



REPUBLIKA SLOVENIJA
CENTER ZA SOCIALNO DELO
MARIBOR



Zagrebška cesta 72
2000 Maribor

Datum: 21. 8. 2026

Št. zadeve: 909-5/2026-31992/82

T: 02 250 66 00
F: 02 252 30 54
E: gp-csd.marib@gov.si
<http://csd-mb.si/>

VSEM ZINTERESIRANIM PONUDNIKOM

Zadeva: Informativno javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Centra za socialno delo Maribor

Na podlagi Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06, 135/21, 19/24 in 835/26) direktorica Centra za socialno delo Maribor

razpisuje

INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe sedeža Centra za socialno delo Maribor in Enote Maribor Tezno. Podrobnejše informacije so navedene v povabilu k oddaji ponudbe, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

Vabimo, da se nam odzovete, tudi potencialni ponudniki, ki bi imeli ustrezne prostore, vendar so le delno ali niso opremljeni. Le te bomo ponovno pozvali, v kolikor ne bo ustreznih ponudb opremljenih prostorov.

S spoštovanjem,

Direktorica CSD Maribor
Marjana BRAVC, mag. soc. del., spec.

Priloga:

- Kot v tekstu.

TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA:

»INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE SEDEŽA CENTRA ZA SOCIALNO DELO MARIBOR IN ENOTE MARIBOR TEZNO«

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1. Obrazložitev razlogov za zbiranje ponudb

Dne 30. 11. 2026 se nam izteče najemno razmerje na obstoječi lokaciji (Zagrebška cesta 72, 2000 Maribor). Obstoječi poslovni prostori merijo 2.374,29 m² in imajo zagotovljena parkirišča tako za zaposlene ter službena vozila in uporabnike pred poslovno stavbo.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba. V najemni pogodbi bosta najemodajalec in najemnik določila podrobnosti, ki niso zajete v tem razpisu.

2. Organizator javnega zbiranja ponudb

Direktorica Centra za socialno delo Maribor na podlagi Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev, vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe sedeža Centra za socialno delo Maribor in Enote Maribor Tezno«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe sedeža Centra za socialno delo Maribor in Enote Maribor Tezno«, se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – ZJN – 3 (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL).

3. Predmet vabila k predložitvi ponudbe

Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe sedeža Centra za socialno delo Maribor in Enote Maribor Tezno, za določen čas, z možnostjo podaljšanja ali nedoločen čas z 12-mesečnim odpovednim rokom. Ponudniki lahko oddajo vlogo za eno ali več lokacij.

4. Navodilo za pripravo ponudbe

Pogoji oz. zahteve:

- a) Poslovni prostori morajo biti locirani v Mariboru in obvezno dostopni z javnim potniškim prometom, ter z dobrimi cestnimi povezavami, umeščeni v bližino javne infrastrukture (vključeno v urbano jedro okolja, avtobusne postaje). Poslovni prostori morajo biti lahko dostopni, saj so uporabniki centra pogosto starejše in invalidne osebe.
- b) Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen stanovanjski, poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski dejavnosti, prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujale prostore v objektu, namenjenem zgolj dejavnosti, v skladu s postavljenimi merili iz točke 4.
- c) Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno dosledno upoštevati pri projektiranju oz. splošna tehnična izhodišča, skladno s katerimi bo moral ponudnik ponujene poslovne prostore urediti do začetka najema.
 - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (upoštevajoč splošni del ter poglavje namenjeno za CSD) - <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV7680>.
 - V najetih poslovnih prostorih mora biti omogočen dostop do internetne povezave z začetkom najema. Vzpostavljena mora biti IKT povezava, in sicer izpolnjevati mora pogoje hitrosti prenosa podatkov vsaj 50 Mbit/s (download), 5 Mbit/s (upload). Vso IKT bo potrebno izvesti v skladu z Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN objavljenimi na internetni strani: https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/razpisi/drugo_nadstropje/n/Normativi_za_LAN_V5.2.pdf. Prostori naj vsebujejo vsaj 3 mrežne vtičnice, UTP kabli naj bodo kategorije 6, v pisarni za strokovne delavce naj bo 6 električnih vtičnic.
 - Poslovni prostori naj bodo polno opremljeni, oprema mora biti ustreznega kakovostnega razreda, skladno z merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev. Skladno z gradbeno zakonodajo je potrebno zagotoviti tudi dostop za gibalno ovirane osebe.
 - Število sanitarij se predvidi skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05, 43/11 – ZVZD-1 in 53/25), enako velja za sanitarije za gibalno ovirane osebe.
- d) Vse prilagoditve oziroma finalizacija prostorov so zajete v ceni najema.
- e) Poslovni prostori (pisarne, spremljajoči, pomožni prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika), morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- f) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne sme sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Potrebe po poslovnih prostorih so sledeče:

Poslovni prostori morajo biti locirani v Mariboru in obvezno dostopni z javnim potniškim prometom, ter z dobrimi cestnimi povezavami, umeščeni v bližino javne infrastrukture (vključeno v urbano jedro okolja, avtobusne postaje). Poslovni prostori morajo biti lahko dostopni, saj so uporabniki centra pogosto starejše in invalidne osebe.

Skupna potrebna površina poslovnih prostorov je za 114 zaposlenih, od tega 27 administrativnih/računovodskih delavcev in 86 strokovnih delavcev/sodelavcev ter direktorja, z

upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini delovnih prostorov in z vključenimi površinami spremljajočih in pomožnih prostorov (kamor so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij).

Razmerje med skupno poslovno površino in skupno površino se smatra za ustrezno, če poslovni prostori presegajo 70% skupne površine poslovnih prostorov. V poslovnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe (v kolikor je več etažnih delov) v ponudbi za najem poslovnih prostorov ne sme biti zajeta. Njihov najem oziroma souporaba mora biti zajeta v ceni m² poslovnih prostorov.

Pred podpisom najemne pogodbe mora biti zagotovljena vsa navedena oprema in vzpostavljena IKT infrastruktura.

Ponudnik mora v svoji ponudbi obvezno vključiti tudi površine pomožnih prostorov: sanitarij (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov), internih komunikacij v izključni rabi najemnika ter ostale morebitne prostore, ki niso zajeti v zahtevah, pa jih ponudnik nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

Zahteve po površinah prostorov za Center za socialno delo Maribor in ostalih pomožnih prostorov z vključenimi internimi komunikacijami, so specificirane v spodnji tabeli. Navedene vrednosti predstavljajo zahtevano površino v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev.

CSD mora imeti za opravljanje svoje dejavnosti:

- pisarniške prostore in
- pomožne prostore za sejno sobo, sobo za stike pod posebnim nadzorom, arhiv, čajno kuhinjo, prostor za čistila, tehnični prostor, fotokopirnico, sanitarije in po potrebi kotlovnico.

Skupna površina poslovnih prostorov oz. skupna uporabna površina	
Pisarna za direktorja (1x)	najmanj 16 m ²
Pisarna za strokovnega delavca/sodelavca	med 10 m ² in 14 m ²
Pisarna za administrativnega/računovodskega delavca	med 8 m ² in 10 m ²
Pisarna za dve delovni mesti	med 15 m ² in 20 m ²
Sejna soba (2x)	ne manj kot 25 m ²
Soba za stike pod posebnim nadzorom	do 20 m ²
Arhiv (5x)	ne manj kot 8 m ²
Čajna niša (4x)	ne več kot 6 m ²
Prostor za čistila	4 m ²
Sanitarije ločeno po spolu za zaposlene in uporabnike (zaposleni Ž in M, uporabniki Ž in M)	s površino najmanj 1,2 m ² , 4 sanitarije
Sanitarije za gibalno ovirane osebe	s površino najmanj 3,5 m ² , 1 sanitarije
Hodnik – čakalnica za nemoten prehod po hodniku in v pisarne, širina najmanj 1,8 m	Za čakanje strank ali uporabnikov mora biti zagotovljeno ustrezno število sedežev, praviloma en sedež na strokovnega delavca. Sedeži so nameščeni v komunikacijskem hodniku, do 30 m ²

Notranja komunikacija	Dostop do prostorov mora biti zagotovljen za gibalno ovirane osebe
-----------------------	--

Po pravilniku mora **pisarna strokovnega delavca/sodelavca in administrativnega delavca** obsegati:

- ➤ pisalno mizo s predalnikom in priključkom za razgovore,
- ➤ računalniško mizo,
- ➤ pisarniški stol,
- ➤ 2 konferenčna stola,
- ➤ omare s policami (visoke)
- ➤ koš za smeti, obešalnik, namizna svetilka.

Sejna soba: potrebujemo sejno sobo, katere ne moremo deliti z drugimi institucijami. Opremljena mora biti s sejno mizo, avdiovizualno opremo, tablo in konferenčnimi stoli.

Soba za stike pod posebnim nadzorom: mora biti opremljena z mizicami, polfotelji, dvosedom ali trosedom, stoli, pritrjenimi policami za knjige in igrače ter pritrjenimi omaricami. Pohištvena oprema mora imeti zaobljene robove in površinsko obdelavo iz odpornih materialov, ki so enostavni za vzdrževanje.

Hodniki: morajo biti opremljeni s stoli, informacijskimi tablam, policami za zapisovanje in žepi za informativno gradivo.

Čajna kuhinja: mora biti opremljena z vrsto omaric s štedilnikom, vgrajenim hladilnikom, pomivalnim koritom, lahko tudi kuhinjska napa.

Arhiv: mora biti opremljen s pomičnimi kovinskimi regali.

Sanitarije: morajo biti opremljene s sanitarno in drobno opremo.

Pri vseh postavkah je potrebno upoštevati Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialno varstvenih storitev. Prostori morajo biti opremljeni s pohištvom ustreznega kakovostnega razreda

g) **Parkirna mesta**

Število parkirnih mest, ki jih naročnik potrebuje je minimalno 20. Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v kleti objekta ali parkirna mesta na prostem neposredno ob objektu. Parkirna mesta niso pogoj, če bodo zagotovljena, pa bodo prinesla dodatno točkovanje. V bližini mora biti zagotovljeno tudi parkirno mesto za gibalno ovirane osebe, ter dostopnost od parkirnega mesta do samih pisarniških prostorov enote CSD-ja.

Ponudnik mora v ponudbi obvezno navesti tudi, ali so parkirišča varovana (kamera, zapornica) in kolikšno je SKUPNO zagotovljeno število vseh parkirnih mest, namenjenih objektu (za parkiranje strank in zaposlenih), ki ga ponuja.

5. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je višina ponujene mesečne najemnine ter lokacija, opremljenost in razporeditev poslovnih prostorov, zagotovitev (vključenih v ceno) parkirnih mest. Komisija bo vse ponudbe ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika. V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudila enako višino

mesečne najemnine oziroma bi bili lokacija ter ponujeni poslovni prostori glede na njihovo razporeditev in opremljenost med seboj primerljivi, bo Komisija z njima oziroma z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil najnižjo mesečno najemnino oziroma boljšo opremljenost in razporeditev poslovnih prostorov.

6. **Rok selitve v najete prostore:** Predvidoma 1. decembra 2026 oziroma po dogovoru.
7. **Čas trajanja najema:** Najem za določen čas, z možnostjo podaljšanja ali nedoločen čas z 12-mesečnim odpovednim rokom.
8. **Ponudbena cena:** Ponudnik mora obvezno izpolniti priložen obrazec PONUDBA.
9. **Rok veljavnosti ponudbe:** Ponudba mora veljati 90 dni od roka za oddajo ponudb.

10. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do dne 3. 9. 2026, do 12. ure, in sicer v tiskani obliki v zaprti ovojnici na naslov: Center za socialno delo Maribor, Zagrebška cesta 72, 2000 Maribor, priporočeno po pošti ali osebno v vložišče.

Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:

PONUDBA ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE SEDEŽA CENTRA ZA SOCIALNO DELO MARIBOR IN ENOTE MARIBOR TEZNO, številka: 909-5/2026-31992, Oznaka: »NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!« Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika!

11. Postopek javnega zbiranja ponudb

- a) Postopek odpiranja ponudb je javen.
- b) Odpiranje ponudb bo potekalo dne 9. 9. 2026, ob 9. uri na sedežu Centra za socialno delo Maribor.
- c) Postopek bo vodila komisija.
- d) O odpiranju bo komisija vodila zapisnik.
- e) Ponudbo, ki bo na naslov Centra za socialno delo Maribor, kot je navedeno v predhodni točki, prispela po razpisanem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno, bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ne glede na navedeno, lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
- f) Če bo med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, se bo možno pogajati z najugodnejšimi in pri tem upoštevati fizični ogled primernosti prostorov.

12. V primeru odločitve bo ponudnik dolžan predložiti še sledečo dokumentacijo:

- a) Potrdilo / izjavo o plačanih davkih in prispevkih (tuj državljan mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske državljane, kolikor takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke). Ponudbe, ki imajo izkazane neplačane zapadle davčne obveznosti, bodo izločene.
- b) Potrdilo, da v zadnjih šestih mesecih ponudnik ni imel blokade na TRR (velja za pravne osebe in s.p. - tuja pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe, v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo,

overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR).

- c) Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
- d) Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.

Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN.

13. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite na Centru za socialno delo Maribor, pri direktorici Marjani Bravc, na e-mailu gp-csd.marib@gov.si.

14. Negativna pogodbeni klavzula:

Center za socialno delo Maribor si pridružuje pravico, da ne glede na ostala določila tega razpisa, brez kakršnihkoli posledic:

- kadarkoli brez navedbe razlogov prekine ali ustavi postopke izbora brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti in
- ne izbere nobenega od ponudnikov.

Vsak ponudnik vlaga ponudbo izključno na lastno tveganje in na lastne stroške.

S spoštovanjem,

Direktorica CSD Maribor

Marjana BRAVC, mag. soc. del., spec.