



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

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

Številka: 4782-114/2025-3130-2

Datum: 12. 11. 2025

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, skladno z 82. členom in ob smiselni uporabi 51. člena 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 NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV NA OBMOČJU LJUBLJANE

1. Naziv in sedež naročnika

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

2. Predmet

Predmet najema so opremljeni ali neopremljeni pisarniški prostori za potrebe delovanja organa državne uprave na območju Ljubljane.

Prostori morajo biti urejeni oziroma se najemodajalec ob oddaji ponudbe zavezuje, da bodo prostori ob pričetku najema 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 najem poslovnih prostorov na območju Ljubljane se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3).

3. Najem poslovnih prostorov na območju Ljubljane

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

Iščejo se opremljeni ali neopremljeni prostori v naslednjih alternativnih sklopih:

- a) poslovni prostori v skupni izmeri okvirno 4.500 m² in arhivski prostori v skupni izmeri približno 1.500 m², možnost parkiranja ob stavbi;
ali
- b) poslovni prostori v skupni izmeri okvirno 7.500 m² in arhivski prostori v skupni izmeri 2.500 m², možnost parkiranja ob stavbi.

Ne glede na zgoraj omenjeni sklop mora biti pritličje primerno za ureditev območja za poslovanje s strankami. Omogočena mora biti postavitev približno 50 okenc (kar zasede okvirno 1.400 m²), poleg tega mora ostati prostor za čakalnice za stranke. Na voljo morata biti vsaj dva vhoda za stranke in posebej en vhod za zaposlene.

Poslovni prostori morajo vključevati oziroma imeti možnost postavitve pisarn, hodnikov, ki bi se lahko uredili kot čakalnice, stranišč, sejnih sob različnih velikosti (npr. šest manjših sejnih sob v posamezni izmeri približno 35 m² in tri večje sejne sobe oziroma dvorane v posamezni izmeri približno 90 m²), ene velike konferenčne dvorane v izmeri približno 200 m² in čajne kuhinje z umivalniki, hladilniki ter kuhalno ploščo.

Prostori morajo biti na lokaciji znotraj Mestne občine Ljubljana, največ 500 m od postajališča javnega mestnega prevoza (pri izračunu naj se uporablja pripomoček Google zemljevidi) in dostopni invalidom.

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 se najema za potrebe delovanja organa državne uprave ter se ta nahaja v pritličju.

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 – najemodajalec poskrbi za primerno število ključev oziroma drugih tehničnih rešitev za odpiranje/zapiranje posameznih prostorov glede na število JU in izvajalcev storitev znotraj prostorov (npr. izvajalec čiščenja, vzdrževalci ipd.).
- 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;
 - Število sanitarij 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.

- 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 najemodajalec zavezuje, da bo pred pričetkom najema na nepremičnini uredil optično povezavo v skladu s potrebami najemnika. Optična povezava mora biti znotraj nepremičnine pripeljana do prostora, kjer bo oziroma je postavljena komunikacijska omarica.
- i) Najemodajalec mora omogočiti prostor za montažo potrebne infrastrukturne opreme (razvodne omare HKOM in druge infrastrukturne opreme), oziroma nuditi uporabo svoje komunikacijske omarice, do katere imajo dostop le pooblaščen osebe.
- j) 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 najemom 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«.
- k) Vse prilagoditve oziroma finalizacije poslovnih prostorov morajo biti zajete v ceni najema.
- l) Prostor mora biti tehnično varovan (protivlomno in protipožarno s povezavami na nadzorne službe).
- m) Poslovni prostori morajo biti dostopni 24 ur na dan. Najemodajalec poskrbi za vse, kar je potrebno, da uporabniki nemoteno dostopajo do poslovnih prostorov. Zaželeno je, da dostop do poslovnih prostorov izven rednega delovnega časa ne povzroča dodatnih stroškov (intervencije varnostnikov ipd.).
- n) Zagotovljeno mora biti čiščenje prostorov.

5. Rok primopredaje najetih prostorov:

Primopredaja najetih prostorov se bo izvedla po dogovoru.

6. Čas trajanja najema:

Nedoločen čas.

7. 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.

8. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki pošljejo priporočeno po pošti oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **15. 12. 2025, do 15.00 ure¹** na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, z nazivom zadeve »Ponudba v zadevi št. 4782-114/2025-3130 – 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.

9. Ogled prostorov:

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

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

10.1. 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.

10.2. 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).

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

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

10.5. 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 Nevenki Trček (el. naslov: nevenka.trcek@gov.si, tel. št.: 01 478 8493) oziroma na gp.mju@gov.si s sklicem na zadevo št. 4782-114/2025-3130).

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.

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>.

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 trideset (30) 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 najemnine

Najemodajalec bo za najemnino za nepremičnino izstavljal mesečne e-račune naročniku, in sicer do 5. dne v mesecu za pretekli mesec. Naročnik bo stroške najema poravnaval 30. dan od datuma prejema pravilno izstavljenega računa.

mag. Franc Props
minister

Priloge:

1. Obrazec – Ponudba za najem 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);
4. Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (verzija 7.0, MDP, 2023).

PRILOGA 1

PONUDBA ŠT. _____
ZA NAJEM POSLOVNIH PISARNIŠKIH PROSTOROV
NA OBMOČJU LJUBLJANE
(ZADEVA ŠT: 4782-114/2025-3130)

1. PODATKI O PONUDNIKU

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del Obrazca!

Firma oz. naziv ponudnika: _____
Naslov: _____
Matična številka: _____
ID za DDV/davčna številka: _____
Zavezanec za DDV: DA / NE
Številka TRR računa: _____
Številka telefona: _____
Elektronski naslov: _____
Pooblaščen oseba za:
podpis pogodbe: _____
Pooblaščen oseba za
tolmačenje ponudbe: _____

II: Podatki o ponujeni nepremičnini:

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

Nadstropje oziroma etaža: _____

Dvigalo: DA / NE Opombe: _____

Dostopnost invalidom: DA / NE Opombe: _____

Optična internetna povezava na nepremičnini: DA / NE

Ponudnik optične povezave: _____

Dovoljenje lastnika, da se vzpostavi optična povezava glede na potrebe najemnika: DA / NE

Opremljenost pisarniških prostorov z mrežnimi povezavami:

Opremljeni pisarniški prostori: DA / NE

Seznam pisarniške opreme oziroma opis:

Upravnik na objektu: DA / NE

Naziv upravnika: _____

Parkirna mesta: _____

Rok za prevzem nepremičnine: _____ oziroma takoj po podpisu najemne pogodbe.

2. PONUDBENA CENA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV:

Poslovni prostori:

a) Pisarniški poslovni prostori:

površina: _____ m²,

cena/m²/mesec: _____ EUR

b) Drugi poslovni prostori:*

površina: _____ m²,

cena/m²/mesec: _____ EUR

*Prostori, ki niso namenjeni pisarnam (hodniki, toaletni prostori, čajna kuhinja), so pa v izključni uporabi najemnika.

c) Najem parkirnega mesta:

cena / kos/mesec: _____ EUR

d) Oprema:

število/kos/komplet: _____

cena/mesec v EUR: _____

SKUPAJ PONUDBENA CENA MESEČNO: _____ EUR

OPOMBA: Cene najema poslovnih prostorov in parkirnega mesta morajo biti brez DDV, ker gre za enovit pravni posel. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV.

Ocena stroškov:

e) Povprečni stroški / m² / mesec: _____ EUR

f) Površina: _____ m²,

SKUPAJ OCENA STROŠKOV MESEČNO: _____ EUR

Ocena stroškov vključuje naslednje stroške :

OBVEZNA PRILOGA:

- informativni tloris ponujenih prostorov

Datum: _____

Žig in podpis ponudnika:
