



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Številka: 4782-19/2023-3130-46  
Datum: 3. 11. 2023

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, skladno z 51. členom in v povezavi s 64. 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) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM  
NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM: DEL STAVBE 2589-480-9, V NARAVI STANOVANJE V  
STAVBI NA NASLOVU PLAVJE 85A, 6281 ŠKOFIJE**

**1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb**

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

**2. Predmet oddaje v najem**

Republika Slovenija je lastnica, Ministrstvo za javno upravo pa upravljavec nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2589-480-9, v naravi stanovanje, ki po katastru stavb meri 52,50 m<sup>2</sup>, nahaja pa se v mansardi stavbe brez dvigala, z naslovom Plavje 85A, 6282 Škofije.

Stanovanje obsega dve sobi, dnevni prostor s kuhinjo, hodnik in kopalnico (wc, bide, tuš). Stanovanju pripadata še dve parkirni mesti (parc. št. 923/23 in 923/24, obe k. o. Plavje (2589)). Okna so PVC s termopan zasteklitvijo. Vrata so lesena. Na tleh je delno keramika, delno laminat. Stanovanje za ogrevanje koristi visokotemperaturni ogrevalni sistem, ki porablja utekočinjen naftni plin (UNP). Stanovanje nima lastnega odštevavnega števca za elektriko niti za vodo. Stroške vode, si trenutni uporabnik deli s sosednjim stanovanjem, elektrika stanovanja pa je priključena na števec skupnega hodnika - trenutni uporabnik stroške merilnega mesta skupnega hodnika plačuje v celoti. Stavba nima upravnika.

Dejanski dostop do nepremičnine je omogočen po asfaltirani ulici, vendar ni pravno urejen - služnosti dostopa so ustanovljene v korist zemljišča pod stavbo št. 480 in obeh parkirišč, ne pa za parc. št. 923/39 tik pred hišo, ki je v privatni lasti. V okolici obravnavane nepremičnine se nahajajo stanovanjski in poslovni objekti ter zelene in gozdne površine. Koper je oddaljen cca 13 km. Nepremičnina, ki je predmet oddaje v najem, trenutno ni prosta oseb in stvari, saj je zasedena z uporabnikom. Uporabnik bo stanovanje, ob uspešno zaključenem postopku oddaje v najem, na poziv lastnika izpraznil, še pred sklenitvijo najemne pogodbe. V zvezi z opremo, ki se nahaja v stanovanju in je last uporabnika, se bo najemnik lahko, če bo za to zainteresiran, s trenutnim uporabnikom, ločeno dogovoril za morebiten odkup.

Najemna pogodba se bo sklenila **za določen čas 1 leta**, izključno za stanovanjski najem.

Najemna pogodba se bo sklenila na način videno - najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.

Energetska izkaznica je pridobljena za stanovanje, in sicer št. 2015-229-117-33361 in velja do 19. 12. 2025 – potrebna toplota za ogrevanje razred E.

**3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 51/7 členom ZSPDSLS-1**

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Ministrstva za javno upravo v sestavi:

- Metka Smrdel, predsednica
- Simona Slaček, članica
- Domen Boškovič, član
- Lucija Srebrnjak, nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni.

Poročilo o oceni vrednosti mesečne tržne najemnine predmetne nepremičnine z dne 12. 10. 2023 je pripravila Barbara Klugler, sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

#### **4. Vrsta pravnega posla in sklenitev najemne pogodbe**

Oddaja v najem nepremičnine po metodi javnega zbiranja ponudb.

Najemna pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja postopka oddaje. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, lahko organizator odstopi od sklenitve posla.

#### **5. Najnižja ponudbena cena mesečne najemnine**

Ponudbena cena mesečne najemnine mora biti najmanj **490,00 EUR na mesec**.

V skladu z določili 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, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE in 40/23 – ZDavPR-B) se za najem tovrstnih nepremičnin ne obračunava DDV, zato v gornji ceni ni upoštevan.

Vsi obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja ter nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, bremenijo najemnika.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz Priloge 1 te objave.

#### **6. Način in rok plačila najemnine**

Najemnina se plačuje mesečno. Najemodajalec bo račune za najemnino izstavil praviloma do 8. v mesecu za pretekli mesec. Rok plačila računa je 15 dni od dneva izstavitve računa. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec najemniku zaračuna zakonske zamudne obresti, ki se obračunavajo do dne plačila.

## **7. Sklenitev pogodbe**

V kolikor bo v roku prispelo več najugodnejših ponudb, bodo z najugodnejšimi ponudniki opravljena dodatna pisna pogajanja o višini mesečne najemnine. Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnino ponudil najvišjo mesečno najemnino. Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

Nepremičnina bo oddana v najem po načelu videno – najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi najemne pogodbe ne bodo upoštevane. Najemodajalec ne jamči za izmero površine.

## **8. Varščina**

Varščina za predmet oddaje v najem znaša: **490,00 EUR**. Nakazilo se izvede na:

<b>Številka podračuna:</b>	<b>SI56 01100-6300109972</b>
<b>Naziv:</b>	<b>REPUBLIKA SLOVENIJA</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana</b>
<b>Referenca:</b>	<b>18 31305-7200013-15341919</b>
<b>Namen:</b>	<b>JZP 4782-19/2023</b>

Varščina mora biti na računu Republike Slovenije **najkasneje do dne 27. 11. 2023 do 24:00 ure**.<sup>1</sup>

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v prvo mesečno najemnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe, se mu varščina zadrži.

## **9. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb**

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 51/7 člena ZSPDSLS-1.

Ponudniki pošljejo ponudbe oziroma ponudbe prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »JZP PLAVJE 4782-19/2023– NE ODPIRAJ« na naslov organizatorja: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana.

### **Kot popolna ponudba se šteje tista, ki vsebuje:**

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga 1 te objave
2. potrdilo o plačani varščini ter
3. kopijo veljavnega uradnega identifikacijskega dokumenta. V kolikor ponudnik ne predloži kopije osebne izkaznice ali potne listine, je potrebno kopiji uradnega identifikacijskega dokumenta priložiti tudi potrdilo o državljanstvu ali izpisek iz matičnega registra – velja za fizične osebe in s.p.-je.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb **prispe najkasneje do dne 28. 11. 2023 do 15.00 ure**.<sup>2</sup>

**Ponudniki, katerih varščina ne bo na računu Republike Slovenije do roka, navedenega v 8. točki ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev iz te točke, bodo izločeni iz postopka.**

<sup>1</sup> Priporočamo vam, da plačilo izvedete najkasneje do dne 27. 11. 2023 do 13:00 ure.

<sup>2</sup> 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>

**Javno odpiranje ponudb se bo izvedlo preko aplikacije MS TEAMS, in sicer:**

**dne 30. 11. 2023 s pričetkom ob 13:00 uri.**

**Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. V kolikor želi ponudnik pri odpiranju ponudb sodelovati, pa mora z namenom, da se ga lahko na željen e-naslov povabi k sodelovanju na MS TEAMS, na e-naslov: [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si), posredovati obvestilo (naslov zadeve: »Odpiranje ponudb v zadevi št. 4782-19/2023– prijava udeležbe«). Obvestilo – prijava udeležbe mora prispeti na elektronski naslov organizatorja najkasneje do roka za prispetje ponudbe, torej do 28. 11. 2023 do 15.00 ure.**

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 7 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

#### **10. Ogled**

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb se obrnite na Metko Smrdel, telefon 01/478 1667, e-pošta: [metka.smrdel@gov.si](mailto:metka.smrdel@gov.si). Ogled predmeta oddaje v najem je možen le na podlagi predhodnega dogovora.

#### **11. Obvestilo 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](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf)

#### **12. Opozorilo**

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

**na podlagi pooblastila št. 1004-113/2015/106 z dne 18. 10. 2023**

**Maja Pogačar  
generalna direktorica  
Direktorata za stvarno premoženje**