

Številka: 36 – 2695/2017  
Datum: 22.6.2017



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) 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, ki se nahajajo 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 30 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 1.1.2010.

Stanovanja, ki na dan oddaje ponudbe še ne bodo dokončana, morajo biti JSS MOL predana najkasneje do 30.6.2019.

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.

### 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 in 81/2011).

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

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

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

površina stanovanja v m <sup>2</sup>	delež stanovanj v %
od 20 do 30	10
od 30 do 45	5
od 45 do 55	40
od 55 do 65	35
od 65 do 80	10

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 Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/2003, 110/2005, 1/2011), pri čemer posebej opozarjamo na zahtevo po pripadajočih shrabah.

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).

Prednost pri izbiri bo predstavljala tudi energetsko varčna gradnja, ki bo omogočala učinkovito ter cenovno ugodno vzdrževanje (tekoče in investicijsko) s sodobno racionalno zasnovano instalacij, naprav in opreme, pri čemer je v primeru projektnih možnosti zaželeno sodelovanje naročnika pri projektiranju.

Pričakovane tehnične zahteve za stanovanja:

- a) Izvedba tuš kadi v nivoju tal.
- b) Ogledalo v sanitarijah v višini, ki omogoča njegovo uporabo sedečemu.
- c) Izvedba dovolj širokih vratnih odprtin (svetla mera min. 80 cm) brez višinskih nivojev za neoviran prehod in nivojski (oziroma izvedba s klančino) dostop v pritličje.
- d) Pri premostitvah višinskih razlik v objektih in okolici mora biti ob stopnicah alternativna izvedba s klančinami ali mehanskimi dviznimi napravami.
- e) Izvedba ustrezne osvetlitve in ureditve skupnih prostorov (hodnikov, stopnišč, dvigal, skupnih sob, dostopov,...).
- f) Stavbno pohištvo in prehodi iz notranjosti na balkone, lože ipd. morajo biti izvedeni z največ 1.5 cm robom.
- g) Ograja na obeh straneh stopnišča s podaljškom na obeh iztekah stopniščne rame.
- h) Oznake nadstropij z velikimi črkami v kontrastni barvi na stenah stopnišča/hodnika ter oznake v brajlovi pisavi na začetku stopniščne ograje.
- i) Oznake oziroma kontrastna izvedba začetka in konca stopniščnih ram in posameznih višinskih nivojev ter stopnic.
- j) Ob domofonih izvedba električne napeljave na način, da je možna naknadna instalacija svetlobnih zvoncev (gluhi in naglušni).
- k) Za čim večje število stanovanj namenjenih slepim, slabovidnim ter gibalno oviranim urejen zaprt zunanji prostor (atrij, terasa).
- l) V STANOVANJSKIH ENOTAH POSEBEJ NAMENJENIM INVALIDOM – Izvedba in upoštevanje vseh pogojev definiranih v smernicah: SIST ISO 21542.
- m) Prehodni prostori niso sprejemljivi (npr. spalnica, dnevna soba, ...).
- n) Predvideti možnost predelitve prostora (dnevne sobe za možnost ločenega spanja).

### 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: 1.550,00 EUR brez DDV
- cena za notranje parkirno mesto: 9.500,00 EUR brez DDV
- cena za zunanje parkirno mesto: 4.500,00 EUR brez DDV

## 4. IZBIRA PONUDNIKA

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

- najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in tehnične karakteristike stanovanj,
- 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.

Vsi ponudniki bodo pisno obveščeni o izidu postopka zbiranja ponudb.

## 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. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudba mora prispeti na naslov Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, najkasneje do **dne 7.7.2017 do 12. ure.**

## 7. ODPIRANJE PONUDB

Javno odpiranje ponudb bo **dne 10.7.2017 ob 09.00 uri** v sejni sobi JSS MOL (3. nadstropje).

## 8. INFORMACIJE V ZVEZI S PRIPRAVO PONUDBE

Vse informacije v zvezi s tem javnim vabilom in pripravo ponudbe lahko zainteresirani ponudniki dobijo na telefonskih številkah 01/306-15-86 ali 01/306-14-05 oziroma preko elektronske pošte: [ales.tomazin@ljubljanasi.si](mailto:ales.tomazin@ljubljanasi.si) ali [vida.znidaric@ljubljanasi.si](mailto:vida.znidaric@ljubljanasi.si).



Sašo RINK  
DIREKTOR