

📍 Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana
✉ studentski.domovi@sdl.si
☎ (01) 242 1000
🌐 www.sdl.si

Št.: 7111-0003/2025-2
Datum: 11. 11. 2025

Študentski dom Ljubljana, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana, v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: zakon) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: uredba), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za oddajo podzemnih garaž oziroma parkirnih mest na naslovih Litostrojska cesta 55, Poljanska cesta 59 in Gosarjeva ulica 9, vseh v Ljubljani

1. SPLOŠNO

Lastnik nepremičnin, ki se oddajajo v najem je Republika Slovenija, upravljavec pa je Študentski dom Ljubljana (v nadaljevanju najemodajalec).

Nepremičnine se oddajajo za opravljanje dejavnosti upravljanja parkirnih objektov, pod pogoji, navedenimi v tej objavi v zvezi z javnim zbiranjem ponudb.

Dokumentacija v zvezi z javnim zbiranjem ponudb je na voljo ves čas trajanja razpisa na spletni strani: www.sdl.si.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja: g. Milivoj Brenčič, tel. št.: 01 242 1259, elektronski naslov: milivoj.brencic@sdl.si.

2. OPIS PREDMETA ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje v najem:

- na naslovu Litostrojska cesta 55, Ljubljana, podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 19/14, k. o. 1739, Zgornja Šiška, v izmeri 6.777,00 m², **z ID znakom 1739 19/14**, št. stavbe 6692. Podzemna parkirna garaža je sestavljena iz ene etaže, uvozne ter izvozne klančine in je opremljena z enimi rolo vrati, vrati za osebni prehod, pristopno kontrolo za vozila in prehod v stavbo ter z videonadzorom. V podzemni garaži je **90 parkirnih mest**;
- na naslovu Poljanska cesta 59, Ljubljana, podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 132/8, k. o. 1727 Poljansko predmestje, v izmeri 2166 m², **z ID znakom 1727 132/8**, št. stavbe 2010 in parc. št. 132/10, k. o. 1727 Poljansko predmestje, v izmeri 184 m², **z ID znakom 1727 132/10**, št. stavbe 2010. Podzemna parkirna garaža v naravi predstavlja dve etaži,

JK

M. B.

uvozne ter izvozne klančine in je opremljena z dvema avtomatskima zapornicama, enimi rolo vrati, pristopno kontrolo za vozila in prehod v stavbo ter z videonadzorom. V podzemni garaži je na voljo **114 parkirnih mest**:

- na naslovu Gosarjeva ulica 9, Ljubljana, podzemna parkirna hiša v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 858, k.o. 1736 Brinje I, v izmeri 1.037 m², **z ID znakom 1736 858**, v stavbi 3383 – del stavbe 176 in parc. št. 430/20, 430/21 in 430/22, vse k.o. 1736 Brinje I, v skupni izmeri 2.721 m², **z ID znaki 1736 430/20, 1736 430/21 in 1736 430/22**. Predmet najema v naravi predstavljata dve etaži s skupno **191 parkirnimi mesti**, pri čemer dostop v parkirno hišo z vozilom poteka preko v zimskem času ogrevane »rampe« z Gosarjeve ulice, preko pokritega in osvetljenega registrirnega mesta z zapornico in video nadzorom ter hitro tekočimi drsnimi vrati. Registracija za odpiranje zapornice se izvede z magnetno kartico za abonente ali s parkirnim listkom za občasne uporabnike. Izhod iz parkirne hiše z vozilom poteka praktično po isti poti in na enak način, le da morajo dnevni gosti, preden zapustijo parkirno hišo, parkirnino poravnati na blagajni v podprtitličju. Vhod v parkirno hišo za osebe je mogoč iz podprtitličja Doma podiplomcev Ljubljana le preko stopnišča z magnetno kartico ali s parkirnim listkom mimo blagajne parkirne hiše, ki je video nadzorovana. Izhod iz parkirne hiše za osebe je mogoč brez magnetne kartice ali parkirnega listka. V parkirno hišo zaradi opisanega sistema praktično nimajo dostopa osebe, ki v parkirni hiši nimajo parkiranih vozil.

3. OSNOVNI POGOJI

1. Ponudnik lahko odda ponudbo samo za celoten predmet oddaje, torej za vse tri lokacije.
2. Ponudnik mora za izkaz resnosti svoje ponudbe vplačati varščino 1.000,00 EUR in jo nakazati na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 0110 0600 0041 151, odprt pri UJP, sklic 201 – 200. Neizbranim ponudnikom bo varščina za izkaz resnosti ponudbe brez obresti vrnjena v 8 dneh po podpisu pogodbe z izbranim ponudnikom. Če izbrani ponudnik v 8 dneh od pisnega povabila k podpisu pogodbe ne sklene najemne pogodbe z najemodajalcem ali če izbrani ponudnik ne izpolni vseh pogojev, ki se zahtevajo v tej objavi za oddajo prostorov v najem, se pogodba razdre, najemodajalec pa obdrži varščino.
3. Izbrani ponudnik bo moral vplačati varščino za zavarovanje plačila ali zagotoviti bančno garancijo za zavarovanje terjatve upnika z veljavnostjo do 26. 1. 2028. Varščino ali garancijo bo moral izbrani ponudnik zagotoviti najpozneje do podpisa pogodbe v vrednosti 22.000,00 EUR. Varščina se nakaže na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 0110 0600 0041 151, odprt pri UJP, sklic 201 – 200 in bo izbranemu ponudniku vrnjena v enem mesecu po prenehanju najemnega razmerja, pod pogojem, da bo izbrani ponudnik izpolnil vse pogodbene obveznosti.
4. Ponudnik mora biti registriran za opravljanje dejavnosti upravljanja parkirnih objektov.
5. Ponudnik mora izpolnjevati pogoje sposobnosti oziroma pri ponudniku ne sme biti podan katerikoli razlog za izključitev v smislu 75. 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 in 88/23 – ZOPNN-F; v nadaljevanju ZJN-3).

6. Ponudnik mora izkazati, da je finančno in poslovno sposoben ter da razpolaga z zadostnimi tehničnimi in kadrovskimi zmogljivostmi.
7. Ponudnik mora z navedbo referenc izkazati, da dejavnost opravlja vsaj pet (5) let, pri čemer mora dokazati, da upravlja vsaj dve parkirni hiši oziroma zunanja parkirišča z najmanj 140 parkirnimi mesti v eni in najmanj devetdesetimi (90) parkirnimi mesti v drugi referenčni garažni hiši oziroma zunanjih parkiriščih.
8. Ponudnik mora na lokaciji Gosarjeva ulica 9, Ljubljana, na svoje stroške zagotoviti plačilni avtomat za plačilo parkirnin, ki bo kompatibilen z obstoječo parkirno avtomatiko znamke Green.
9. Ponudnik mora imeti organizirano lastno 24 urno intervencijsko službo za posredovanje v primeru zastojev oziroma okvar parkirne avtomatike in zagotavljati odzivni čas za zagotovitev nemotenega pretoka avtomobilov v največ petnajstih minutah.
10. Izbrani ponudnik bo moral zagotoviti:
 - usposobljene delavce za izvajanje s pogodbo prevzetih obveznosti;
 - ustrezno zaščito in varstvo delavcev skladno s predpisi o varstvu pri delu, pri čemer bo najemodajalec najemniku zagotovil:
 - (1) prostor za izobešanje cenika in splošnih pogojev uporabe parkirnih mest,
 - (2) prostor in protokol za sklepanje ter aktiviranje pogodb za abonente,
 - (3) parkirne kartice – medije za prehod,
 - (4) internetni priključek s fiksnim IP naslovom za potrebe daljinskega prenosa ukazov sistema za pristopno kontrolo in slike videonadzora,
 - (5) kontaktno osebo za reševanje izrednih primerov.
11. Ponudnik mora obratovalni čas v celoti prilagoditi potrebam uporabnikov.
12. Najemna pogodba se bo z izbranim ponudnikom, ki izpolnjuje vse pogoje sklenila za določen čas, za obdobje dveh (2) let in z možnostjo podaljšanja ter odpovednim rokom šest (6) mesecev.
13. Izbranemu ponudniku bodo nepremičnine oddane v najem za opravljanje dejavnosti upravljanja parkirnih objektov, pri čemer najemnik prevzema odgovornost in stroške izvajanja storitev:
 - i) administracije in računovodstva,
 - ii) sklepanja pogodb v času uradnih ur,
 - iii) daljinskega nadzora garaže v nadzornem centru,
 - iv) intervencij pri prometnih ali tehnično pogojenih zastojih,
 - v) tekočega vzdrževanja prostorov z vključenim rednim čiščenjem in zimsko službo.
14. Izbrani ponudnik prevzema tudi obveznost plačevanja:
 - i. potrošnega materiala,
 - ii. obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja in drugih stroškov,
 - iii. stroškov zavarovanj objekta, opreme in škode tretjim osebam, pri čemer mora zavarovalne police vinkulirati v korist lastnika nepremičnin, to je Republike Slovenije,
 - iv. nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in druge davke in prispevke, povezane z uporabo najetih delov objektov.

Najemnik ne sme oddati predmeta te pogodbe v podnajem, lahko pa storitve zagotavlja zunanjim uporabnikom, pri čemer mora zagotavljati polovico parkirnih mest stanovalcem najemodajalca, z možnostjo oddaje v najem zunanjim uporabnikom, če ta parkirna mesta niso zasedena:

- na lokaciji Gosarjeva ulica 9, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 95 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca,

- na lokaciji Poljanska cesta 59, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 57 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca,
- na lokaciji Litostrojska cesta 55, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 45 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca.

Za stanovalce najemodajalca in študente je cena najema parkirnega mesta največ 40,00 EUR/mesec.

Oprema prostorov in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za opravljanje dejavnosti, morajo zadoščati vsem zakonskih predpisom in pogojem za obratovanje.

Izbrani ponudnik bo najemnino plačeval do zadnjega dne v mesecu za tekoči mesec. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe.

Najemnik mora pri uporabi naprav in prostorov ravnati z vso skrbnostjo ter jih uporabljati samo v namen, določen v pogodbi.

Najemnik mora na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, potrebna po veljavni zakonodaji za opravljanje dejavnosti.

Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja.

Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema.

4. NAJEMNINA IN ČAS NAJEMA

Najemna pogodba se bo sklenila za določen čas od 27. 12. 2025 do 26. 12. 2027.

Najemnina bo določena na podlagi ponudbe najugodnejšega ponudnika.

Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine, ki je 9.875,00 EUR/mesec brez DDV.

5. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

Ponudbi je potrebno priložiti naslednje obrazce in dokumente:

- Izpolnjen, podpisan in žigosan obrazec ponudbe s podatki o ponudniku (OBRAZEC 1).
- Potrdilo o vplačani varščini za izkaz resnosti ponudbe.
- Podpisano in žigosano izjavo o izpolnjevanju pogojev (OBRAZEC 2).
- Podpisani in žigosani najmanj dve referenci o upravljanju vsaj dveh parkirnih hiš oziroma zunanjih parkirišč z najmanj 140 parkirnimi mesti v eni in najmanj 90 parkirnimi mesti v drugi referenčni garažni hiši oziroma zunanjima parkiriščema (OBRAZEC 3).
- Podpisano in žigosano izjavo o najmanj 5 letnih izkušnjah z upravljanjem parkirnih hiš (OBRAZEC 4).
- Podpisano in žigosano izjavo, da bo na lokaciji Gosarjeva 9, 1000 Ljubljana, na svoje stroške namestil parkirni avtomat za plačilo parkirnin, ki je kompatibilen z obstoječo parkirno avtomatiko znamke Green (OBRAZEC 5).

- Podpisano in žigosano izjavo, da ima organizirano lastno 24 urno intervencijsko službo in zagotavlja odzivni čas za zagotovitev nemotenega prostega pretoka avtomobilov v največ 15 minutah (OBRAZEC 6).
- Izpolnjen, podpisan in žigosan vzorec najemne pogodbe (OBRAZEC 7).
- Izpolnjen, podpisan in žigosan ponudbeni predračun (OBRAZEC 8).
- Izjavo banke/bank ali obrazec S. BON-1/P, da ponudnik v zadnjih 5 mesecih, šteto od datuma objave, ni imel blokiranih poslovnih računov.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbe, morajo biti žigosani in podpisani s strani zakonitega zastopnika ponudnika.

6. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB TER ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE

Postopek zbiranja ponudb se izvaja skladno z določili zakona in uredbe.

Javna objava o oddaji stvarnega premoženja v najem z dokumentacijo v zvezi z javno objavo je objavljena na spletni strani: www.sdl.si.

Kot pravočasne se bodo štete ponudbe, ki bodo prispele do **3. 12. 2025 do 8.30** ure na naslov:

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA
Svetčeva ulica 9
1000 LJUBLJANA

Ponudnik mora na ovojnico pripisati: **NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM PODZEMNIH PARKIRNIH GARAŽ OZIROMA PARKIRNIH MEST**. Na hrbtni strani morata biti ime in naslov pošiljatelja.

Odpiranje ponudb bo 3. 12. 2025 ob 8.45 uri na sedežu Študentskega doma Ljubljana, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana. K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je oddal pravočasno ponudbo.

Prepozno prispele ponudbe bo najemodajalec neodprte vrnil pošiljatelju.

7. VELJAVNOST PONUDBE IN OBVESTILO O IZBIRI

Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od poteka roka za oddajo ponudb. Ponudba, ki velja krajši čas, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

8. IZBIRA PONUDNIKA

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena najemnina. Ponujena najemnina ne more biti nižja od izhodiščne najemnine. Ponudba ponudnika, ki bo ponujal nižjo najemnino od izhodiščne najemnine, bo izločena.

Če bosta dva ponudnika oziroma več ponudnikov ponudili enako najemnino, bo najemodajalec pozval oba najugodnejša ponudnika oziroma vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe, pri čemer bo za novo izhodiščno najemnino veljala najemnina, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

MR

Neizbranim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v 8 dneh po podpisu pogodbe z izbranim ponudnikom.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni najkasneje v 10 dneh po opravljeni izbiri.

9. OPOZORILA

Študentski dom Ljubljana si pridržuje pravico, da brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek javnega zbiranja ponudb, ne da bi za to navedel razloge ali ne izbere nobenega ponudnika in da izvede ponovno javno zbiranje ponudb.

Za podrobnejše podatke in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb lahko zainteresirani ponudniki vsak delovnik pokličejo na tel. št. 01 242 1259 oziroma pišejo na elektronski naslov milivoj.brencic@sdl.si.

Ogled nepremičnine, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb bo zainteresiranim ponudnikom omogočen predvidoma v tednu od 24. 11. 2025 do 28. 11. 2025 po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo Študentskega doma Ljubljana, na tel. št. 01 242 1259 ali milivoj.brencic@sdl.si.

Če bo najugodnejši ponudnik umaknil ponudbo ali ne bo podpisal pogodbe v spodaj navedenem in zahtevanem roku, si najemodajalec pridržuje pravico izbrati drugega najugodnejšega ponudnika.

10. SKLENITEV POGODBE

V 5 dneh po prejemu obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika ter soglasja pristojnega ministrstva, mora le-ta pristopiti k podpisu najemne pogodbe. Če tega ne stori, se šteje, da je odstopil od pogodbe.

Pripravil:
Milivoj Brenčič



Študentski dom Ljubljana
Tomaž Pečnik
direktor

