**5. Čas trajanja najema (v primeru opcije A):** Najem za nedoločen čas. Odpovedni rok je 6 mesecev.

**6. Ponudbena cena:** Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

**7. Način, mesto in čas oddaje ponudb:**

**Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do torka, 23. 4. 2019**, in sicer **v tiskani obliki v zaprti kuverti** na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Direktorat stvarno premoženje, Tržaška 21, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložišče.

**Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:**

PONUDBA ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE, Številka: 352-45/2019 Oznaka: »**NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!**«.

**Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika!**

**8. V primeru odločitve bo ponudnik dolžan predložiti še sledečo dokumentacijo:**

- 8.1 Potrdilo / izjavo o plačanih davkih in prispevkih (tuj državljan mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske državljane, kolikor takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke). Ponudbe, ki imajo izkazane neplačane zapadle davčne obveznosti, bodo izločene.
- 8.2 Potrdilo, da v zadnjih šestih mesecih ponudnik ni imel blokade TRR (velja za pravne osebe in s.p. - tuja pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe, v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR).
- 8.3 Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
- 8.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.
- 8.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Merili in Normativi LAN.

**9. Dodatne informacije in vprašanja:**

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri ga. Tanji Pihlar ([tanja.pihlar@gov.si](mailto:tanja.pihlar@gov.si), 01/478 1694, 030 720 209).

**PONUDBA ŠT. \_\_\_\_\_**  
**za NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE**

**I. PODATKI O PONUDNIKU**

*Ponudnik mora obvezno izpolniti celoten Obrazec!*

Firma oz. naziv ponudnika	
Naslov	
Matična številka	
ID za DDV:	SI
Številka TR računa	
Številka telefona	
Številka telefaksa	
Številka mobilnega telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe	
Pooblaščen oseba za tolmačenje ponudbe	

**II: Podatki o ponujeni nepremičnini:**

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

---

Skupna celotna površina nepremičnine vključno s površino iz ponudbe

---

Katero varianto ponuja ponudnik (varianto 1, varianto 2., varianto 3 ali varianto 4)

---



**2. Ponudbena cena za najem poslovnih prostorov mora biti prikazana na sledeč način:**

	POSLOVNI PROSTORI	Količina v m2	cena/m2/mesec v EUR brez DDV	SKUPAJ/mesec v EUR brez DDV
I.	najem poslovnih prostorov			
	od tega delovnih površin			
	od tega spremljajočih površin			
	od tega pomožnih površin			
	od tega površin za arhive			
	od tega površin za skladišča			
	obratovalni stroški za poslovne prostore*			
<b>SKUPAJ PONUDBENA CENA brez DDV</b>				

**OPOMBA:** Vse cene morajo biti brez DDV. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14 in 90/15) se za najem nepremičnin ne obračunava DDV.

\* Vrednost obratovalnih stroškov se v tabelo navede, v kolikor najemodajalec zaračunava obratovalne stroške v pavšalnem znesku; v kolikor se obračunavajo obratovalni stroški po dejanski porabi, se te vrstice ne izpolnjuje, ponudnik pa v ponudbi navede, da se obratovalni stroški plačujejo po dejanski porabi.

Ali obstaja morebitna kasnejša možnost razširitve najema (da/ne in za koliko m2)?

---

**3. Ponudbena cena za najem parkirnih mest:**

2.	PARKIRNA MESTA	Cena za 1 PM / mesec	Skupaj	22% DDV	Skupaj z DDV
Koliko PM ponudnik lahko ponudi? _____					
a.	_____parkirnih mest v kleti objekta				
b.	_____parkirnih mest na prostem				
<b>SKUPAJ PONUDBENA CENA z DDV</b>					

**OPOMBA:** Cene za parkirna mesta morajo biti z DDV, ker je za najem parkirnih mest potrebno v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14 in 90/15) DDV obračunati.

Podatki o parkirnih mestih:

Parkirna mesta, ki se najemajo, so varovana (navede se DA ali NE) \_\_\_\_\_ na sledeči način (navede se, kako so varovana) \_\_\_\_\_.

SKUPNO zagotovljeno število vseh parkirnih mest namenjenih objektu (za parkiranje strank in zaposlenih) je (navede se število): \_\_\_\_\_.

Ali obstaja možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta in kje?

---

**Ponudba se oddaja za (obkrožite):**

OPCIJO A) - Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE, za nedoločen čas s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

OPCIJO B) - Najem s postopnim odkupom opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

OPCIJO C) - Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

**V primeru, da se ponudba nanaša na OPCIO B), navedite za kakšno časovno obdobje bi se pogodba sklenila – predviden čas odplačevanja kupnine in pogoje:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**V primeru, da se ponudba oddaja za OPCIO C), navedite/pojasnite, ali se pričakuje tudi plačilo DDV ali DPN:**

---

---

---

---

---

---

**OBVEZNA PRILOGA:**  
**- informativni tloris ponujenih prostorov**

Datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis ponudnika:

\_\_\_\_\_