



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
DIREKTORAT ZA LOGISTIKO

Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana

T: 01 471 23 22
E: glavna.pisarna@mors.si
www.mors.si

Podpisnik: Željko Kralj
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 00EF5900BE0000000567DE530
Potek veljavnosti: 15. 06. 2027
Čas podpisa: 22. 01. 2026 14:56
Št. dokumenta: 430-42/2026-1
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Številka: 430-42/2026-1
Datum: 22. 01. 2026

Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, skladno z 43. 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 NAKUP
STANOVANJSKIH ENOT NA OBMOČJU REPUBLIKE SLOVENIJE**

1. Naziv in sedež naročnika

Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana.

2. Predmet

Predmet zbiranja ponudb je nakup 850 novograjenih stanovanjskih enot, ki jih bo od leta 2026-2036 za uresničevanje nalog na stanovanjskem področju kupilo Ministrstvo za obrambo. Predmet nakupa so stanovanjske enote v večstanovanjskih objektih, pri čemer je zaželjena koncentracija stanovanj na posamezni lokaciji. Lokacije in vrsta stanovanj je razvidna iz spodnje tabele.

	TABELA STANOVANJ		2026-2036
1	LJUBLJANA IN VRHNIKA Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	400
2	KRANJ IN RADOVLJICA Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	200
3	KOPER, IZOLA, ANKARAN Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	50
4	CELJE Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	50
5	MARIBOR Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	50
6	NOVO MESTO Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	20
7	POSTOJNA Z OKOLICO	dvosobno- štirisobno	80

Stanovanjska enota mora imeti najmanj eno parkirno mesto/garažo.

Informativno zbiranje ponudb za nakup stanovanjskih enot na območju Republike Slovenije se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3).

3. Kriteriji za izbor najboljše ponudbe:

Pri odločitvah o nakupu stanovanj bo ključnega pomena ponujena cena v EUR/m² neto površine stanovanja ter cena garažnega/parkirnega mesta. Stanovanja morajo biti nova, bremen prosta ter vseljiva v letih od 2026 do 2036. Obravnavana bodo tudi tista stanovanja, ki niso bremen prosta, pa bo priložena izjava hipotekarnega upnika, ki ni starejša od 15 dni, da bo v primeru sklenitve pogodbe za nakup ponujenih stanovanj, v roku 8 dni po podpisu pogodbe pri izbranem notarju deponiral izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet pogodbe in bo kupcu predano po plačilu kupnine.

Kot primerne se bodo šttele zlasti tiste lokacije, ki omogočajo primerno gostoto in humano izrabo zemljišč in so dostopne z javnim /potniškim prometom ter z bližnjo komunalno, prometno in družbeno infrastrukturo ter oskrbnimi dejavnostmi. Pri ocenjevanju lokacije bo upoštevana primernost lege stavbnega zemljišča, lege objekta, infrastrukturna opremljenost ter kakovost okolice in eventualen negativen vpliv dejavnikov, ki lahko kratkoročno ali dolgoročno poslabšujejo kakovost bivanja.

Ponudniki lahko ponudijo dokončana stanovanja, primerna za bivanje.

Stanovanjske stavbe morajo imeti pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje. Če ponudba vključuje stanovanja v gradnji, mora biti ponudbi priložena dokumentacija v skladu z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04, v nadaljevanju: ZVKSES).

4. Karakteristike nepremičnin:

A. Primerna zasnova stanovanjske soseske:

1. sodobna nezgoščena stanovanjska pozidava,
2. dinamične večstanovanjske stavbe, z najmanj osmimi stanovanjskimi enotami,
3. ustrezna ureditev neposredne okolice večstanovanjskih stavb.

B. Primerna struktura stanovanj:

1. dvosobno stanovanje,
2. dvoinpolsobno stanovanje,
3. trosobno stanovanje,
4. troinpolsobno stanovanje,
5. štirisobno stanovanje.

C. Primerne gradbene lastnosti objektov, inovativna, sodobna racionalna zasnova instalacij, ki omogoča varčno rabo energije, ustrezne stanovanjske pritikline in skupne prostore, zagotovljena možnost parkiranja najmanj enega osebnega vozila na stanovanjsko enoto oziroma predpisano število PM.

D. Zunanja ureditev zagotavlja varno in prijetno bivalno okolje (zelene površine, gostota pozidave, omejen vpliv dejavnikov, ki poslabšujejo kakovost bivanja).

5. Rok primopredaje:

Primopredaja stanovanjskih enot se bo izvedla po dogovoru znotraj časovnega okvirja 2026-2036.

6. Ponudbena cena:

Prednost bodo imele ponudbe tistih subjektov, ki bodo ob upoštevanju zahtev, navedenih v točki 3 zagotavljale cenovno čim ugodnejši nakup nepremičnine in omogočale vselitev v primernem časovnem roku.

slovenske državljanke, 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 ustrezno uporabno dovoljenje.

10.5. Tehnični opis ponujenih stanovanjskih enot– podatki o tehnični opremljenosti, dostopnosti, tlorisi.

11. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, pri Lari Došen (el. naslov: lara.dosen@mors.si, tel. št.: 01 471 1180) oziroma na glavna.pisarna@mors.si s sklicem na zadevo št.430-42/2026).

12. Odločitev o izbiri:

Ministrstvo bo opravilo ogled prejetih ponudb in izbralo ponudnika, ki bo najboljše zadovoljeval potrebe organa državne uprave, ob upoštevanju gospodarne in učinkovite rabe javnih sredstev.

13. Provizije nepremičninskih agencij:

Naročnik pri nakupu nepremičnin ne bo upošteval ponudb, pri katerih bi moral plačati provizijo posredniku za sklenitev kupoprodajne pogodbe.

mag. Željko Kralj
generalni direktor

Ponudniki bodo po zaključku obravnave ponudb v roku 30 dni pisno obveščeni o izbiri naročnika ter o nadaljnjih postopkih za sklenitev prodajne pogodbe oziroma, eventualnih dodatnih pogajanjih oziroma o ne-sprejemu ponudbe.

Pogajanja o dokončni ceni se lahko izvedejo ustno ali pisno.

7. Oddaja ponudb

Ponudba za stanovanja mora vsebovati:

1. predstavitev ponudnika (naziv in naslov ponudnika, telefonska številka, elektronski naslov, ime in priimek pooblaščenega osebe za podajanje dodatnih pojasnil k ponudbi, predstavitev referenc, itd);
2. podatke o številu velikosti, legi in razporeditvi prostorov ponujenih stanovanj;
3. podatke in opis lokacij (gostota zidave in izraba zemljišč, skupno število stanovanj, dostop z javnim potniškim prometom, bližina komunalne, prometne in družbene infrastrukture ter oskrbnih dejavnosti);
4. ponudbeno ceno in plačilne pogoje;
5. datum, do katerega velja cena ponudbe (najmanj 90 dni);
6. datum vseljivosti oz. prevzema nepremičnin;
7. dokazilo o neobremenjenosti ponujenih nepremičnin s stvarnimi pravicami;
8. dokazilo oz. izjavo, da bo pred prevzemom izbran upravnik;
9. dokazilo oz. izjavo, da bo pred prevzemom pridobljeno uporabno dovoljenje;
10. dokazilo oz. izjavo, da bo pred prevzemom izdelan ustrezen načrt za vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi;
11. kopijo splošnih prodajnih pogojev ponudnika.

Če bo ponudba nejasna, bo ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe v roku 15 dni. Če ponudnik v roku ponudbe ne bo dopolnil, se bo ponudbo štelo za nepopolno in se je po poteku roka za dopolnitev ne bo več obravnavalo.

Postopek informativnega zbiranja ponudb je nezavezujoč in se lahko kadarkoli ustavi brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. Prav tako se lahko postopek obravnave izbrane ponudbe kadarkoli ustavi do sklenitve pravnega posla prodaje, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni poziv.

8. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki pošljejo priporočeno po pošti oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **06. 02. 2025, do 15.00 ure** na naslov: Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, z nazivom zadeve »Ponudba v zadevi št. 430-42/2026– NE ODPIRAJ«.

Odpiranje ponudb NE BO javno.

Ponudbe, predložene po izteku roka, bodo izločene iz postopka.

9. Primernost ponudbe

Primerne ponudbe so tiste ponudbe, ki so podane pisno, ki opisujejo zgoraj navedene pogoje in zagotavljajo prevzem nepremičnin v letih od 2026 - 2036. Stanovanja morajo imeti vso dokumentacijo, ki jo zahteva ZVKSES.

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

