



Številka: 352-21/2025-2030-21
Datum: 11. 3. 2026

**Zadeva: POVABILO K ODDAJI PONUDBE ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH
PROSTOROV ZA UPRAVNO SODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE**

Na podlagi 4.a točke prvega odstavka 27. člena 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, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL) in 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) Ministrstvo za pravosodje vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za oddajo v najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe poslovanja Upravnega sodišča Republike Slovenije za nedoločen čas, skladno s sledečo tehnično specifikacijo.

1. Predmet zbiranja ponudb:

Predmet zbiranja ponudb je najem opremljenih poslovnih prostorov, ki izpolnjujejo zahteve iz predmetnega povabila in so tako primerni za poslovanje Upravnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju: Upravno sodišče RS) za nedoločen čas.

Upravno sodišče RS posluje na naslovu Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, vendar obstoječi poslovni prostori ne zadoščajo prostorskim potrebam predmetnega organa. Skladno z obveznostjo ministrstva iz 74. člena Zakona o sodiščih (ZS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 18/23 – ZDU-1O, 42/24 – odl. US in 100/25 – ZS-1), ki določa, da v zadeve pravosodne uprave sodi tudi zagotavljanje prostorskih pogojev za uspešno izvajanje sodne oblasti, ministrstvo objavlja navedeno povabilo za zagotovitev dodatnih prostorskih kapacitet za delovanje Upravnega sodišča RS.

2. Okvirne zahteve:

- a) Poslovni prostori se lahko nahajajo v razširjenem centru Ljubljane. Zaželeno je, da so poslovni prostori locirani v neposredni bližini naslova, na katerem že posluje Upravno sodišče RS. Lokacija mora biti dostopna z linijami mestnega avtobusnega prometa, pri čemer mora biti pred poslovno stavbo omogočen neposredni dostop z osebnimi in kombiniranimi vozili. Možnost

parkiranja pred poslovno stavbo ali v njeni okolici, predstavlja prednost poslovnih prostorov, pri čemer parkirna mesta niso predmet najema.

Poslovni prostori se morajo nahajati v stavbi, ki je namenjena poslovni dejavnosti.

Najemodajalec mora razpolagati z dokazili, da je lastnik poslovne stavbe oziroma dela poslovne stavbe, ki se oddaja v najem oziroma, da razpolaga z drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino.

- b) Stavba mora imeti urejen dostop za gibalno ovirane osebe skladno z Zakonom o izenačevanju možnosti invalidov (ZIMI) (Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17 in 95/24).
- c) Poslovni prostori se morajo nahajati v stavbi, ki ima uporabno dovoljenje in morajo predvsem iz varnostnih razlogov predstavljati zaključeno celoto. V primeru več različnih uporabnikov iste poslovne stavbe, mora biti zagotovljena ustrezna ločenost prostorov in zagotovljen svoj vhod za potrebe Upravnega sodišča RS.
- d) Poslovni prostori morajo biti urejeni in opremljeni skladno s potrebami Upravnega sodišča RS, ki so razvidne iz tega povabila. Prostori morajo biti tudi primerno ogrevani in hlajeni. Ob vходу v poslovne prostore mora biti izvedena predpriprava za namestitev regulatorja delovnega časa.
- e) Vse prilagoditve poslovnih prostorov zahtevam Upravnega sodišča RS, vključno z vso potrebno opremo, so zajete v ceni najema. Prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec v ponujeni poslovni stavbi oziroma poslovnih prostorih ne smejo biti v takem obsegu, da bi terjale izdajo gradbenega dovoljenja in posledično vnovično pridobitev uporabnega dovoljenja za obstoječo poslovno stavbo.
- f) **Upravljanje poslovne stavbe** mora biti zagotovljeno s strani lastnika poslovne stavbe oz. najemodajalca ali upravnika. Upravnik mora zagotavljati fizično in tehnično varovanje ter čiščenje skupnih prostorov in urejen požarni red.

g) Zagotavljanje varnosti:

- v vseh prostorih mora biti nameščen protivlomni in protipožarni sistem (sistem za avtomatsko odkrivanje in javljanje požara) s prenosom signala na VNC;
- videonadzorni sistem mora omogočiti pregled dogajanja ob vhodih v poslovno stavbo in v glavnih komunikacijskih jedrih;
- dostop do poslovnih prostorov mora biti omogočen s kartično kontrolo pristopa, zagotovljena mora biti tudi kontrola pristopa prehodov v posamezna nadstropja (če bodo poslovni prostori v več nadstropjih);
- dodaten alarm mora biti nameščen za vodom v prostore;
- v poslovni stavbi mora biti zagotovljeno fizično in tehnično varovanje. Tehnično varovanje poslovne stavbe se mora izvajati 24 ur vsak dan;
- vgrajeni sistemi tehničnega varovanja morajo biti zgrajeni v skladu z obveznimi standardi in predpisi, ki urejajo zagotavljanje varnosti na sodiščih, poskrbljeno mora biti za njihovo redno in investicijsko vzdrževanje.

Opomba: Če je predmet najema del poslovne stavbe, je potrebno navedene zahteve smiselno zagotoviti za del poslovne stavbe.

h) Tehnične zahteve:

Prostori morajo biti pripravljeni za namestitev računalniške opreme skladno z zahtevami Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije in tozadevno sprejetimi dokumenti

Ministrstva za javno upravo, Direktorata za informatiko (normativi za projektiranje in izgradnjo LAN - različica 6.1, junij 2017, Ministrstvo za javno upravo, Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0.). Kontaktni osebi pri Centru za informatiko pri Vrhovnem sodišču RS: za področje mreže g. Rok Klement, telefonska številka: 041/682 423, elektronski naslov: rok.klement@sodisce.si, za področje IT pa g. Milan Stojčičević, telefonska številka: 041/554 514, elektronski naslov: milan.stojicevic@sodisce.si.

Na lokaciji je potrebno urediti HKOM linijo. V primeru, da lokacija poslovnih prostorov ni nikoli bila vključena v HKOM, ali da linije HKOM s strani sodišča ne bo mogoče zagotoviti, mora ponudnik zagotoviti Internetno (WAN) linijo in z uporabo t.i MJU VPN routerja (20/20 Mb/s), preko javnega omrežja, ustvariti varni VPN tunel.

Dodatne zahteve:

- **vsako delovno mesto** mora biti opremljeno s 3 mrežnimi UTP priključki in 6 električnimi vtičnicami (230 V), namenjenimi priključevanju računalnikov in drugih računalniških naprav, ki se lahko uporabljajo izključno samo za te naprave, zato morajo biti v poslovnih prostorih tudi vtičnice 230 V za priključevanje naprav za vzdrževanje in čiščenje prostorov;
- vsako delovno mesto mora biti opremljeno s 3 – 4 LAN priključki za povezovanje z omrežjem;
- vsako delovno mesto mora imeti priključek za IP telefonijo;
- lokalna **računalniška omrežja in viri napajanja** - strukturirano ožičenje je sestavljeno iz napeljave 230 V in univerzalnega sistema pokablenja ter je namenjeno za podatkovni razvod LAN, telekomunikacijsko in avdiovizualno mrežo ter protipožarni in protivlomni sistem;
- **vtičnice in priključki** - vse vtičnice in priključke je treba zagotoviti v skladu z zadnjo veljavno različico normativov za projektiranje in izgradnjo LAN;
- **telekomunikacijska vozlišča** - prostori morajo biti urejeni in opremljeni v skladu z zadnjo veljavno različico normativov za projektiranje in izgradnjo LAN.

- i) **Potrebne površine:** Skupna uporabna površina prostorov, ki je predmet najema, je glede na potrebe okvirno ocenjena na 500 m² za pisarniške in spremljajoče prostore.

Od podanih kvadratur so možna določena odstopanja, ki se bodo presojala pri morebitnih pogajanjih.

Najemodajalec lahko ponudbo oblikuje bodisi tako, da v predmet najema vključi površine stavbe, ki so v skupni rabi uporabnikov stavbe (vhodna avla, skupna dvigala, skupna stopnišča...) ali jih iz ponudbe izključi in je v takem primeru souporaba takšnih prostorov, če obstajajo, vključena v ceni najema poslovnih prostorov.

- j) **Prostorska razporeditev in opremljenost prostorov:** Poslovni prostori morajo biti opremljeni s pisarniškim pohištvo v obsegu in kvaliteti, kot je to določeno v nadaljevanju. Pohištvo mora biti kakovostno (kakovostna površinska obdelava) in enotnega izgleda (barvno usklajeno).

I. Poslovni prostori - 25 pisarn za 32 delovnih mest

Vse pisarne morajo imeti zagotovljeno naravno svetlobo.

1. 18 pisarn z enim delovnim mestom (1 DM) v površini cca. 8 - 14 m²

Predvidena oprema za posamezno delovno mesto:

- najmanj 2 visoki omari za shranjevanje sodnih spisov in literature,

- 1 nizka omarica,
- 1 delovna miza standardne velikosti (160/80/75 cm) z odlagalno površino (minimalno 80/80) – po možnosti postavitve v L,
- 1 predalnik na kolesih,
- 1 delovni stol, ergonomsko oblikovan, na kolesih s pet točkovnim podnožjem, naslonjala za roke nastavljiva po višini,
- najmanj 1 dodatni stol,
- koš za smeti,
- koš za dežnike,
- obešalnik za garderobo.

2. 7 pisarn z dvema delovnima mestoma (2 DM) v površini cca. 15 - 20 m²

Predvidena oprema za posamezno delovno mesto:

- najmanj 2 visoki omari za shranjevanje sodnih spisov in literature,
- 1 nizka omarica,
- 1 delovna miza standardne velikosti (160/80/75 cm) z odlagalno površino (minimalno 80/80) – po možnosti postavitve v L,
- 1 predalnik na kolesih,
- 1 delovni stol, ergonomsko oblikovan, na kolesih s pet točkovnim podnožjem, naslonjala za roke nastavljiva po višini,
- najmanj 1 dodatni stol,
- koš za smeti,
- koš za dežnike (1 na pisarno),
- obešalnik za garderobo (1 na pisarno).

II. Spremljajoči prostori:

1. Sistemski prostor

Predvidena oprema:

- pod iz antistatičnih materialov z ustrezno ozemljitvijo,
- klimatska naprava za zagotavljanje temperature 18° do 24°C z zagotovljenim delovanjem tudi v primeru izpada električne energije, in sicer prek UPS naprave,
- ustrezne telekomunikacijske poti (kanali in/ali cevi zadostnih dimenzij) morajo biti speljane v glavni sistemski prostor, kjer bo postavljena ustrezna aparaturna oprema za povezovanje v omrežje izbranega ponudnika,
- če je le mogoče, se prostor za tovrstne telekomunikacije zagotovi čim bližje mestu vstopa telekomunikacijskih poti v poslovno stavbo,
- zagotovi se telekomunikacijska omara ustreznih dimenzij za vgraditev vseh kabelskih (bakrenih in/ali optičnih) povezovalnih elementov (panele, vtičnice itd.) in opreme za posredovanje prometa (telefonske centrale, usmerjevalniki in podobno). V omari se zagotovijo tudi UPS priključki 230 V.

2. Tiskalniški prostor (okvirno 4 do 8 m²)

Lokacija tiskalniškega otoka mora biti hitro dostopna za zaposlene. Zagotovljeno mora biti dovolj veliko število električnih vtičnic - vsaj 4 vtičnice 230 V in 3 UTP mrežni priključki za namestitev mrežnega tiskalnika in morebitnega dodatnega fotokopirnega stroja, omogočena mora biti delovna površina za pregled in spenjanje gradiva, prostor za omarico za hrambo papirja in prostor za napravo za uničevanje papirja (vsaj 4 vtičnice 230 V in 4 LAN priključki).

3. Čajna kuhinja (okvirno 3 do 4 m²)

Poslovni prostori morajo imeti eno čajno kuhinjo.

Čajna kuhinja mora biti opremljena s priročnimi omaricami za shranjevanje, kuhalno ploščo, pomivalnim koritom in manjšim hladilnikom. Zaželeno je, da je v čajni kuhinji tudi pomivalni stroj in miza za štiri kuhinjske stole.

4. Ločene moške in ženske sanitarije.

Najeti prostori morajo imeti lastne ločene ženske in moške sanitarne prostore. Pri ženskih sanitarijah je potrebno zagotoviti najmanj 1 kabino, pri moških pa najmanj 1 sanitarije za moške (1 pisoar) in eno kabino.

Sanitarije morajo biti opremljene z ustrezno sanitarno keramiko in sanitarno opremo.

3. Rok selitve v najete prostore:

Željeni rok selitve je predvidoma 2 meseca od podpisa pogodbe. Odstopanje od predvidenega roka bo predmet pogajanj.

4. Čas trajanja najema:

Najemna pogodba se bo sklenila za nedoločen čas. Odpovedni rok je eno leto.

5. Ponudbena cena:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

6. Vir financiranja:

Plačilo mesečne najemnine za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe poslovanja Upravnega sodišča RS bo delno sofinancirano iz sklada AMIF ([Asylum, Migration and Integration Fund](#)), vezano na Pakt o migracijah in azilu.

7. Način, mesto in čas oddaje ponudbe:

Ponudbena dokumentacija, ki jo sestavlja pravilno izpolnjen obrazec PONUDBA z vsemi obveznimi prilogami, mora prispeti najkasneje do dne **3. 4. 2026** na naslov: Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana.

Ponudbeno dokumentacijo lahko predloži tudi nepremičninska družba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami. Skladno z določilom tretjega odstavka 5. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr) (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-IO, 116/23 – odl. US in 76/25 – odl. US) plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Ponudbena dokumentacija mora biti predložena v fizični obliki, v zaprti kuverti, kjer mora biti na sprednji strani navedeno: PONUDBA ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE POSLOVANJA UPRAVNEGA SODIŠČA REPUBLIKE SLOVENIJE, številka: 352-21/2025-2030 z oznako: »NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!«

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

Ponudniki lahko ponudbeno dokumentacijo pošljejo priporočeno po pošti ali jo oddajo osebno v vložišče ministrstva. Pravočasnost ponudbe se presoja po prejemni teoriji.

Ponudbe, ki bodo prispele po izteku zgoraj določenega roka, bodo izločene iz postopka in bodo zaprte vrnjene ponudniku.

8. Odpiranje ponudb in merila za izbor:

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Predmet točkovanja bodo le ponudbe, ki bodo ponujale poslovne prostore, skladne z zahtevami iz predmetnega povabila.

Merila in kriteriji za izbor bodo:

- 70 % najnižja ponudbena cena za najem.
- 10 % ugotovljene prednosti poslovnega prostora: možnost parkiranja pred stavbo v kateri se nahajajo poslovni prostori ali v njeni okolici
- 10 % ugotovljene prednosti poslovnega prostora: poslovni prostori so locirani v radiju do 4.000 m zračne linije od sedeža Upravnega sodišča RS na naslovu Fajfarjeva ulica 33 v Ljubljani.
- 10 % uporabnikova presoja glede primernosti prostorov

$$T = 0,7 \times T_c + 0,3 \times T_{ppp}$$

Točke za ponudbeno ceno: $T_c = 100 \times C_{min}/C_i$,

C_{min} najnižja ponudbena cena

C_i cena ocenjevana ponudbe

Točke za prednosti poslovnega prostora: $T_{ppp} = T_1, T_2$ in T_3 iz spodnjega seznama

Merila in kriteriji za izbor prednosti prostora:

	PREDNOSTI	DA	NE
T1	Možnost parkiranja pred stavbo ali v njeni okolici	100 točk	0 točk
T2	Oddaljenost od sedeža Upravnega sodišča RS na naslovu Fajfarjeva ulica 33 v radiju do 4.000 m zračne linije	100 točk	0 točk
T3	Uporabnikova presoja glede primernosti prostorov	100 točk	0 točk

Ministrstvo bo v postopek vključilo tudi pogajanja. Ministrstvo bo izvedlo pogajanja s ponudnikom, ki bo v okviru točkovanja ponudbe prejel točke za prednosti prostorov. Predmet pogajanj je lahko cena najema, prilagoditve ter rok selitve v prostore.

Končno točkovanje ponudb bo ministrstvo izvedlo po opravljenih pogajanjih.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov v roku 10 dni po zaključenem postopku pogajanj.

9. Drugi pogoji:

Zbiranje ponudb je informativno in ministrstvo ne zavezuje k podpisu najemne pogodbe.

10. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatna vprašanja, s pripisom številke zadeve, lahko zainteresirani ponudniki do **31. 3. 2026** posredujejo na naslov: Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana ali na gp.mp@gov.si.

mag. Andreja Kokalj
ministrica

Priloga:

- Obrazec ponudbe, 1 x

PONUDBA ŠT. _____

za najem opremljenih poslovnih prostorov za Upravno sodišče RS

I. Podatki o ponudniku

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del obrazca!

Firma oz. ime in priimek ponudnika / lastnika nepremičnine	
Naslov	
Matična številka ali EMŠO	
ID za DDV ali davčna št.	
Številka TR računa	
Številka telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe	
Pooblaščen oseba za tolmačenje ponudbe	
Številka mobilnega telefona pooblaščen osebe za tolmačenje ponudbe	
Ponudnik je fizična oseba *	DA NE
Ponudnik je pravna oseba	DA NE

*V primeru, da je lastnik nepremičnine fizična oseba, v spodnji obrazec ponudbene cene vpiše posamezne ponudbene cene kot bruto ponudbene cene, skupno ponudbeno ceno kot bruto skupno ponudbeno ceno.

II. Podatki o ponujeni nepremičnini:

- Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine in zemljiškoknjižni podatki (navedba št. parcele oziroma stavbe in dela stavbe):
Naslov: _____
Zemljiškoknjižni podatki: _____
- Zemljiško knjižni izpisek ponujene nepremičnine oziroma dokazilo o lastništvu oziroma druga pravna podlaga kot dokazilo za uporabo in oddajo ponujene nepremičnine v najem.

III. Ponudbena cena za najem opremljenih poslovnih prostorov

Zap. št.	Poslovni prostori	Površina v m ²	Cena/m ² /mesec v EUR	Skupaj /mesec v EUR
1	Skupna uporabna površina poslovnih prostorov (pisarne, notranji hodnik)			
2	Skupna uporabna površina spremljajočih prostorov (čajna kuhinja, sanitarije, sistemski prostor)			
3	Skupne površine stavbe (vhodna avla, skupna dvigala, skupna stopnišča...)			
	Skupaj ponudbena cena za poslovne prostore brez DDV			
	Obratovalni stroški na mesec (druga alineja opomb)	/		

Opombe:

- Vse cene za poslovne prostore morajo biti izražene v neto znesku. Na podlagi 44. člena 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 nepremičnin DDV ne obračunava.
- Obratovalni stroški (kot na primer: *stroški za komunalne storitve: elektrika, vodarina, ogrevanje, dnevno in generalno čiščenje vseh prostorov, hišniška dela na tej lokaciji, popravila, čiščenje in urejanje okolice, NUSZ, vsi stroški tehničnega varovanja*) so vsi stroški, ki jih najemodajalec uporabniku obračuna mesečno poleg najemnine. Obseg obratovalnih stroškov bo dogovorjen v fazi usklajevanja najemne pogodbe.
- Praviloma se morajo obratovalni stroški obračunavati po dejanski porabi. Zaželeno je, da imajo poslovni prostori svoj števec za elektriko. Najemodajalec v spodnji tabeli navede katere stroške bo zaradi nezmožnosti obračuna po dejanski porabi obračunaval v pavšalnem znesku na mesec in katere po dejanski porabi. V primeru, ko se obratovalni stroški obračunavajo po dejanski porabi, se ocenijo predvideni povprečni obratovalni stroški na mesec, glede na celoletno povprečje.

Zap.št.	Uporabniku se bodo mesečno obračunavali naslednji obratovalni stroški	Strošek obračunan pavšalno/po dejanskih stroških	Ocena mesečnega stroška v EUR
1			
2			

Zap.št.	Uporabniku se bodo mesečno obračunavali naslednji obratovalni stroški	Strošek obračunan pavšalno/po dejanskih stroških	Ocena mesečnega stroška v EUR
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

IV. Merilo:

Merilo za izbor je ekonomsko najugodnejša ponudba. Pri oceni ponudb se upošteva skupna ponudbena cena za najem prostorov na mesec v EUR (70 %) in prednost poslovnih prostorov glede na oddaljenost ponujenih poslovnih prostorov v radiju do 4.000 m zračne linije od sedeža Upravnega sodišča RS na naslovu Fajfarjeva ulica 33 v Ljubljani (10 %), možnost parkiranja pred stavbo ali v njeni okolici (10 %) in uporabnikove presoje primernosti ponujenih poslovnih prostorov (10 %).

Ponudnik se strinja, da bo doseganje prednosti poslovnih prostorov naročnik lahko preveril z ogledom poslovnih prostorov v teku razpisa.

V. Obvezne priloge:

- Zemljevid/načrt/karta z oznako ponujene lokacije
- Krajši tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov in opreme
- Opis možnosti parkiranja
- Skica poslovnih prostorov z vpisanimi m² v posameznih prostorih in s številom delovnih mest v posameznem prostoru (pisarni)
- Fotografije zunanosti in notranosti ponujenih poslovnih prostorov.

Kraj in datum: _____

Žig in podpis ponudnika: