



Direkcija
Sektor za pravne in splošne zadeve
Oddelek za investicije in javna naročila
Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana

Tel.: 01 30 77 300
E-pošta: gp@zzzs.si
www.zzzs.si

Številka: 478-2/2025-DI/11
Datum: 2. 6. 2025

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 49. in 51. člena v zvezi s 57. členom in 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, s spremembami; ZSPDSLS-1) ter na podlagi 16.-18. člena v zvezi z 20. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB **za najem poslovnih prostorov v lasti ZZZS**

1. NAJEMODAJALEC (IN ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB)

ZZZS s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana kot lastnik predmeta najema in za katerega javno zbira ponudbe.

2. PREDMET NAJEMA

Gre za **sklop treh pisarn (22,10 m², 15,00 m², 22,25 m²; zadnja delno opremljena z arhivskimi omarami) v mansardi stavbe** z naslovom **Partizanska ulica 21 A, 2310 Slovenska Bistrica**, zgrajena leta 1960 (podatek GURS), št. stavbe 50, stoječa na parceli št. 1210 k.o. 753 Slovenska Bistrica. Prostorji so formalnopravno del dela stavbe št. 1.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javnem prostorskem portalu RS (<https://ipi.eprostora.gov.si/jv/>) pri tej stavbi. Iz nje izhaja, da je vrednost primarne energije za delovanje stavbe 168 kWh/m²a.

Zainteresirane osebe lahko podrobnejše informacije o predmetu najema pridobijo v poslovnem času ZZZS pri kontaktni osebi, navedeni v točki 7.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Predmet najema se oddaja v najem **za določen čas (5 let, šteto od začetka najema), pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe** (s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev, sporazumno ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi).

Možnost začetka izvajanja najema je na dan začetka najema po sklenjeni najemni pogodbi (če se najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače; praviloma možno s prvim delovnim dnevom po sklenitvi pogodbe).

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe navedenih pisarn ter pravico do souporabe tistih skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo pisarn skladno s pogodbo (skupni deli). **Parkiranje na pripadajočem zemljišču ni vključeno**, pripadajoče zemljišče lahko najemnik uporablja za dostop.

Najemnik je najete pisarne ter skupne dele stavbe dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

Pisarne se oddajajo v najem **delno opremljene** (ena opremljena z arhivskimi omarami, ostali dve neopremljeni) **in po načelu »videno-najeto«**. ZZS pisarn ne bo preurejal za namen uporabe najemnika. Smiselno enako velja za skupne dele.

Najemnik v predmetu najema lahko opravlja **mirno dejavnost, za katero izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v njem**.

Najemnik mora pri izvajanju najema **upoštevati omejitve, vezane na poslovanje najemodajalca v stavbi** (varnost zdravja ljudi in premoženja, zaupnih podatkov ipd.). Glede na varnostni režim stavbe, zlasti vzpostavljeni sistem tehničnega varovanja, to pomeni, da je **možna navzočnost oseb le v času, ko** je prisoten delavec ZZS (delovni dnevi ZZS, praviloma od 7:00 do 15:00, srede do 17:00, petki do 13:00, le izjemoma in po dogovoru z ZZS lahko drugače).

Najemnik bo **poleg klasične najemnine (fiksne dela najemnine) plačeval še variabilni del najemnine**, ki pomeni **sorazmerni delež materialnih stroškov** za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja predmeta najema, (dela) stavbe, v kateri je, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev. Variabilni del najemnine je predmet usklajevanja (naknadnega poročila po dejanskih materialnih stroških).

Mesečna najemnina se plačuje na transakcijski račun ZZS na podlagi računa, ki ga ZZS izstavi za pretekli mesec. Najemnik je dolžan račun poravnati v roku 15 dni od izdaje (proračunski uporabnik pa v roku, ki ga določa vsakokrat veljavni zakon, ki ureja izvrševanje proračuna).

Morebitni ostali oziroma podrobnejši pogoji in posebnosti najema so podrobneje **razvidni iz priloženega vzorca pogodbe**.

V primeru, da se pisarne najemajo za potrebe centraliziranega uporabnika po 9. tč. 3. člena ZSPDSLS-1, se pogoji najema, vsebina in stranke najemne pogodbe ustrezno prilagodijo, da so skladni z zakonodajo (npr. 15. člen ZSPDSLS-1).

4. PONUDBE - OBLIKA, POGOJI, SESTAVINE IN ROKI TER VARŠČINA

Pri javnem zbiranju ponudb **kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec¹ in člani komisije², ki vodi postopek, ter z njimi povezane osebe, opredeljene v 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.**

Ponudnik mora **predložiti naslednjo pisno ponudbeno dokumentacijo**:

- temu razpisu priloženi **obrazec PONUDBA – natisnjen, ustrezno izpolnjen in podpisan s strani pooblaščen/pristojne osebe oz. oseb**;
- **pisno potrdilo o plačani varščini skladno s tem razpisom**.

Ponudnik v ponudbi navede ponudbeno višino fiksne dela mesečne najemnine (variabilni del glede na predstavljena pravila in upošteva konkretne značilnosti dogovorjenega najema določi ZZS), ki **ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti fiksne dela mesečne najemnine, ki znaša 356,10 EUR**.

Ponudba mora **veljati najmanj do vključno 31. 8. 2025**.

Upoštewane bodo lahko ponudbe, ki bodo **prispele** na naslov ZZS, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, **do vključno 12. ure 23. 6. 2025**.

Ponudnik lahko predloži ponudbo:

- po fizični pošti **na naslov najemodajalca ZZS, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, ali**

¹ V tem primeru ni bilo cenilca.

² Vsi so delavci ZZS, zaposleni v Oddelku za investicije in javna naročila.

- osebno ali preko kurirja na navedenem naslovu najemodajalca, glavna pisarna, pritličje, soba 51.

Ponudnik mora predložiti ponudbo **v zaprti ovojnici, na kateri mora biti navedeno:**

- naziv in naslov naslovnika, to je ZZS, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana;
- oznaka »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM PISARN SLO. BISTRICA«;
- naziv in naslov ponudnika.

Ponudbo, ki prispe po 12. uri 23. 6. 2025, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo komisija, ki vodi postopek, izloči in o tem obvesti ponudnika. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo (npr. manjkajoče potrdilo o plačani varščini), ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

Varščina znaša 360,00 EUR in se plača na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, s sklicem SI00 1000 in z navedbo namena »varščina Slo. Bistrica«.

Izbranemu najugodnejšemu ponudniku, s katerim se bo sklenila najemna pogodba, se bo **varščina poračunala z najemnino, ostalim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni (in ne bo pogojev za zadržanje varščine), pa bo brez obresti vrnjena** v 5 delovnih dneh po odpiranju ponudb.

Varščina se zadrži v primeru:

- če izbrani najugodnejši ponudnik v roku 15 dni od opravljene izbire iz razloga, za katerega je sam kriv, ne sklene najemne pogodbe in mu najemodajalec ne podaljša roka za sklenitev pogodbe, ali
- če izbrani najugodnejši ponudnik tudi v morebitnem podaljšanem roku iz razloga, za katerega je sam kriv, ne sklene najemne pogodbe.

5. ODPIRANJE PONUDB, POGAJANJA IN IZBIRA PONUDNIKA

Odpiranje ponudb bo **javno** in bo **v poslovni stavbi ZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana**, dne **23. 6. 2025**, z začetkom **ob 14.00 uri**. Glede točnega prostora stavbe, kjer se bo izvajalo odpiranje, se podatek 15 minut pred začetkom odpiranja dobi v recepciji stavbe. **Prisotnost ponudnikov ali njihovih predstavnikov ni obvezna.**

Upoštevalo se lahko le ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisane pogoje.

Po prejemu (in odpiranju) ponudb se bodo s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja, da se doseže za najemodajalca ugodnejša ponudba. Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, bo najemodajalec z najugodnejšimi ponudniki obvezno opravil dodatna pogajanja.

V primeru, da se izvedejo pogajanja skladno s predhodnim odstavkom, se izvedejo kot sledi. Izveden bo **en krog pogajanj**, in sicer **telefonsko, 24. 6. 2025 z začetkom ob 9:00 uri ter praviloma z vsemi ponudniki istočasno.** V primeru, da se ponudnik ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku³), se bo štelo, da vztraja pri že podani ponudbi. Ponudnik, ki se udeleži pogajanj, ima pravico zvišati ponudbeno višino fiksnega dela mesečne najemnine.

Po koncu pogajanj bo ZZS sprejel odločitev o izbiri najemnika (lahko pogojno). Izbran bo ponudnik, ki bo dal najugodnejšo ponudbo.

Javno zbiranje ponudb je uspešno le, če se doseže najmanj izhodiščna višina fiksnega dela mesečne najemnine za predmet najema.

Zastopnik ponudnika, katerega pravica zastopanja v predmetnem postopku ni razvidna iz javno dostopnih registrov ali izkazana z oddano ponudbo, mora na zahtevo ZZS v roku, ki ga določi ZZS, le-temu izročiti ustrezno pisno pooblastilo za zastopanje ali drugo listino, ki izkazuje pravico zastopanja.

³ Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.

6. NAJEMNA POGODBA

Po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika se bo z njim v roku **15 dni** sklenila najemna pogodba. Ta rok najemodajalec skladno z ZSPDSLS-1 lahko podaljša največ za 15 dni. Najemna pogodba se sklene **na podlagi priloženega vzorca pogodbe** s potrebnimi prilagoditvami dejanskim in pravnim okoliščinam.

7. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije lahko zainteresirane osebe v poslovnem času ZZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- o prostorih, lokaciji in glede ogleda: Polona Žalik (02 72 00 683, polona.zalik@zzzs.si)
- glede materialnih stroškov: Martina Emeršič (02 29 09 392, martina.emersic@zzzs.si)
- o pogojih uporabe in postopku: Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si)

Ogled prostorov in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled.

8. OSTALO

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščen oseba lahko ustavi postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

V primeru takšne ustavitve postopka se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

mag. Robert Ljoljo
generalni direktor