



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

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

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

**VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM**

Številka: 352-40/2021-3130-47  
Datum: 1. 12. 2023

**Zadeva: Informativno javno zbiranje ponudb za nakup bremen prostih opremljenih ali neopremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave**

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), Ministrstvo za javno upravo razpisuje

**INFORMATIVNO JAVNO ZBIranJE PONUDB**

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

S spoštovanjem,

Maja Pogačar  
generalna direktorica  
Direktorata za stvarno premoženje  
na podlagi pooblastila št. 1004-113/2015/106  
z dne 18. 10. 2023

Priloga:  
- kot v tekstu.

## **TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA: »INFORMATIVNO JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAKUP BREMEN PROSTIH OPREMLJENIH ALI NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE«**

### **POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE**

#### **1. Naročnik:**

Ministrstvo za javno upravo 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), vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno ne zavezujoče javno zbiranje ponudb za »Nakup bremen prostih opremljenih ali neopremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Nakup bremen prostih opremljenih ali neopremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave« se ne izvaja na podlagi določil Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F, v nadaljevanju ZJN-3).

#### **2. Predmet vabila:**

Nakup poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

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

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec **PONUDBA (PRILOGA 1)**

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

a) Poslovni prostori se morajo nahajati:

- na območju Mestne občine Ljubljana in morajo biti obvezno dosegljivi s programi javnega mestnega potniškega prometa,
- prednost bodo imeli prostori z lokacijo v središču mesta Ljubljana, kar bo obravnavano tudi kot prednostni kriterij pri izboru ponudnikov.

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). V tem primeru morajo biti prostori, ki so predmet nakupa, kot zaključena celota ločeni od ostalih prostorov v objektu.

**Prednost pri odločitvi bodo imele ponudbe za poslovne prostore v objektu, namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.**

**Prostori se lahko nahajajo v enem ali več objektih, pri čemer bodo imele prednost ponudbe s prostori na eni lokaciji oz. v enem objektu.**

**Prostori so lahko opremljeni ali neopremljeni, pri čemer bodo imele prednost ponudbe z opremljenimi prostori.**

- c) Splošna tehnična izhodišča za podajo ponudbe:
- [Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0](#) (Vlada RS, št. 35200-3/2018/9, 30. 8. 2018, v nadaljevanju Merila)
  - 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) V ceni nakupa mora biti zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest oz. delovnih in drugih prostorov v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju.
- e) Poslovni prostori (pisarne in drugi prostori, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- e) Za delovne in druge prostore je zelo pomembna dnevna svetloba, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje pisarn.
- f) V bližini lokacije morajo biti na razpolago tudi parkirna mesta za zaposlene.
- g) Dostopnost s sredstvi javnega potniškega prometa oz. bližina železniške ali avtobusne postaje.
- h) Zaželena je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.
- i) Obvezno mora biti omogočen dostop gibalno oviranim osebam - prostori v pritličju oz. dvigalo v stavbi.
- j) Potrebe po poslovnih prostorih:

**Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina)** z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami drugih prostorov (kjer so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij), ki bodo v izključni uporabi bodočega lastnika, je ocenjena na okvirno **5.000 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 poslovnih prostorov (brez pokritih parkirnih prostorov, površin za stalno arhivsko zbirko in tehničnih prostorov za celotno stavbo).

**V nakup poslovnih prostorov se vključijo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe uporabnikov. Izjema so arhivi za stalno arhivsko zbirko, ki se lahko nahajajo ločeno, posebej glede na potrebe organov.**

**V uporabnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe mora biti zajeta v ceni m<sup>2</sup> poslovnih prostorov.**

**Okvirno je treba zagotoviti delovne prostore za skupno 253 delovnih mest ter druge prostore, potrebne za nemoten delovni proces:** sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike, čajna kuhinja (število naj ustreza funkcionalni razporeditvi prostorov) in sanitarije (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov) ter arhivski prostor.

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine **notranjih komunikacij** v izključni rabi novega lastnika ter **ostale morebitne prostore**, ki niso zajeti v zahtevah, a jih ponudnik lahko nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

**Zahteve delovnih in drugih prostorov:**

<b>SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV:</b> okvirna uporabna površina	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>DELOVNI PROSTORI:</b> okvirna skupna površina	<b>3.500 m<sup>2</sup></b>
<b>skupaj DELOVNIH MEST:</b>	<b>253 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 1. delovno skupino (54 m <sup>2</sup> )	<b>1 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 2. delovno skupino (25 - 29 m <sup>2</sup> )	<b>2 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 2. delovno skupino (21 - 26 m <sup>2</sup> )	<b>8 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 2. delovno skupino (14 - 18 m <sup>2</sup> )	<b>1 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 3. delovno skupino (16 – 18 m <sup>2</sup> )	<b>18 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 3. delovno skupino (10 - 12 m <sup>2</sup> )	<b>82 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 3. delovno skupino ( 10 – 12 m <sup>2</sup> )	<b>30 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 4. delovno skupino (8 – 10 m <sup>2</sup> )	<b>34 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 4. delovno skupino (8 – 10 m <sup>2</sup> )	<b>22 DM</b>
od tega ločenih pisarn za 4. delovno skupino (8 m <sup>2</sup> )	<b>50 DM</b>
od tega tajništvo 1. skupine (25 m <sup>2</sup> )	<b>1 DM</b>
od tega tajništvo 2. skupine (18 m <sup>2</sup> )	<b>4 DM</b>
<b>POMOŽNI PROSTORI:</b>	
Glavna pisarna	125 m <sup>2</sup>
od tega sejna soba	<b>za 10 oseb</b>
od tega 2 x sejna soba	<b>za 20 oseb</b>
od tega 2 x sejna soba	<b>za 40 oseb</b>
Delo na okencu	10 m <sup>2</sup>
sistemski prostor (cca. 8-12 m <sup>2</sup> ), fotokopirnica prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivosti oz. zasnove prostorov
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivosti oz. zasnove prostorov (ocenjeno cca. 5 m <sup>2</sup> )
čajna kuhinja	5 m <sup>2</sup>
Učilnica	100 m <sup>2</sup>
Arhivski prostor	2000 tm, letni prirast do 80 tm, dodatno še za 500 tm
prostor za hrambo tajnih podatkov	

priročno skladišče	
<b>PARKIRNI PROSTORI:</b>	
Parkirna mesta za službena avtomobila	23 PM
Možnost parkiranja v bližini objekta tudi za zaposlene	DA
kolesarnica	DA

**Specifikacija opreme za prostore:**

Opremo je potrebno zagotoviti v celoti za vsa delovna mesta in vse ostale prostore, ki so predmet nakupa (razen za arhivski prostor, kjer je oprema lahko opcijsko). V delovnih prostorih se zagotovi osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena Merila (miza, stol, predalnik, dve visoki omari, koš, obešalnik). Zagotovi se vse potrebne instalacije za ogrevanje in hlajenje prostora ter vse potrebne elektro instalacije za priklop na LAN omrežje, IP telefon in nizkonapetostne instalacije.

### **Pisarna za 1, 2 ali več delovnih mest:**

Pisarne morajo imeti najmanj:

- ustrezno dnevno svetlobo,
- okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
- ustrezno zunanje ali notranje senčenje,
- urejeno hlajenje, ogrevanje,
- dostop do interneta, mreža UTP, elektro instalacije,
- vsaka pisarna naj ima svoj vhod (ne smejo biti le prehodne).

### **Sistemski prostor:**

Prostor mora imeti najmanj:

- urejeno hlajenje, ogrevanje, elektro instalacije

#### k) Ostale zahteve

Pred nakupom poslovnih prostorov mora ponudnik - poleg podatka o ceni nakupa poslovnih prostorov (cena na m<sup>2</sup> 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 energetske učinkovitost stavbe in primerjavo ponudb.

V skladu z veljavno zakonodajo morajo imeti javne stavbe ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe – energetske 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.

Naročnik mora pred sklenitvijo posla pridobiti tudi meritve mikroklimе za vse prostore, ki so predmet najema (delovne prostore oziroma delovna mesta po opredelitvi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih). V primeru novogradenj ali najema novega ali na novo obnovljenega objekta/prostorov mora naročnik pridobiti tudi pooblaščenega arhitekta/inženirja (velja v fazi pridobivanja projektnе dokumentacije) in odgovornega vodje del (v fazi izvedbe), če in kako je bila upoštevana Uredba o zelenem javnem naročanju.

Ponudnik mora ponuditi prostore, ki so primerno komunikacijsko opremljeni. Ustrezna komunikacijska opremljenost pomeni, da so v objektu šibko in jakotočne instalacije. Instalacije morajo biti položene v vsaj dvoprekatni parapetni kanal.

Jakotočne in šibkotočne instalacije morajo biti v parapetnem kanalu ločene s kovinsko pregrado, če niso ločene s pregrado morajo biti položene v ločenih parapetnih kanalih.

Šibkotočna instalacija mora biti vsaj UTP kabel cat 6.

Če gre za večnadstropni objekt morajo biti nadstropja med seboj komunikacijsko povezana.

#### l) Parkirna mesta

Naročnik bo kupil tudi parkirna mesta za službena vozila, za vse zaposlene, ki so gibalno ovirani in v skladu z Uredbo o uporabi službenih avtomobilov v organih državne uprave (Uradni list RS, št. 60/99, 1/04, 62/06, 116/21 in 69/23) tudi za vse zaposlene, ki imajo pravico do stalne osebne uporabe službenega vozila.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko parkirnih mest lahko ponudi.

Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v objektu 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 iz ponudbe (za parkiranje strank in zaposlenih) ter možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

**4. Rok selitve v nove prostore:** Po dogovoru oz. najkasneje do 31.12.2024.

**5. Ponudbena cena:** Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA (PRILOGA 1)

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

**Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do petka, 29. 12. 2023, do 12.00, in sicer v tiskani obliki v zaprti kuverti na naslov:** Ministrstvo za javno upravo, Direktorat za stvarno premoženje, Tržaška 21, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložnišče.

**Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:** PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE, Številka: 352-40/2021, Oznaka: »**NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!**«

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

**7. V primeru odločitve, bo ponudnik dolžan predložiti naslednjo dokumentacijo:**

7.1 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, priloži 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.

7.2 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, priloži lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR).

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

7.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.

7.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Normativi, Merili in LAN.

**8. Dodatne informacije:**

Dodatne informacije prejmete na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri: Tatjani Hudobivnik ([tatjana.hudobivnik@gov.si](mailto:tatjana.hudobivnik@gov.si), tel. št. 030/700-650).