



**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/25  
Datum: glej e-podpis

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 49. in 51. člena v zvezi s 64. in 57. členom ter 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, s spremembami; ZSPDSL-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.

### **2. PREDMET NAJEMA**

V nadaljevanju podajamo osnovni opis predmetov najema, zainteresirane osebe pa lahko podrobnejše informacije pridobijo v poslovnem času ZZZS pri kontaktni osebi, navedeni v točki 7.

Gre za poslovne prostore, ki so formalnopravno del dela št. 1 v stavbi z naslovom **Trg Karla Grabeljška 1, Vrhnika**, zgrajena leta 1961, št. stavbe 998, stoječa na parceli št. \*2053/6 k.o. 2002 Vrhnika, in sicer:

- **Sklop 1 - pisarni št. 45 in št. 46** (oddajata se samo skupaj) – vsaka okvirne izmere 15,78 m<sup>2</sup> v 2. nadstropju, neopremljeni,
- **Sklop 2 - pisarni št. 43 in št. 47** (oddajata se samo skupaj) - okvirne izmere 15,78 m<sup>2</sup> in 15,36 m<sup>2</sup> v 2. nadstropju, neopremljeni.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 30. 10. 2035 in je objavljena na javnem prostorskem portalu RS (<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>) pri tej stavbi. Iz nje izhaja, da je vrednost primarne energije za delovanje stavbe 80 kWh/m<sup>2</sup>a.

### **3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA**

Vsak sklop pisarn se oddaja v najem **za določen čas do vključno 31. 1. 2027, 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 z dosedanjim najemnikom s 1. 2. 2026** (če bodo izpolnjeni vsi pogoji), z morebitnim drugim najemnikom pa praviloma s prvim delovnim dnevom po izpraznitvi sklopa pisarn s strani dosedanjega najemnika.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najetega sklopa pisarn ter pravico do souporabe skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča za potrebe dostopa do najetega sklopa pisarn, skupnih sanitarij v II. nadstropju ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetega sklopa pisarn skladno z najemno pogodbo (skupni deli). Parkirno mesto na pripadajočem zemljišču stavbe ni zagotovljeno/vključeno.

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 **po načelu »videno-najeto«**. ZZZS 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 poslovni čas najemodajalca in druge omejitve njegovega poslovanja** v stavbi (varnost zdravja ljudi in premoženja, zaupnih podatkov ipd.).

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 ZZZS na podlagi računa, ki ga ZZZS 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**

Zainteresirane ponudnike vabimo k sodelovanju. Pri javnem zbiranju ponudb **kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec<sup>1</sup> in člani komisije<sup>2</sup>, ki vodi postopek, ter z njimi povezane osebe, opredeljene v 7. odstavku<sup>3</sup> 51. člena ZSPDSLS-1.**

Ponudnik mora **predložiti naslednjo pisno ponudbeno dokumentacijo za posamezni sklop:**

- temu razpisu priloženi **obrazec PONUDBA – natisnjen, ustrezno izpolnjen in lastnoročno 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 ZZZS), ki **ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti fiksne dela mesečne najemnine, ki znaša za Sklop 1: 353,47 EUR in za Sklop 2: 348,77 EUR.**

Ponudba mora **veljati najmanj do vključno 28. 2. 2026.**

---

<sup>1</sup> V tem primeru ni bilo cenilca.

<sup>2</sup> Vsi so delavci ZZZS, zaposleni v Oddelku za investicije in javna naročila.

<sup>3</sup> [https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7148#clen\\_51](https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7148#clen_51)

**Upoštevane bodo lahko ponudbe, ki bodo prispele na naslov ZZS, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, do vključno 12. ure 12. 1. 2026.**

**Upoštevane bodo lahko le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse bistvene razpisane pogoje.**

Ponudnik lahko predloži ponudbo:

- po fizični pošti **na naslov najemodajalca ZZS, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana**, ali
- 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 VRHNIKA«;
- naziv in naslov ponudnika.

**Ponudbo, ki prispe po 12. uri 12. 1. 2026, 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 za vsak posamezni sklop znaša 200,00 EUR in se plača na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, s sklicem SI00 1000 in z navedbo namena »varščina Vrhnika«.**

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 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 12. 1. 2026, 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.**

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 upoštevanih 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, 13. 1. 2026 z začetkom ob 9:00 uri (sklop 1) oz. 10:00 uri (sklop 2) ter praviloma z vsemi ponudniki za isti sklop istočasno**. V primeru, da se ponudnik ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku<sup>4</sup>), 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.**

---

<sup>4</sup> Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.

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.

## 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 ZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- *o prostoru, lokaciji in glede ogleda:* Gabrijela Hladnik (01 30 77 623, gabrijela.hladnik@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Mojca Vrščaj (01 30 77 625, mojca.vrscaj@zzzs.si)
- *glede materialnih stroškov in najemnine:* Andreja Štajnar (01 30 77 492, andreja.stajnar@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Barbara Knific (01 30 77 468, barbara.knific@zzzs.si)
- *o pogojih uporabe in postopku:* Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Barbara Bezek (01 30 77 546, barbara.bezek@zzzs.si)

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

## 8. OSTALO

Generalni direktor ZZS ali po njem pooblaščen osebja 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  
e-podpis