Številka: 478-2/2025/3

Datum: 20. 3. 2025

Urad Vlade Republike Slovenije za oskrbo in integracijo migrantov, Cesta v Gorice 15, 1000 Ljubljana, skladno z 82. členom in ob smiselni uporabi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018, 61/2020 - ZDLGPE, 175/2020 - ZIUOPDVE, 78/2023 - ZUNPEOVE, 78/2023 - ZORR, 131/2023) razpisuje

 **INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB**

**ZA NAJEM OPREMLJENIH NASTANITVENIH OBJEKTOV**

**(ZADEVA ŠT: 478-2/2025)**

1. **Naziv in sedež naročnika**

Naročnik je Urad Vlade Republike Slovenije za oskrbo in integracijo migrantov (v nadaljnjem besedilu: urad), Cesta v Gorice 15, 1000 Ljubljana.

1. **Namen in cilj javnega zbiranja ponudb**

Z informativnim javnim zbiranjem ponudb želi urad pridobiti nastanitvene kapacitete za sklenitev pogodbe za najem opremljenih nastanitvenih objektov za osebe, za katere je urad pristojen za nastanitev skladno z zakonodajo.

V skladu z zgoraj zapisanim naročnik vabi vse zainteresirane ponudnike, k prijavi na informativno ne zavezujoče javno zbiranje ponudb.

1. **Predmet javnega zbiranja ponudb**

Predmet informativnega javnega zbiranja ponudb je najem opremljenih nastanitvenih objektov v javni ali zasebni lasti za osebe, za katere je urad pristojen za nastanitev skladno z zakonodajo.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih nastanitvenih objektov v javni ali zasebni lasti za zagotavljanje nastanitvenih kapacitet za osebe, za katere je urad pristojen« se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (Uradni list RS, št. [91/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-3570), [14/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0588), [121/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-2575), [10/22](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2022-01-0107), [74/22](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2022-01-1705) – odl. US, [100/22](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2022-01-2511) – ZNUZSZS, [28/23](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2023-01-0530) in [88/23](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2023-01-2599) – ZOPNN-F, v nadaljevanju ZJN-3 ) skladno s 27. členom ZJN-3.

V kolikor bo ponujena kapaciteta namenjena potrebam operacije »Zagotovitev nastanitve in oskrbe mladoletnikov brez spremstva«, št. AM.SO1.3.4-02, bo najem skupaj s stroški sofinanciran iz sredstev evropskega sklada v višini 90%.

V kolikor bo ponujena kapaciteta namenjana za izvedbo drugih operacij, bo ime operacije in del sredstev financiran iz sredstev evropskega sklada opredeljen v sklenjeni pogodbi ali bo sklenjen aneks.

1. **Specifikacija pogojev za sodelovanje**

Na informativno javno zbiranje ponudb se lahko prijavi ponudnik, ki izpolnjuje naslednje splošne pogoje:

* ima uporabno dovoljenje za bivanje oz. nastanitev za prostore,
* ima dokazilo o lastništvu objekta iz predmeta ponudbe (izpis iz zemljiške knjige) ali dolgoročno pogodbo o najemu s soglasjem najemodajalca za oddajo v podnajem, ki je daljša kot obdobje najema,
* lahko nastanitvene zmogljivosti zagotovi v objektu, ki je delujoč oziroma izpolnjuje pogoje za delovanje (npr. opravljeni testi na legionelo, zagotovljeno ustrezno prezračevanje in ogrevanje bivalnih prostorov, dovolj zmogljiv električni tok, funkcionalna okna, naravna svetloba, senčenje in zatemnitev prostorov, tekoča voda, vsaj ena vtičnica v sobi… ),
* urejeno optično povezavo telekomunikacijskega operaterja,
* objekt se najema opremljen, kar pomeni, da ima urejene kopalnice in sanitarije z sanitarno opremo (umivalnik, tuš, wc školjka), eno posteljo na osebo z vzmetnico ter odlagalne površine in omaro ali regal na osebo,
* obvezno mora biti urejen dostop do objekta (urejena cesta ali služnost).

Pogoje navedene v drugi in šesti alineji mora ponudnik izpolnjevati že ob oddaji ponudbe in zanju priložiti dokazila.

Dokazila o izpolnjevanju pogojev glede uporabnega dovoljenja, bo ponudnik predložil naknadno in sicer po pozivu naročnika pred sklenitvijo pogodbe. Objekt mora biti pripravljen za prevzem v roku 30 dni od podpisa pogodbe.

Vse ostale pogoje, navedene v 3., 4. in 5. alineji tega odstavka pa bo naročnik preveril v sklopu ogleda objekta, ki ga bo opravil pred končnim prevzemom objekta.

**Posebni pogoji**

**NASTANITVENI OBJEKT**

Nastanitveni objekt je stavba, ki mora ustrezati pogojem iz točke 5 informativnega javnega zbiranja ponudb ter zadoščati tudi minimalnim zahtevam, in sicer:

* da lahko sprejme med 30 do 100 oseb,
* da ima ločen prostor za razdelilnico hrane za nastanjene, ki je opremljena z mizami in stoli za vsaj polovico maksimalno nastanjenih oseb,
* da je vsaj ena čajna kuhinja oziroma več čajnih kuhinj, ki so funkcionalno opremljene s kuhinjskim blokom; pomivalnim koritom, kuhalno ploščo, ki ne smejo biti na plin ter hladilnikom oziroma imajo možnost kot čajno kuhinjo uporabljati morebitno razdelilnico hrane oziroma jedilnico ali se v objektu uredi tak prostor, ki je temu namenjen;
* da mora imeti prostor opremljen s pralnim ter sušilnim strojem ali pa zagotovljeno sušenje perila v sušilnih strojih, ki jih zagotovi prijavitelj,
* da je minimalna bivalna kvadratura na osebo 4m2,
* da morajo kopalniški prostori zadostovati minimalnim potrebam in sicer vsaj en (1) tuš in 1 sanitarije na 20 oseb,
* vse sobe znotraj objekta, kjer so nastanjeni in pisarne, morajo imeti funkcionalna vrata, ki se zaklepajo s ključem,
* **po potrebi 1 x prostor/sobo primerno za varnostno-receptorsko službo (recepcija) pri vhodu, opremljen z mizo in stoli,**
* 1 pisarna, kvadrature vsaj 12m2, opremljeno z mizo in stolom,
* 1x opremljeni toaletni prostori za zaposlene (M - Ž),
* **po potrebi 1x prazno sobo za izvajanje preventivnih zdravstvenih pregledov, kvadrature vsaj 12m2 kjer je na voljo umivalnik s toplo vodo,**
* minimalno 3 parkirni prostori.

Vsi ostali prostori, ki po presoji naročnika niso uporabni za naročnika in se ne skladajo z naročnikovimi potrebami bodo izločeni.

Zahtevo iz osme in enajste alineje ponudnik ne rabi izpolnjevati ob prijavi. Po potrebi bo moral ponudnik te dve zahtevi zagotoviti v roku dveh tednov od poziva naročnika.

1. **Obdobje trajanja najema**

Pogodba bo z izbranim ponudnikom sklenjena skladno s potrebami naročnika za obdobje 2 let z možnostjo podaljšanja, če bo imel naročnik zagotovljena sredstva oziroma z možnostjo predčasne prekinitve.

**Najemnik si pridržuje pravico do odpovedi pogodbe oz. predčasne prekinitve v kolikor v sprejetem proračunu nima zagotovljenih zadostnih pravic porabe ali zaradi zmanjšanja migracijskih tokov nima več potreb po najemu objekta. Naročnik lahko odpove pogodbo z trimesečnim odpovednim rokom, ki začne teči od prejema pisnega obvestila, posredovanega izvajalcu s priporočeno pošto.**

1. **Rok predaje objektov v najem**

Primopredaja najetih objektov se bo izvedla predvidoma v roku:

* Najkasneje 3 mesece od podpisa pogodbe ter, skladno s potrebami in dogovorom naročnika. V času do polnega prevzema objekta urad ne plačuje nobenih stroškov.
1. **Ponudbena cena**

Cene morajo biti izražene v evrih in zaokrožene na dve decimalni mesti in morajo vključevati vse s predmetom povezane stroške za najem objekta. Ponudnik mora obvezno izpolniti tudi priložen ponudbeni predračun, s tlorisom nastanitvenega objekta, z veljavnostjo ponudbe vsaj 30 dni od roka za oddajo ponudb.

**Cena se določi glede na m2 objekta samega in ne na dodatne parcele, ki so predmet ponudbe.**

Naročnik ne bo priznal naknadno nobenih stroškov povezanih s samim najemom.

Tekoče stroške (upravnika, hišnika, električne energije, ogrevanja, vode, komunale, internetnega omrežja, čiščenja, vzdrževanje okolice ipd.), bo naročnik refundiral na podlagi dejansko nastalih stroškov.

Izbrani ponudnik bo mesečno izdajal skupni elektronski račun za refundacijo stroškov, povezanih s samim najemom, za pretekli mesec.

Priloga računu za refundacijo morajo biti vse specifikacije na katere se nanaša skupni račun (upravnika, hišnika, električne energije, ogrevanja, vode, komunale, internetnega omrežja, čiščenja, vzdrževanje okolice ipd).

Cene iz ponudbenega predračuna na enoto mere brez DDV morajo biti fiksne za obdobje 12 mesecev, po preteku tega obdobja se cene lahko usklajujejo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin (v nadaljevanju: indeks), vendar le v primeru, ko ta kumulativno preseže 4%, pri čemer je izhodišče za izračun indeksa indeks, ki je uradno objavljen po zadnji spremembi cene (Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04)). Za izračun indeksa se uporablja povezava: https://www.stat.si/Inflacija/sl-SI. Cene se lahko spremenijo največ v višini 80% izračunanega indeksa. Vsako spremembo cene mora izvajalec utemeljiti, kar bo podlaga za morebitna pogajanja, izvedena pred sklenitvijo aneksa k pogodbam. Zvišanje cen blaga zaradi uskladitve z indeksom je vključeno v okviru predvidenega odstotka povečanja vrednosti pogodbe, kot je navedeno v prejšnjemu odstavku.

1. **Objava in rok za predložitev ponudb**

Ponudnik mora ponudbeno dokumentacijo predložiti na priloženih obrazcih in poslati priporočeno po pošti oziroma dokumentacijo osebno dostaviti v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **27. 3. 2025 do 12:00** ure na naslov: Urad Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov, Cesta v Gorice 15 , 1000 Ljubljana, z nazivom: Ponudba za zadevo 478-2/2025 »NE ODPIRAJ«.

Odpiranje ne bo javno in bo potekalo dne **28. 3. 2025 s pričetkom ob 10. uri.** v sejni sobi urada. Za vrstni red ponudb se upošteva datum in čas žiga sprejemne štampiljke.

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

1. **Informacije o javnem zbiranju ponudb**

Dodatne informacije in morebitna vprašanja lahko posredujete na elektronski naslov: gp.uoim@gov.si , najkasneje do **25.3.2025**, pri čemer se obvezno sklicujte na št. zadeve 478-2/2025.

1. **Obravnava in izbor prispelih ponudb**

Vse ponudbe, ki bodo popolne in bodo izpolnjevale prijavne pogoje ter oddane do roka navedenega za prijavo, bo pregledala in obravnavala komisija.

Naročnik po pregledu ponudb lahko opravi ogled nastanitvenih kapacitet v terminu skladno z dogovorom ponudnika. Naročnik dopušča možnost pogajanj o ceni, pravila pa bodo podana naknadno po prejemu ponudb in skladno s potrebami po presoji naročnika.

1. **Merila za izbor ponudnikov so naslednja:**

Ponudbe morajo biti v celoti pripravljene v skladu z razpisno dokumentacijo. Ponudnik ne sme spreminjati zapisane vsebine Priloge št. 1 in 2.

Komisija bo formalno popolne ter pravočasno prispele ponudbe ocenila na podlagi ekonomsko najugodnejše ponudbe, to je najnižja cena na kvadratni meter brez DDV v EUR.

Naročnik lahko sklene eno ali več pogodb, skladno z naročnikovim potrebami. V primeru sklenitve več pogodb z različnimi ponudniki, se bo pogodbe sklepalo po vrstnem redu skladno z merili, t.j. na podlagi najnižje cene na kvadratni meter brez DDV v EUR. V kolikor kapaciteta ne bo skladna s potrebami naročnika bo izločena iz nadaljnjega postopka.

Kapaciteta mora biti v kraju, ki ima vsaj 10.000 prebivalcev, zdravstveni dom, šolo in vrtec.

1. **Odločitev o izbiri**

Naročnik javnega zbiranja ponudb bo opravil ogled prejetih ponudb in izbral nepremičnino, ki bo najbolje zadovoljevala dolgoročne potrebe naročnika ob upoštevanju meril. Z izbranim ponudnikom bo potekalo tudi dogovarjanje o načinu izpolnjevanja zahtev poslovnih prostorov v skladu s potrebami.

1. **Objava informativnega javnega zbiranja ponudb**

Informativno javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani urada:

https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/

1. **Provizije nepremičninskih agencij**

Naročnik informativnega javnega zbiranja ponudb pri najemu objektov ne bo upošteval ponudb, pri katerih bi moral plačati provizijo posredniku za sklenitev najemne pogodbe.

1. **Plačilni pogoji**

Naročnik lahko do roka za oddajo prijav kadar koli ustavi postopek, prav tako si pridržuje pravico, da s ponudniki ne sklene pogodb.

Najemodajalec bo za najemnino objekta skladno z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 77/16 in 47/19, v nadaljevanju: ZOPSPU-1) in Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 12/24) mesečno izdal elektronski račun (E-račun).

Plačilni rok za plačilo vseh obveznosti do izvajalca je največ 30 dni po prejemu pravilno izdanega in s strani pooblaščenega predstavnika naročnika potrjenega E-računa.

Na e-računu mora biti obvezno navedena številka pogodbe, na podlagi katere se e-račun izstavlja.

V primeru zamude plačila lahko izbrani ponudnik zahteva zakonske zamudne obresti.

**Pogajanja**

Naročnik si pridružuje pravico do pogajanj. V pogajanja bodo vključeni vsi ponudniki, ki bodo oddali ponudbo v skladu z naročnikovimi zahtevami in ne bodo izločeni iz postopka.

Pogajanja bodo potekala na sedežu naročnika, Cesta v Gorice 15, 1000 Ljubljana, datum in ura bosta določena naknadno za vsakega ponudnika posebej.

Ponudniki bodo na pogajanjih predložili novo ponudbo z novimi, nižjimi ponudbenimi cenami.

V primeru pogajanj, bo izbran tisti ponudnik, ki bo ponudil najnižjo skupno ponudbeno ceno brez DDV.

V kolikor se ponudnik, ki bo pozvan k pogajanjem ne bo odzval, bo naročnik upošteval njegovo prvotno ponudbo.

1. **Opozorilo**

Naročnik informativnega javnega zbiranja ponudb si pridružuje pravico, da postopek informativnega javnega zbiranja ponudb v katerikoli fazi ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom brez odškodninske odgovornosti.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

1. **Priloge**

Ponudnik mora ob oddaji ponudbe predložiti:

* Priloga št. 1 Podatki o ponudniku
* Priloga št. 2 Ponudbena cena
* tloris nastanitvenega objekta,
* izpisek iz zemljiške knjige oziroma GURS iz katerega je razviden ID znak stavbe oz. dela stavbe,
* dokazila o lastništvu ali najemna pogodba ter dokazila o morebitni služnosti.
1. **Sestava ponudbene dokumentacije**
* »Ponudba za najem opremljenih nastanitvenih objektov za katere je urad pristojen«, ki je sestavljena iz Podatkov o ponudniku ter Ponudbene cene.
* Priloga št. 1 Podatki o ponudniku
* Priloga št. 2 Ponudbena cena

 mag. Katarina Štrukelj

 direktorica