



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO  
DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 85 02  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Številka: 4782-64/2024-3130-1

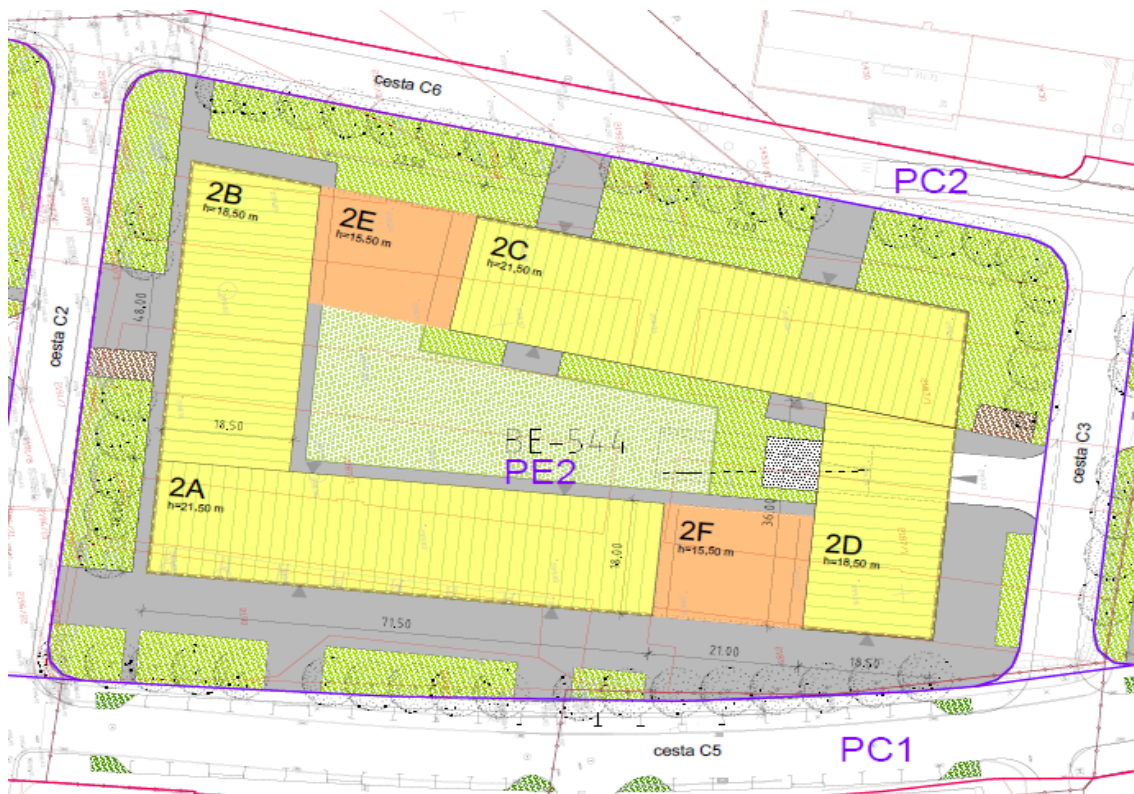
Datum: 22. 4. 2024

**Zadeva: JAVNI POZIV PROMOTORJEM K ODDAJI VLOG O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA PROJEKT »POSLOVNA STAVBA ZA POTREBE DRŽAVNIH ORGANOV NA PARMOVI ULICI V LJUBLJANI«**

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa mag. Franc Props, minister, na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP) objavlja:

**JAVNI POZIV PROMOTORJEM K ODDAJI VLOG O ZAINTERESIRANOSTI**

**ZA IZVEDBO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA PROJEKT »GRADNJA POSLOVNE STAVBE ZA POTREBE DRŽAVNIH ORGANOV NA PARMOVI ULICI V LJUBLJANI«**



Ministrstvo za javno upravo  
mag. Franc Props, minister

## I. POVABILO K ODDAJI VLOG O ZAINTERESIRANOSTI

### 1. UVOD

Ministrstvo za javno upravo poziva vse zainteresirane pravne osebe (v nadaljevanju: promotorji) k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju JZP) za izvedbo projekta »Poslovna stavba za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani«.

V okviru izvedbe JZP je predvideno:

- projektiranje objekta/objektov z dodatnimi programi,
- gradnja objekta/objektov,
- model upravljanja objekta/objektov.

Ministrstvo za javno razpolaga z Natečajno nalogo za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt »Gradnja poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani«, arhitekturna in krajinska ureditev, junij, 2023, ki ga je izdelal AB-biro d.o.o., Levstikova ulica 3, 1000 Ljubljana (upoštevati je potrebno vso spremembo veljavne zakonodaje po juniju 2023, predvsem veljavna Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov različica 4.0 številka 35200-3/2018/9 z dne 30. 8. 2018 in številka 35200-1/2024/7 z dne 25. 1. 2024).

### 2. JAVNI PARTNER

Naziv: Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo  
Naslov: Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana  
Odgovorna oseba: mag. Franc Props, minister  
Spletni naslov: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-javno-upravo/>  
Telefonska številka: 01 478 83 30  
E - naslov: gp.mju@gov.si

Kontaktna oseba na strani javnega partnerja: Tatjana Hudobivnik  
Telefonska številka kontaktne osebe: 01/478-85-02  
Elektronski naslov kontaktne osebe: [tatjana.hudobivnik@gov.si](mailto:tatjana.hudobivnik@gov.si)

Ministrstvo za javno upravo (v nadaljevanju MJU) na podlagi Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21, 189/21, 153/22 in 18/23, v nadaljnjem besedilu ZDU-1) v povezavi z Zakonom o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17 in 163/22, v nadaljnjem besedilu ZVRS) med drugim opravlja naloge na področju systemskega urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države, načrtovanja in koordiniranja prostorskih potreb organov državne uprave ter drugih nalog na področju ravnanja s stvarnim premoženjem v skladu s predpisi ali aktom vlade.

MJU namerava v Ljubljani, kjer deluje več državnih organov v najetih prostorih, precej pa jih deluje tudi na več lokacijah, urediti dolgoročno gospodarno prostorsko rešitev z novogradnjo objektov, namenjenih različnim državnim organom. MJU želi novogradnje načrtovati fleksibilno zaradi prilagajanja vsakokratnemu uporabniku načrtovanih prostorov. Uporabniki načrtovanih prostorov trenutno niso določeni, poleg tega pa se predvideva, da se bodo uporabniki v času življenjske dobe objekta spreminjali, zato MJU želi pridobiti maksimalno fleksibilno rešitev ureditve poslovnih prostorov, ki jih je mogoče prilagajati vsakokratnemu uporabniku v vsej življenjski dobi objekta.

### 3. PREDMET JAVNEGA POZIVA

Predmet javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo JZP je projektiranje, gradnja ter upravljanje poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani z dodatnim programom in predstavitev modela upravljanja objekta.

Republika Slovenija (v nadaljevanju RS) oziroma v njenem imenu MJU ima namen investirati v novogradnjo stavb javne uprave (12201), za potrebe državnih organov na območju prostorske enote PE2, na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljevanju Odlok o OPPN), s čimer so zagotovljeni upravni pogoji za novogradnjo.

Odlok o OPPN določa, da je v prostorski enoti PE2, P2 parcela, namenjena gradnji stavb 2A, 2B, 2C, 2D, 2E in 2F, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2187/2, 2187/3, 2191/6, 2192/22, 2192/23, 2192/38 in 2223/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2187/1, 2187/7, 2189, 2190 in 2223/7, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad.

Na območju OPPN, na območju prostorske enote PE2 je RS lastnica, MJU pa upravljavec nepremičnin v izmeri 11.646 m<sup>2</sup>, na katerih je predvidena gradnja stavb 2A, 2B, 2C, 2D, 2E in 2F:

- parcela 2636 2187/2,
- parcela 2636 2187/3,
- parcela 2636 2187/8,
- parcela 2636 2191/6,
- parcela 2636 2192/22,
- parcela 2636 2192/23,
- parcela 2636 2192/38,
- parcela 2636 2223/3.

### 4. IZHODIŠČA IN CILJI JAVNEGA PARTNERJA

Izhodišče javnega partnerja pri navedenem projektu je iskanje zasebnega partnerja, ki bi z izvedbo JZP financiral in zgradil poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani, z dodatnim programom, s čimer bi v upravljanje in trženje za določen čas prevzel poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani ter gostinski del.

Izhodišče je informativne narave in ga potencialni promotorji lahko prilagodijo svojim videnjem projekta. Prav tako je dodatni program informativne narave, potencialni promotorji lahko predlagajo drug program, ki pa mora zadostiti javnim potrebam.

### 5. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO JAVNEGA POZIVA

Pravno podlago za predmetni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za JZP predstavlja:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP),
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri, v nadaljevanju ZIntPK),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23, v nadaljevanju GZ-1),
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20, v nadaljevanju ZURE),
- Zakon o celostnem prometnem načrtovanju (Uradni list RS, št. 130/22, v nadaljevanju ZCPN),
- Zakon 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),

- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22, v nadaljevanju ZVPoz),
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11, v nadaljevanju ZVZD-1),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21 in 132/23),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 in 129/23),
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2),
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07),
- Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/2023),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18),
- Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov različica 4.0 številka 35200-3/2018/9 z dne 30. 8. 2018 in številka 35200-1/2024/7 z dne 25. 1. 2024,
- drugi zakonski ali podzakonski akti, ki urejajo področje, na katerega se nanaša predmet poziva k oddaji vloge o zainteresiranosti.

## 6. OBJAVA JAVNEGA POZIVA

Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za JZP za projekt »Poslovna stavba za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani«, je objavljen na spletni strani javnega partnerja Ministrstva za javno upravo sicer na naslovu <https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/?date=&titleref=&publisher%5B%5D=8&type=>

## 7. DODATNA POJASNILA

Pristojna oseba javnega partnerja Ministrstva za javno upravo za dajanje informacij je Tatjana Hudobivnik, 01/478-85-02, [tatjana.hudobivnik@gov.si](mailto:tatjana.hudobivnik@gov.si).

Vsa vprašanja postavljajo zainteresirane osebe pisno, po pošti ali na e-naslov [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si) s pripisom »zadeva 4782-64/2024-3130«.

Vprašanja lahko zainteresirane osebe postavljajo najkasneje do 28. 5. 2024 do 12.00 ure. Pojasnila bodo objavljena na spletni strani javnega partnerja.

## II. NAVODILA PROMOTORJEM ZA ODDAJO VLOG

### 1. Jezik vloge o zainteresiranosti

Vloga o zainteresiranosti mora biti izdelana v slovenskem jeziku. Vrednosti morajo biti izražene v EUR.

### 2. Oddaja vloge o zainteresiranosti

Promotor mora vlogo oddati v tiskani obliki v 1 izvodu. K vlogi mora priložiti tudi elektronski nosilec podatkov - USB ključek s skenirano celotno oddano vlogo o zainteresiranosti. Vse stroške s pripravo in predložitvijo vloge o zainteresiranosti nosi promotor sam.

### 3. Oblika javno – zasebnega partnerstva

Javni partner s tem pozivom ne prejudicira oblike JZP, vsebine odločitve in akta o javno-zasebnem partnerstvu. Želeni model pa je BOT, lahko pa posamezni promotor ponudi drug model/obliko JZP.

### 4. Informacije o projektu – idejna zasnova

Informacije o predmetnem projektu so razvidne iz Natečajne naloge za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt »Gradnja poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani«, arhitekturna in krajinska ureditev, junij, 2023, ki ga je izdelal AB-biro d.o.o., Levstikova ulica 3, 1000 Ljubljana.

### 5. Vsebina vloge o zainteresiranosti

Vloga promotorja o zainteresiranosti za izvedbo JZP mora vsebovati:

I. Osnovne podatke promotorja (obrazec – priloga 1)

II. Predstavitev promotorja, ki naj zajema vsaj:

- a. opis razvojnih in organizacijskih možnosti,
- b. opredelitev finančnih sposobnosti,
- c. opredelitev tehničnih sposobnosti promotorja (npr. referenc na podobnih projektih),
- d. opredelitev kadrovskih sposobnosti.

III. Rešitev za doseglo razpisanih ciljev, ki naj zajema vsaj:

- a. predlog oblike JZP,
- b. predlog izvedbe projekta.

IV. Ekonomsko oceno projekta (prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije), ki naj zajema vsaj:

- a. predlog modela financiranja JZP,
- b. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez zasebnega partnerja,
- c. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez javnega partnerja,
- d. oceno tveganj predlaganega modela JZP z opredelitvijo katera tveganja prevzema zasebni, katera javni partner in katera so skupna.

V. Časovni načrt izvedbe, ki naj zajema vsaj:

- a. predvideno trajanje razmerja JZP,
- b. terminski plan izvedbe posameznih aktivnosti (gradnja, upravljanje).

Promotor mora v okviru vloge, konkretno v okviru prikaza ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela, predlagati tudi način/e izvajanja JZP iz katerega izhaja, na kakšen način si bo zasebni partner zagotovil likvidnost projekta – promotor mora v vlogi natančno opredeliti in razdeliti letne prihodke z naslova JZP. Promotor mora v vlogi za ta namen predlagati tudi vse aktivnosti in možnosti izvedbe javno-zasebnega partnerstva, iz katerih bo jasno izhajalo pridobivanje prihodkov zasebnega partnerja za posamezno leto. V okviru vloge mora promotor poleg zgoraj navedene vsebine glede na dejstvo, da gre za investicijski projekt, vključiti tudi minimalno vsebino, kot jo glede na vrednost predlagane investicije opredeljuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

## **6. Variante vlog o zainteresiranosti**

Variantne vloge o zainteresiranosti so dopustne. V kolikor bo za presojo variantnih rešitev potrebno dodatno pojasnilo ali dokumentacija, si javni partner pridržuje pravico pozvati promotorja k dodatnim pojasnilom ali predložitvi dodatne dokumentacije.

## **7. Izvedba predstavitvenih sestankov**

Javni partner lahko po izvedenem odpiranju vlog organizira sestanke s promotorji, na katerih bodo imeli promotorji možnost dodatno predstaviti vsebino vloge o zainteresiranosti. Sestanki bodo vodeni z vsakim promotorjem ločeno. Termine sestankov bo javni partner uskladił naknadno.

## **8. Pravice promotorjev**

Promotorji, ki bodo oddali vlogo o zainteresiranosti za izvedbo JZP, bodo imeli v nadaljnjem postopku sklepanja JZP enake pravice kot drugi kandidati. Z oddajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je promotor tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire JZP. V kolikor bodo v vlogi o zainteresiranosti za izvedbo JZP priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične ali druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugače izvirno idejno rešitev, lahko javni partner, skladno s predpisi, ki urejajo postopke javnih naročil oziroma JZP, odloči o njihovem odkupu ne glede na to, ali nadaljuje postopek za sklenitev JZP. Če javni partner ne bo dosegel s promotorjem soglasja o odkupu dokumentov, mu bo dokumente vrnil. V tem primeru ohrani promotor vse pravice na dokumentih, priloženih v vlogi o zainteresiranosti za izvedbo JZP.

## **9. Rok in način oddaje vloge o zainteresiranosti**

Vloge o zainteresiranosti morajo promotorji posredovati v zaprti ovojnici na naslov javnega partnerja, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, s pripisom »Ne odpiraj - Vloga o zainteresiranosti za izvedbo JZP številka zadeve 4782-64/2024-3130«.

Končni rok za oddajo vlog je 31. 5. 2024 do 12.00 ure. Vloge morajo ne glede na način dostave (osebno ali po pošti) do vložišča javnega partnerja prispeti do zgoraj navedenega roka, sicer se bodo štejele za prepozno prejete. Vse nepravočasno predložene vloge o zainteresiranosti bo naročnik/javni partner izločil in jih neodprte vrnil promotorjem.

Pred potekom roka za oddajo vlog lahko promotor v pisni obliki kadarkoli spremeni ali umakne že

oddano vlogo. Po izteku roka za oddajo vlog ni več dovoljeno spreminjati ali umikati. Javno odpiranje bo potekalo na naslovu javnega partnerja v sredo dne 5. 6. 2024 ob 11.00 uri, v sejni sobi Direktorata za stvarno premoženje (IV. nadstropje).

## **10. Nadaljevanje postopka**

Na podlagi predložene dokumentacije promotorjev in morebitnih izvedenih predstavitvenih sestankov bo javni partner izdelal oceno o upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP, v okviru katere bo primerjal dokumentacijo, ki jo bo pripravil javni partner v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in dokumentacijo, ki jo bodo predložili zainteresirani promotorji.

Priloga:

- Natečajna naloga za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt »Gradnja poslovne stavbe za potrebe državnih organov na Parmovi ulici v Ljubljani«, arhitekturna in krajinska ureditev, junij, 2023, ki ga je izdelal AB-biro d.o.o., Levstikova ulica 3, 1000 Ljubljana (upoštevati je potrebno vso spremembo veljavne zakonodaje po juniju 2023, predvsem veljavna Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov različica 4.0 številka 35200-3/2018/9 z dne 30. 8. 2018 in številka 35200-1/2024/7 z dne 25. 1. 2024).