



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA FINANCE  
DIREKTORAT ZA JAVNO PREMOŽENJE  
SEKTOR ZA SISTEM JAVNEGA NAROČANJA  
Župančičeva ulica 3, p.p. 644, 1001 Ljubljana,  
t: (01) 369 6856, f: (01) 369 6855, [www.mf.gov.si](http://www.mf.gov.si), e: [gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)



Številka: 350-26/2008/16  
Datum: 30.7.2009

Ministrstvo za notranje zadeve  
Štefanova ul. 2  
1000 Ljubljana

**Zadeva: Najem obstoječih objektov**

Spoštovani,

prejeli smo vaš dopis, s katerim nas sezanjate z namero za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Uprave kriminalistične službe. V nadaljevanju vam pošiljamo odgovor.

6.točka prvega odstavka 18. člena Zakona o javnem naročanju (Ur.l.RS, št. 128/06 in 16/08; v nadaljnjem besedilu: ZJN-2) vsebuje posebno izjemo, ki ni predmet javnega naročanja. Po tej določbi se ta zakon ne uporablja za javna naročila storitev v zvezi s pridobitvijo ali najemom zemljišča, obstoječih objektov ali drugih nepremičnin ali pravic, ki so z njimi povezane, s kakršnikoli finančnimi sredstvi.

Ta določba je uporabna, ker gre za monopolne stvarne pravice in javnega naročila ni mogoče izpeljati. Enako je izjema urejena tudi v evropskem pravu. Direktiva 2004/18/ES v točki a 16.člena izključuje tovrstne posle iz javnega naročanja, ker so običajno ponudniki zanje le osebe določenega kraja ali območja, zato zagotovitev prostega dostopa za celoten evropski trg ponudnikov ni tako aktualna. Argument za tako določbo je, ker promet nepremičnin med državami članicami po naravi stvari ni mogoč.

Na tej podlagi nikakor ni mogoče izločiti gradbenih pogodb.

Kot ste navedli, gre v vašem opisanem primeru za najem poslovnih prostorov, ki imajo že uporabno dovoljenje in so primerni za bivanje. Finalna dela, ki jih je v izvedbo prevzel najemodajalec, verjetno niso predmet posebne pogodbe, temveč boste prevzeli objekt v najem z že izvedenimi finalnimi deli. To bi pomenilo, da prevzimate v najem obstoječi objekt. Kolikor temu ni tako, bo potrebno izvesti postopek javnega naročanja, ker izjema po 6. točki prvega odstavka 18.člena ZJN-2 ne pride v poštev.

Ker ne poznamo vseh okoliščin, ki so povezane z vašim vprašanjem in nismo seznanjeni s celotnim dejanskim stanjem, to mnenje podajamo pogojno in kot neobvezujoče.

S spoštovanjem,

pripravila:  
Cirila Golob,  
podsekretarka



Poslati: -naslovníku  
-arhiv, tu



Andreja Kert,  
generalna direktorica

