



JSS20031878

Številka: 352-34/2020-1 4300  
Datum: 30. 01. 2020



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

p.p. 2012  
Zarnikova 3  
1000 Ljubljana  
tel. h.c. 01 306 14 36  
tel. tajništva 01 306 14 00  
faks 01 306 14 10  
e pošta jss.mol@ljubljana.si

Na podlagi 6. in 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/2001, 18/2008, 53/2009, 24/2015, 50/2016), 1. in 28. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 101/2008, s spremembami in dopolnitvami), 27. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015, s spremembami in dopolnitvami) Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, objavlja

## VABILO K ODDAJI PONUDB ZA PRODAJO STANOVANJ

### 1. SPLOŠNE DOLOČBE VABILA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je zainteresiran za nakup novih<sup>1</sup> stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana, zato vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe) k oddaji ponudb za prodajo stanovanj.

Predmet ponudbe mora biti prodaja najmanj 10 stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi na posamezni lokaciji.

Ponudniki lahko ponudijo v odkup tudi že na dan oddaje ponudbe dokončana<sup>2</sup> nova stanovanja, za katera sta bila pravnomočno gradbeno kot tudi uporabno dovoljenje pridobljena po 1.1.2014.

Stanovanja morajo biti ob predaji in pred plačilom kupnine prosta stvari in oseb ter vseh bremen in vpisana v kataster stavb in zemljiškoknjižno urejena.

Izbrani ponudniki bodo morali za stanovanja po sklenitvi prodajne pogodbe zagotoviti ustrezna zavarovanja za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi za dobo dveh let od prevzema stanovanj po tem vabilu (brezpogojna bančna garancija, brezpogojna kavcijska garancija pri zavarovalnici, depozit prodajalca pri kupcu, ki se ne obrestuje). V primeru, da izbrani ponudnik tega ne more zagotoviti, bo to v primeru odločitve za nakup upoštevano pri nakupni vrednosti in opredeljeno v prodajni pogodbi.

<sup>1</sup> Stanovanj, ki še niso bila vseljena in bodo prvič vseljena z najemniki neprofitnih najemnih stanovanj, po odkupu le – teh po tem povabilu s strani JSS MOL.

<sup>2</sup> Pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje.

## **2. KARAKTERISTIKE STANOVANJ**

### **a) POVRŠINSKI NORMATIVI**

JSS MOL bo kot površinsko primerna stanovanja štel tista stanovanja, ki bodo ustrezala površinskimi normativom iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014).

JSS MOL zasleduje cilj, da bi prejel ponudbe z naslednjimi deleži glede na površino stanovanj, upoštevajoč površinske normative iz prej navedenega pravilnika:

Tip stanovanja	Delež stanovanj v %	Površina stanovanja v m <sup>2</sup>
1 sobno	10 %	od 20 do 30
2 sobno oz. 2,5 sobno	45 %	nad 45 do 55
3 sobno	30 %	nad 55 do 65
4+ sobno	15 %	nad 65 do 75

JSS MOL bo strokovno preverjal velikost stanovanjskih površin po podatkih GURS. Stanovanjska površina, ki bo podlaga za določitev končne prodajne cene (t.j. končne kupnine), se bo določila ob upoštevanju faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004 in 69/2005) po izvedbi dejanskih izmer vsakega od stanovanj, ki bodo JSS MOL ponujeni v odkup.

### **b) TEHNIČNE ZAHTEVE ZA STANOVANJA OZIROMA STAVBE**

Stanovanja morajo biti projektirana z upoštevanjem Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS 61/2017), pri čemer posebej opozarjamo na zahtevo po pripadajočih shrambah.

Prednost pri izbiri bodo imeli ponudniki, ki bodo v odkup ponudili fleksibilno zasnovana stanovanja, ki se bodo nahajala v energetsko učinkovitih stavbah s trajno in kakovostno streho ter fasadnim ovojem ter kakovostnim stavbnim pohištvom, z vgrajenimi ekološko sprejemljivimi in trajnimi materiali (načelo trajnostne in energetsko učinkovite gradnje ter upoštevanjem načela univerzalne dostopnosti in vseživljenjske uporabe), katerih vzdrževanje je poceni oziroma, ki opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, sodobno racionalno zasnovane instalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije ter z individualnim obračunavanjem energije.

### **c) OSTALE ZAHTEVE**

Ponujena stanovanja morajo imeti z zakonodajo oziroma prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu.

### **d) PRIMERNOST LOKACIJE IN INFRASTRUKTURE**

JSS MOL bo kot primerne lokacije štel tiste lokacije, ki so dostopne z javnim potniškim prometom. V bližini mora biti zagotovljena osnovna infrastruktura (trgovina, zdravstveni dom, šola, vrtec, itd). V

bližini lokacije morajo biti zagotovljene zelene površine, ki jih je mogoče izkoriščati za rekreacijo in zagotovljeno otroško igrišče.

### 3. CENA

Ponudniki morajo ponuditi JSS MOL v odkup stanovanja in njim pripadajoča parkirna mesta po primerni ceni.

Kot primerna cena se šteje tista cena, ki ne presega naslednjih vrednosti:

- cena za m<sup>2</sup> stanovanjske površine: 1.850,00 EUR brez DDV
- cena za notranje parkirno mesto: 8.500,00 EUR brez DDV
- cena za zunanje parkirno mesto: 2.800,00 EUR brez DDV

### 4. IZBIRA PONUDNIKA

Prednost pri izbiri bodo imele ponudbe tistih ponudnikov, katerih stanovanja bodo:

- najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in tehnične zahteve za stanovanja oziroma stavbe,
- ponudili najbolj ugodno ceno,
- časovno prej predana JSS MOL,
- v manjšem številu objektov,
- locirana bližje javni infrastrukturi.

V primeru večjega števila enakovrednih (medsebojno zelo primerljivih) ponudb, bo JSS MOL sklenil pogodbo s tistim prodajalcem, ki bo ponudil nižjo ponujeno ceno.

JSS MOL si pridržuje pravico, da – po predhodnem sporazumu s ponudnikom – odkupi samo del ponujenih stanovanj.

JSS MOL lahko postopek zbiranja ponudb po tem vabilu kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. JSS MOL lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi tudi postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe, in sicer brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti.

### 5. PRIPRAVA PONUDBE

Ponudbo je potrebno pripraviti na obrazcu, ki je sestavni del tega vabila. Obrazcu za oddajo ponudbe je potrebno priložiti zahtevane priloge, ki so navedene na obrazcu ponudbe.

Končne cene bodo predmet pogajanj, na katera bodo ponudniki vabljeni naknadno.

Ponudba mora biti oddana v zaprti kuverti z oznako »**NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA PRODAJO STANOVANJ**«. Na kuverti mora biti naveden naslov ponudnika.

**VELJAVNOST PONUDBE:** 90 dni od datuma navedenega na ponudbi.

### 6. VELJAVNOST POVABILA

Povabilo začne veljati naslednji dan po objavi na spletni strani [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si). Povabilo je časovno neomejeno.

## 7. IZBOR PONUDB

JSS MOL bo vsako prejeto ponudbo obravnaval in o njeni sprejemljivosti oziroma njeni nesprejemljivosti obvestil vsakega ponudnika posebej. Zoper odločitev o nesprejemu ponudbe ni pritožbe.

JSS MOL si pridržuje pravico do proste izbire ponudnika.

## 8. INFORMACIJE V ZVEZI S PRIPRAVO PONUDBE

Vse informacije v zvezi s tem javnim vabilom in pripravo ponudbe lahko zainteresirani ponudniki dobijo na telefonski številki 01/306-15-46 oziroma preko elektronske pošte: [karmen.pintar@ljubljana.si](mailto:karmen.pintar@ljubljana.si).



Sašo Rink  
Direktor

Priloge: obrazec ponudbe

Objava na spletni strani: [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si)