



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

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

Številka: 4782-135/2025-3130-14

Datum: 6. 5. 2026

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: parcela 1720 79/22 do celote (1/1), skupaj s stavbo št. 1720-10, v naravi stavba na naslovu Snežniška ulica 8 in Groharjeva cesta 3, Ljubljana skupaj s pripadajočim zemljiščem

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 zemljiškoknjižna in dejanska lastnica do celote (1/1), Ministrstvo za javno upravo pa dokončni upravljavec nepremičnine z ID znakom: parcela 1720 79/22 do celote (1/1), skupaj s stavbo št. 1720-10, v naravi stavba na naslovu Snežniška ulica 8 in Groharjeva cesta 3, Ljubljana, skupaj s pripadajočim zemljiščem.

Nepremičnina z ID znakom: parcela 1720 79/22 po podatkih katastra nepremičnin meri 2024 m², na njej stoji stavba št. 1720-10, ki je po podatkih katastra nepremičnin samostojna stavba s 4 etažami, bruto tlorisne površine 939,6 m², leto izgradnje 1980, z enim delom, dejanska raba dela stavbe: poslovni prostor javne uprave, uporabna površina dela stavbe 298,1 m², neto tlorisna površina dela stavbe 874,1 m². Poleg zemljišča pod stavbo, preostali del nepremičnine z ID znakom: parcela 1720 79/22 v naravi predstavlja dovoz, dvorišče in park.

Za stavbo št. 1720-10 je izdelana energetska izkaznica, št. izkaznice 2020-734-208-81594, ki velja do 13. 8. 2030 in izkazuje sledeče podatke: potrebna toplota za ogrevanje Razred C (59,99 kWh/m²a), dovedena energija za delovanje stavbe 118 kWh/m²a, Primarna energija in Emisije CO₂ (163 kWh/m²a in 37 kg/m²a).

Nepremičnina, ki je predmet oddaje v najem, trenutno ni prosta oseb in stvari, saj je zasedena z najemnikom, in sicer Veleposlaništvom Italijanske republike, ki najema prostore za potrebe poslovanja Veleposlaništva Italijanske republike v Ljubljani in ima sklenjeno najemno pogodbo za določen čas, ki traja do 31. 12. 2026.

Najemna pogodba se bo z najugodnejšim ponudnikom sklenila za določen čas 5 let, in sicer s pričetkom uporabe dne 1. 1. 2027.

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,
- Andreja Kozlar, namestnica predsednice in članica,
- Lucija Srebernjak, članica in
- Domen Boškovič, nadomestni član.

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

Poročilo o oceni vrednosti mesečne tržne najemnine predmetne nepremičnine št. 106/2026 z dne 16. 1. 2026 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, se varščina zadrži, organizator javnega zbiranja ponudb pa odstopi od sklenitve posla.

5. Najnižja ponudbena cena mesečne najemnine

Ponudbena cena mesečne najemnine za predmet najema mora znašati **najmanj 16.500,00 EUR** na mesec.

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

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, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24) se za najem tovrstnih nepremičnin ne obračunava DDV, zato v gornji ceni ni upoštevan.

Najemna pogodba, ki se bo sklenila z najugodnejšim ponudnikom, bo vsebovala določilo o valorizaciji najemnine v skladu s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04) in način izvrševanja le tega, kot podlaga za valorizacijo pa se bo uporabil indeks cen.

Najemnik bo poleg najemnine, ki jo bo plačeval najemodajalcu, neposredno dobaviteljem storitev plačeval tudi vse obratovalne stroške, vezane na nepremičnino, ki jo bo najemal, kot na primer elektriko, vodo, smeti, telefon, internet, stroški v zvezi z ogrevanjem stavbe in druge morebitne stroške. V breme najemnika bodo tudi stroški za redno vzdrževanje, tako stavbe kot zemljišča (vrtnarske storitve, obrezovanje grmičevja in dreves, čiščenje uvozne ceste in pešpoti, ter vsa popravila ter vzdrževanje kot posledica redne uporabe nepremičnine). Kot neposrednega uporabnika, najemnika bremeni tudi plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma druge predpisane pristojbine za uporabo nepremičnine.

6. Način in rok plačila najemnine

Najemnina se mesečno plačuje najemodajalcu na podračun enotnega zakladniškega računa pri Banki Slovenije številka SI56 01100-6300109972, na podlagi izstavljenega računa. Najemodajalec bo račun izstavil praviloma do 8. v mesecu za pretekli mesec. Rok plačila računa je 15 dni od dneva izstavitve računa. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

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 izmere površin niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta najema.

8. Varščina

Varščina za predmet oddaje v najem znaša **19.800,00 EUR**. Nakazilo se izvede na:

Številka podračuna:	SI56 01100-6300109972
Naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
Naslov:	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
Referenca:	18 31305-7103018-15341026
Namen:	JZP 4782-135/2025-3130

Varščina mora biti na računu Republike Slovenije **najkasneje do dne 25. 5. 2026 do 23:59 ure**.¹

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v prve mesečne najemnine, 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 4782-135/2025-3130 – 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.

¹ Priporočamo vam, da plačilo izvedete najkasneje do dne 25. 5. 2026 do 13:00 ure.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb **prispe najkasneje do dne 26. 5. 2026 do 15.00 ure.**²

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.

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

dne 28. 5. 2026 s pričetkom ob 9:00 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, posredovati obvestilo (naslov zadeve: »Odpiranje ponudb v zadevi št. 4782-135/2025-3130 – prijava udeležbe«). Obvestilo – prijava udeležbe mora prispeti na elektronski naslov organizatorja najkasneje do roka za prispetje ponudbe, torej do 26. 5. 2026 do 15.00 ure.

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

10. Ogled

Interesenti se za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb in ogledom (interes za ogled sporočite na spodnje kontakte najkasneje do 15. 5. 2026 do 24:00 ure), vsak delovni dan med 10.00 in 12.00 uro lahko obrnejo na kontaktno osebo:

- Metka Smrdel, tel. št. 01/478-1667, e-pošta: metka.smrdel@gov.si ali
- splošen elektronski naslov organizatorja javne dražbe: gp.mju@gov.si, s pripisom »številka zadeve 4782-135/2025-3130«.

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

12. Opozorilo

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

**mag. Franc Props
minister**

² 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>