



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 89 23
E: gp.mju@gov.si
www.mju.gov.si

Številka: 4782-139/2025-3130-1

Datum: 12. 1. 2026

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, skladno z 43. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) objavlja

INFORMATIVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV NA OBMOČJU LJUBLJANE

1. Naziv in sedež naročnika

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana.

2. Predmet

Predmet nakupa so neopremljeni pisarniški prostori za potrebe delovanja organa državne uprave na območju Ljubljane in parkirnih mest.

Prostori morajo biti urejeni oziroma se lastnik ob oddaji ponudbe zavezuje, da bodo prostori ob zapisniški primopredaji objekta urejeni smiselno v skladu z Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, ob upoštevanju sprememb in dopolnitev predmetnih meril, ki se nahajajo v prilogi.

Informativno zbiranje ponudb za »Nakup poslovnih prostorov na območju Ljubljane« se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3).

3. Nakup poslovnih prostorov na območju Ljubljane

Naročnik potrebuje nepremičnino na območju Mestne občine Ljubljana za zagotovitev delovnih prostorov organa državne uprave.

Okvirni podatki o potrebnih prostorih so sledeči:

- Skupna površina poslovnih prostorov mora biti vsaj 2.340 m² (za cca 130DM) lokacija znotraj Mestne občine Ljubljana, največ 500 m od postajališča javnega mestnega prevoza (pri izračunu naj se uporablja pripomoček Google zemljevidi);
- pisarne morajo biti velikosti vsaj 10 m² na pisarno;
- poleg pisarn morajo biti zagotovljeni tudi arhivski prostori v skupni izmeri vsaj 400 m²;
- vsaj šest sanitarij (3x moške in 3x ženske sanitarije), oz. min. ene sanitarije po nadstropju;
- vsaj dve večji sobi (sejna soba), ki bi lahko sprejeli vsaj 20 oseb;
- prostori morajo biti dostopni invalidom;
- vsaj tri čajne kuhinje z umivalnikom, hladilnikom in kuhalno ploščo;

- 40 parkirnih mest v skladu z merili.

Prostori morajo tvoriti zaključeno celoto.

Prednost pri obravnavi bodo imeli prostori oziroma lokacije, kjer je možno urediti ali je že urejen ločen dostop v del, ki je predmet nakupa za potrebe delovanja organov državne uprave.

4. Specifikacija pogojev oz. zahteve za najem nepremičnine

Poslovni prostori morajo ob primopredaji smiselno izpolnjevati spodnje specifikacije oziroma zahteve:

- a) Poslovni prostori naj bodo v urejenem, reprezentativnem objektu, ki je namenjen pretežno poslovni dejavnosti.
- b) Poslovni prostori (pisarne in ostali delovni prostori, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi uporabnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- c) Zaradi zagotavljanja varnosti osebnih podatkov morajo vsi pisarniški prostori imeti možnost zaklepanja oziroma varnostnega zapiranja
- d) Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno dosledno upoštevati pri projektiranju oziroma 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);
 - Spremembe in dopolnitve Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-1/2024/7, 25. 1. 2024);
 - Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (MDP, 2023);
 - Skladno z gradbeno zakonodajo je potrebno zagotoviti dostop za gibalno ovirane;
- e) Prostori morajo biti ogrevani in klimatizirani. Imeti morajo možnost ustreznega prezračevanja, mikroklima prostorov mora ustrezati zahtevam zakonodaje s področja varstva in zdravja pri delu.
- f) Vsi delovni prostori morajo imeti dnevno svetlobo s pogledom na okolico. Omogočeno mora biti senčenje in zatemnitev prostorov.
- g) Predelne stene med delovnimi prostori oziroma delovnimi in tehničnimi prostori morajo biti ustrezne zvočne izolativnosti – skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami.
- h) Nepremičnina mora imeti urejeno optično povezavo telekomunikacijskega operaterja oziroma se lastnik zavezuje, da bo pred primopredajo objekta na nepremičnini uredil optično povezavo v skladu s potrebami kupca. Optična povezava mora biti znotraj nepremičnine pripeljana do prostora, kjer bo oziroma je postavljena komunikacijska omarica.
- i) Zagotovljen mora biti prostor za montažo potrebne infrastrukturne opreme (razvodne omare HKOM in druge infrastrukturne opreme), oziroma dostop do komunikacijske omarice, do katere imajo dostop le pooblaščen osebe.
- j) Zagotovljen mora biti prostor za izvajanje recepcijske službe. V kolikor ni na razpolago takšnega prostora pa mora biti v objektu zagotovljeno fizično varovanje (varovanje z varnostnim osebjem) med delovnimi dnevi od 6.30 do 17.30 ure.

- k) Pisarniški in drugi prostori, v katerih se uporabljajo naprave, ki potrebujejo mrežno infrastrukturo, morajo imeti urejeno lokalno mrežno infrastrukturo (vsaj CAT 5e ali 6) zaključeno v komunikacijski omarici. Pisarniški prostori morajo biti opremljeni oziroma jih je treba pred primopredajo prostorov opremiti s primernim številom električnih priključkov 220V in mrežnih priključkov, ki se zaključijo v skupnih vozliščih (na posamezno delovno mesto se pričakuje minimalno 2 mrežna priključka tipa RJ-45) – specifikacije LAN omrežja so v določene v prilogi »Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN«.
- l) Vse prilagoditve oziroma finalizacije poslovnih prostorov morajo biti zajete v ceni nakupa.
- m) Prostori morajo imeti vgrajene sisteme tehničnega varovanja (vgrajena protivlomna in protipožarna oziroma kombinirana centrala).
- n) Poslovni prostori morajo biti dostopni 24h na dan. Zaželeno je, da dostop do poslovnih prostorov izven rednega delovnega časa ne povzroča dodatnih stroškov (intervencije varnostnikov ipd.).
- o) Zaželeno je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta in 1x sanitarije s tušem v pritličju z manjšim predprostorom za garderobo.

5. Rok primopredaje najetih prostorov:

Primopredaja najetih prostorov se bo izvedla po dogovoru.

6. Ponudbena cena:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi izpolnjen obrazec PONUDBA s tlorisom poslovnih prostorov. Ponudba mora veljati najmanj šestdeset (60) dni od dneva odpiranja ponudb.

7. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki pošljejo priporočeno po pošti oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **26. 2. 2026, do 15.00 ure¹** na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, z nazivom zadeve »Ponudba v zadevi št. 4782-139/2025-3130– NE ODPIRAJ«.

Odpiranje ponudb NE BO javno.

Ponudbe, predložene po izteku roka, bodo izločene iz postopka.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov najkasneje štirinajst (14) dni po zaključenem zbiranju ponudb.

8. Ogled prostorov:

Ponudnik mora omogočiti ogled ponujenih prostorov v roku največ tri (3) dni po zaprosilu naročnika.

9. Ponudnik bo v primeru primerne ponudbe pozvan predložiti dodatno dokumentacijo:

¹ Vse zainteresirane ponudnike opozarjamo na spremenjeno poslovanje Pošte Slovenije d.o.o. od 1. 7. 2021 dalje. Vse podrobnejše informacije so dostopne na naslednji povezavi: <https://www.posta.si/o-nas/novice/posta-slovenije-s-1-julijem-uvaja-locevanje-posiljk-korespondence-na-prednostne-in-neprednostne>.

9.1. 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.

9.2. 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).

9.3. Dokazilo o lastništvu prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).

Pred nakupom poslovnih prostorov mora ponudnik - poleg podatka o ceni nakupa poslovnih prostorov (cena na m² poslovnih in arhivskih prostorov, cena nakupa parkirnih mest) - od ponudnika pridobiti tudi podatek o obratovalnih stroških v preteklem, npr. enoletnem, obdobju ter druge morebitne podatke, ki izkazujejo energetske lastnosti stavbe (kot npr. energetski pregled, analize energetskega spremljanja), ki omogočajo vpogled v energetsko učinkovitost stavbe in primerjavo ponudb. V skladu z veljavno zakonodajo morajo imeti javne stavbe ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe – energetsko izkaznico. Naročnik mora prav tako pred sklenitvijo pravnega posla od ponudnika pridobiti projektno dokumentacijo za objekt (dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja oziroma izvedbo gradnje, ter gradbeno in uporabno dovoljenje ipd.), saj je obveza upravljavca objekta, da hrani dokumentacijo, dokler objekt stoji.

9.4. Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za pisarniške prostore.

9.5. Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov – podatki o tehnični opremljenosti, dostopnosti, tlorisi.

11. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri Denisu Cirikoviću (el. naslov: denis.cirikovic@gov.si, tel. št.: 030 227 920 oziroma na gp.mju@gov.si s sklicem na zadevo št. 4782-139/2025-3130).

12. Odločitev o izbiri:

Ministrstvo bo opravilo ogled prejetih ponudb in izbralo nepremičnino, ki bo najbolj zadovoljevala potrebe organa državne uprave, ob upoštevanju gospodarne in učinkovite rabe javnih sredstev. Z izbranim ponudnikom bo potekalo tudi dogovarjanje o načinu izpolnjevanja zahtev poslovnih prostorov v skladu s potrebami. Naročnik lahko do sklenitve pravnega posla postopek zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

13. Sklenitev pogodbe:

Ponudnik, ki bo izpolnjeval vse zahtevane pogoje, mora v roku petnajst (15) dni po pozivu naročnika skleniti pogodbo.

14. Provizije nepremičninskih agencij:

Naročnik pri najemanju nepremičnin ne bo upošteval ponudb, pri katerih bi moral plačati provizijo posredniku za sklenitev najemne pogodbe.

15. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Ministrstva za javno upravo je objavljeno na spletni strani:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf

16. Plačilo kupnine

Naročnik bo kupnino poravnaval 30. dan od datuma prejema pravilno izstavljenega računa.

mag. Franc Props
minister

Priloge:

1. Obrazec – Ponudba za nakup poslovnih prostorov;
2. Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-3/2018/9, 30.8.2018)
<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Investicije/Merila-PP-VPU/Merila-za-ureditev-poslovnih-prostorov-za-potrebe-vladnih-proracunskih-uporabnikov-razlicica-4-v2.0.pdf>;
3. Spremembe in dopolnitve Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-1/2024/7, 25. 1. 2024);
[Spremembe in dopolnitve Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0](#);
4. Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (verzija 7.0, MDP, 2023).

PRILOGA 1

PONUDBA ŠT. _____
za NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV
ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE

I. PODATKI O PONUDNIKU:

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del Obrazca!

Podjetje oz. naziv ponudnika	
Naslov	
Matična številka ali EMŠO	
ID za DDV ali davčna številka	
Številka TR računa	
Številka telefona	
Številka telefaksa	
Številka mobilnega telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe	
Kontaktna oseba za podajanje informacij glede ponudbe	

II: PODATKI O PONUJENI NEPREMIČNINI:

Polni naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine:

ID znak stavbe oz. dela stavbe (Vir: zemljiška knjiga oz. GURS):

Skupna (celotna) površina nepremičnine, v kateri se nahajajo poslovni prostori:

V primeru, da ponudnik ni lastnik celotne nepremičnine, v kateri se nahajajo poslovni prostori, se navedejo podatki o ostalih lastnikih nepremičnine, njihovih deležih oz. površinah:

1. Ponudbena cena za nakup poslovnih prostorov:

Ponudba mora biti prikazana na način:

POSLOVNI PROSTORI	Površina v m2	Cena na m2 v EUR	SKUPAJ cena v EUR
Nakup poslovnih prostorov (delovni prostori) ¹ :			
površina za arhive ²			
OBRATOVALNI STROŠKI za poslovne prostore³:			
SKUPAJ PONUDBENA CENA			

OPOMBE:

¹ Uporabna površina se deli na delovne (pisarne) in druge prostore (pomožni in posebni).

² Površina za stalno arhivsko zbirko, ki niso v sklopu delovnih prostorov.

Več informacij:

- Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-3/2018/9, 30.8.2018)
<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Investicije/Merila-PP-VPU/Merila-za-ureditev-poslovnih-prostorov-za-potrebe-vladnih-proracunskih-uporabnikov-razlicica-4-v2.0.pdf>;
- Spremembe in dopolnitve Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-1/2024/7, 25. 1. 2024);
[Spremembe in dopolnitve Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0](#);

³ Vrednost obratovalnih stroškov se navede, v kolikor najemodajalec zaračunava obratovalne stroške v pavšalnem znesku. Če se obratovalni stroški obračunavajo po dejanski porabi, se te vrstice ne izpolnjuje, ponudnik pa v ponudbi navede, da se obratovalni stroški plačujejo po dejanski porabi.

DPN plača prodajalec, prav tako prodajalec nosi stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi, kupec pa nosi stroške ZK vpisa.

2. Ponudbena cena za nakup parkirnih mest (PM):

Število PM, ki jih lahko ponudi ponudnik: _____

PARKIRNA MESTA	Cena/PM v EUR	Skupaj v EUR
_____ št. PM v sklopu objekta		
_____ št. PM na prostem		
SKUPAJ		

OPOMBA:

DPN plača prodajalec, prav tako prodajalec nosi stroške overitve podpisa prodajalca na pogodbi, kupec pa nosi stroške ZK vpisa.

3. Podatki o parkirnih mestih:

Parkirna mesta iz ponudbe so varovana (*navede se DA ali NE*) _____
na naslednji način (*navede se, kako so varovana*):

SKUPNO zagotovljeno število vseh parkirnih mest objekta, namenjenih za parkiranje strank in zaposlenih (*navede se število*):

Ali obstaja možnosti parkiranja za zaposlene in stranke v neposredni bližini objekta in kje (*navede se lokacija in oddaljenost*)?

OBVEZNE PRILOGE:

- informativni tloris ponujenih prostorov,
- tabelarični seznam s površinami ponujenih prostorov,
- energetska izkaznica stavbe ali ponujenih poslovnih prostorov,
- ZK in GURS izpisi za stavbo ali njene dele.

Datum: _____

Žig in podpis ponudnika:
