



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 18 01

F: 01 478 83 31

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

Številka: 4781-29/2024-3130-24

Ljubljana, 31. 5. 2024

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uvrstitev novega projekta št. 3130-24-0009 z nazivom »Nakup poslov. prostorov - Parmova ulica 53, Ljubljana« v veljavni Načrt razvojnih programov 2024-2027 – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24) je Vlada Republike Slovenije na seji dne sprejela naslednji

SKLEP

V veljavni Načrt razvojnih programov 2024-2027 se skladno s priloženo tabelo uvrsti nov projekt št. 3130-24-0009 z nazivom »Nakup poslov. prostorov - Parmova ulica 53, Ljubljana«.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Priloga: tabela (obrazec 3)

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za javno upravo
- Ministrstvo za finance

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Maja Pogačar, generalna direktorica Direktorata za stvarno premoženje
- Matija Mrzel, namestnik generalne direktorice Direktorata za stvarno premoženje
- Tomaž Ojo, vodja sektorja za investicije

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

mag. Franc Props, minister za javno upravo

5. Kratek povzetek gradiva:

Predmet investicije je nakup poslovnih prostorov v šestem nadstropju v objektu na naslovu Parmova ulica 53, Ljubljana.

Namen in cilj predmetne investicije:

Namen obravnavanega nakupa je trajna ureditev poslovnih prostorov in prilagoditev specifikam delovanja organa. Z nakupom poslovnih prostorov se rešuje prostorsko stisko uporabnika in ugotovi želji Ustavnega sodišča po izpraznitvi prostorov s strani UPPD, ki trenutno deluje v prostorih na naslovu Cankarjeva ulice 5 v Ljubljani. V novih prostorih, kateri so predmet nakupa bo RS oziroma upravljavec MJU lahko izvedel ustrezno selitev in umestitev organa, ter prostore uredil glede na njegove potrebe in specifične zahteve delovnega procesa.

Cilj investicije je nakup poslovnih prostorov v šestem nadstropju poslovnega objekta na Parmovi ulici skupne površine 742,8 m² (od tega 633,1 m² pisarniških površin in 109,7 m² pripadajočih skupnih površin). Poleg poslovnih površin so predmet nakupa tudi parkirna mesta (6 označenih parkirnih mest ob poslovni stavbi za zapornico in 3 parkirna mest v garaži). Po izvedenih pogajanjih dosežena končna vrednost za izvedbo nakupa znaša 1.320.000,00 EUR, kar je 1.777,00 EUR/m² in je 26 % pod doseženim tržnim povprečjem primerljivih prodaj v obdobju 2023 in Q1 2024. Prostore bo potrebno ustrezno prilagoditi za uporabo organa in izvesti ukrepe iz zahtev Urada Vlade Republike Slovenije za varovanje tajnih podatkov in Ministrstva za digitalno preobrazbo. Skupna ocenjena vrednost vseh potrebnih vlaganj znaša 300.000,00 EUR. Vrednost celotne naložbe nakupa in izvedbe obnove prostorov tako znaša 1.620.000,00 EUR, kar je 2.181,00 EUR/m² in je še vedno pod povprečjem primerljivih prodaj v obdobju 2023 in Q1 2024 na ožjem območju Ljubljane.

Predmetna investicija se bo izvajala po terminskem planu navedenem v DIIP in bo trajala 8 mesecev (v obdobju od maja do decembra 2024). Nakup poslovnih prostorov je predviden v obdobju od maja do junija 2024, izvedba GOI del - prilagoditev prostorov pa v obdobju od julija do oktobra 2024. Investicija se bo v celoti zaključila do konca leta 2024, ko bodo poravnane tudi vse obveznosti iz tega projekta.

Ocenjena vrednost izvedbe projekta (nakupa in obnove) znaša 1.620.000,00 EUR.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE
c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	DA/NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

Finančne posledice za državni proračun bodo v okviru celotnega projekta v višini **1.620.000,00 EUR**, ki so zagotovljena na proračunskih postavkah MJU.

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MJU	3130-24-0009 Nakup poslov. prostorov - Parmova ulica 53, Ljubljana	153384_Investicije in investicijsko vzdrževanje za potrebe državnih organov	0,00 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ			0,00 EUR	0,00 EUR
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MJU	Evidenčni projekt: 3130-21-0015 - Investicije in investicijsko vzdrževanje objektov	153384_Investicije in investicijsko vzdrževanje za potrebe državnih organov	1.620.000,00 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ			1.620.000,00 EUR	00,00 EUR
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
/		/	/	
/		/	/	
SKUPAJ		/	/	
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje,				

zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

Kratka obrazložitev

/

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

DA/NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE
- Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
Sodelovanje javnosti je izključeno na podlagi 7. odstavka 9.člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije.	

(Če je odgovor DA, navedite:)

/

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA/NE
--	--------------

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA/NE
--	--------------

PODPIS PREDLAGATELJA:
mag. Franc Props
MINISTER

OBRAZLOŽITEV:

Ministrstvo za javno upravo na podlagi Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21, 189/21, 153/22 in 18/23, v nadaljnjem besedilu ZDU-1) v povezavi z Zakonom o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17 in 163/22, v nadaljnjem besedilu ZVRS) opravlja naloge na področju systemskega urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države, načrtovanja in koordiniranja prostorskih potreb organov državne uprave ter drugih nalog na področju ravnanja s stvarnim premoženjem v skladu s predpisi ali aktom vlade.

MJU izvaja strategijo umeščanja organov državne uprave v prostore v lasti Republike Slovenije, zato predlog obravnava nakup poslovnih prostorov za potrebe Urada za preprečevanje pranja denarja, kateri deluje pod okriljem Ministrstva za finance. Trenutno se Urad za preprečevanje pranja denarja nahaja v prostorih v objektu na naslovu Cankarjeva ulica 5, Ljubljana.

Zaradi potreb Ustavnega sodišča po zagotovitvi dodatnih prostorov na lokaciji kjer deluje Urad za preprečevanje pranja denarja (v nadaljevanju UPPD), je bilo potrebno za UPPD preskrbeti druge ustrezne prostore. Za ta namen je MJU v preteklosti izvedel več informativnih pozivov za zbiranje ponudb nepremičnin zunanjih subjektov, na katere ni bila prijavljena in ponujena nobena ustrezna nepremičnina. Tudi na trgu poslovnih nepremičnin v Ljubljani v zadnjih dveh letih po večkratnih opravljenih analizah nismo identificirali ustrezne nepremičnine. V marcu 2024 je bilo objavljeno zadnje zbiranje ponudb za nakup bremen prostih poslovnih prostorov za potrebe UPPD. Na poziv smo prejeli eno ponudbo za nakup poslovnih prostorov v šestem nadstropju poslovne stavbe na naslovu Parmova ulica 53 v Ljubljani.

Predmetni prostori se nahajajo v šestem nadstropju poslovnega objekta na Parmovi ulici 53 v Ljubljani. Skupna velikost prostorov znaša 742,80 m² (od tega 633,1 m² pisarniških površin in 109,7 m² pripadajočih skupnih površin). Poleg poslovnih prostorov so predmet nakupa tudi parkirna mesta (6 označenih parkirnih mest ob poslovni stavbi in 3 parkirna mesta v garaži). Višina ponudbe prispele na Informativno javno zbiranje ponudb z dne 30. 3. 2024 je znašala 1.390.000,00 EUR. Ponudba je bila poslana s strani nepremičninske agencije ABC nepremičnine d.o.o. v imenu lastnika nepremičnine CF CONFIDAS, davčno svetovanje, d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana. MJU je pridobilo tudi cenitev tržne vrednosti nepremičnine z dne 25. 3. 2024 katera je znašala 1.329.000,00 EUR.

Po pridobljeni ponudbi so bila na sedežu MJU dodatno izvedena še pogajanja o ceni. Rezultat pogajanj je bil dosežena končna vrednost za izvedbo nakupa v višini 1.320.000,00 EUR, kar znaša 1.777,00 EUR/m² in je 26% pod doseženim tržnim povprečjem primerljivih prodaj v obdobju 2023 in prvem kvartalu leta 2024 na ožjem območju Ljubljane.

Uporabnik UPPD je bil ves čas aktivno vključen v iskanje nadomestnih prostorov. Skupaj smo opravili ogled predmetne nepremičnine in prisostvovali so tudi na pogajanjih s prodajalcem o končni ceni nakupa. Uporabnik je predhodno ocenil, da so prostori glede na velikost in število trenutno zaposlenih vključno s potrebnimi načrtovanimi zaposlitvami primerni za opravljanje njegove dejavnosti. Po navodilih uporabnika, Ministrstva za finance, Urada vlade za varovanje tajnih podatkov in Ministrstva za digitalno preobrazbo bo potrebno obstoječe prostore urediti tako, da bodo izpolnjevali pogoje za določitev upravnega območja in urediti eno pisarno (systemske komunikacijski prostor), da bo izpolnjevala pogoje za določitev varnostnega območja. Preureditev prostorov se bo izvedla po prevzemu nepremičnine in bo po trenutnih ocenah znašala 300.000,00 EUR.

Vrednost celotne naložbe nakupa in izvedbe obnove prostorov tako znaša 1.620.000,00 EUR, kar je 2.181,00 EUR/m² in je še vedno pod povprečjem primerljivih prodaj v obdobju 2023 in Q1 2024 na območju Ljubljane.

Predmetna investicija se bo izvajala po terminskem planu navedenem v DIIP-a in bo trajala 8 mesecev (v obdobju od maja do decembra 2024). Nakup poslovnih prostorov je predviden v obdobju od maja do junija 2024, izvedba GOI del - prilagoditev prostorov pa v obdobju od julija do oktobra 2024. Investicija se bo v celoti zaključila do konca leta 2024, ko bodo poravnane tudi vse obveznosti iz tega projekta.

Ministrstvo za javno upravo bo pravice porabe za izvedbo projekta št. 3130-24-0009, z nazivom »Nakup poslov. prostorov - Parmova ulica 53, Ljubljana« v vrednosti 1.620.000,00 EUR (za nakup in preureditev) zagotovilo s prerazporeditvijo iz evidenčnega projekta (šifra NRP 3130-21-0015), iz integralne proračunske postavke 153384_Investicije in investicijsko vzdrževanje za potrebe državnih organov.

PREDLOG SKLEPA VLADE:

Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24) je Vlada Republike Slovenije na seji dne sprejela naslednji

SKLEP

V veljavni Načrt razvojnih programov 2024-2027 se skladno s priloženo tabelo uvrsti nov projekt št. 3130-24-0009 z nazivom »Nakup poslov. prostorov - Parmova ulica 53, Ljubljana«.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Priloga: tabela (obrazec 3)

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za javno upravo
- Ministrstvo za finance