



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 1801

F: 01 478 1697

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

VSEM ZINTERESIRANIM PONUDNIKOM

Številka: 352-148/2021/2

Datum: 17. 9. 2021

Zadeva: Informativno javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave

Skladno z 82. členom in ob smiselni uporabi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) Ministrstvo za javno upravo razpisuje

INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave. Podrobnejše informacije so navedene v povabilu k oddaji ponudbe, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Tanja Pihlar
sekretarka

Boštjan KORITNIK
MINISTER

Priloga:
- kot v tekstu.

TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA:

»INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE«

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1. Naročnik

Ministrstvo za javno upravo na podlagi 82. člena in ob smiselni uporabi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe v postopku informativnega ne zavezujočega javnega zbiranja ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave« se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18).

2. Predmet vabila k predložitvi ponudbe

Najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE, za nedoločen čas s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

3. Navodilo za pripravo ponudbe

Pogoji oz. zahteve:

a) Lokacija:

Poslovni prostori morajo biti locirani v centru Ljubljane, v bližini Gregorčičeve ulice. Prednost bodo imele ponudbe, ki bodo od Gregorčičeve ulice oddaljene v »peš« razdalji. Obvezno morajo biti dosegljivi tudi s programi javnega mestnega potniškega prometa.

b) Objekt:

Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen mešani poslovno – storitveni, ali poslovno – stanovanjski, prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujate poslovne prostore v objektu namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.

c) Splošna tehnična izhodišča, katera morajo izpolnjevati ponujeni prostori:

- Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (Vlada RS, št. 35200-3/2018/9, 30.8.2018)
- Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (verzija 6.1, MJU, 2017)
- Skladno z gradbeno zakonodajo je potrebno zagotoviti tudi dostop za gibalno ovirane.
- Število sanitarij na etažo se predvidi skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1), enako velja za sanitarije za invalide.

d) Vse prilagoditve oziroma finalizacija prostorov mora biti zajeta v ceni najema.

e) V ceni najema mora biti zajeta tudi vsa oprema najetih prostorov, torej posameznih delovnih mest, delovnih in spremljajočih prostorov.

f) Poslovni prostori (pisarne in ostali delovni prostori, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.

- g) Ob ali pod objektov mora biti zagotovljeno parkiranje za 3 vozila.
- h) Prostori se morajo nahajati v urejeni okolici in v urejenem objektu.
- i) Prostori morajo biti na dan oddaje ponudbe izgotovljeni na polno opremljeni.
- j) Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. najemodajalec.
- k) Objekt mora imeti varovanje 24 ur na dan 7 dni na teden.
- l) Vsi delovni prostori morajo imeti ustrezno dnevno svetlobo, okna, ki se odpirajo zaradi možnosti prezračevanja, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje.
- m) Zaželeno je, da se v bližini nahajajo tudi parkirišča za zaposlene, kar pa ni predmet tega razpisa.
- n) Zaželeno je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.
- o) **Potrebe po poslovnih prostorih** so sledeče:

Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami spremljajočih in pomožnih prostorov (kamor so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij), ki so v izključni uporabi najemnika, je ocenjena na okvirno **600 m²**.

Razmerje med skupno površino delovnih prostorov (delovno površino) in skupno uporabno (poslovno) površino je ustrezno, če znašajo delovni prostori približno od 70 odstotkov (%)* od 100 odstotkov (%) poslovnih prostorov oziroma uporabne površine (brez pokritih parkirnih prostorov, površin za stalno arhivsko zbirko in tehničnih prostorov za celotno stavbo).

Pri obstoječih poslovnih prostorih je to razmerje dopustno do najmanj 50 odstotkov (%) delovnih prostorov.

Pri najemu/nakupu poslovnih prostorov se najamejo/kupijo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe državnega organa. Izjema so arhivi za stalno arhivsko zbirko, ki se najamejo/kupijo glede na potrebe organa.

V uporabnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe v ponudbi za najem poslovnih prostorov ne sme biti zajeta. Njihov najem oziroma souporaba mora biti zajeta v ceni m² poslovnih prostorov.

Zahteve po površinah pisarniških in ostalih delovnih prostorov z vključenimi internimi komunikacijami, spremljajočimi in pomožnimi prostori je specifikirana v spodnji tabeli. Navedene vrednosti predstavljajo okvirno zahtevano površino.

SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina	cca. 600 m²
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 353-450 m ²
od tega pisarn za 1. skupino javnih uslužbencev v velikosti cca. 36 – 54 m ²	1
od tega pisarn za 2. skupino javnih uslužbencev v velikosti cca. 25 - 29 m ²	2
od tega pisarn za 2DM v velikosti 15 – 20 m ²	10
od tega pisarn za 1DM v velikosti 16 -18 m ²	2
od tega pisarn za 1DM v velikosti 10 -12 m ²	4
od tega pisarn za tajništvo – 1DM v velikosti cca. 15 m ²	1
sejna soba - do 20 oseb (30 – 40 m ²)	1

• SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	velikost odvisna od razpoložljivih tlorisov
• POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov
1 čajna kuhinja	4 – 6 m ²
recepција	odvisno od tlorisne zasnove (ocenjeno na cca. 8 m ²)
sistemski prostor	odvisno od tlorisne zasnove (ocenjeno na cca. 8 m ²)

Okvirno se torej potrebuje 20 pisarn za skupno 30 delovnih mest in 1 sejno sobo.

Ponudba naj vključuje tudi informacijo, ali obstaja morebitna kasnejša možnost razširitve najema (več m²).

Finalizacija prostorov (inštalacije, tlaki,...) mora biti skladna z zgoraj navedenimi tehničnimi izhodišči (Merila).

Opremo je potrebno zagotoviti za vsa delovna mesta in vse ostale prostore, ki so predmet najema, v celoti. V delovnih prostorih se zagotovi osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena Merila (miza, stol, predalnik, ena do dve visoki omari, koš, obešalnik, stojalo za dežnike).

Kakovost opreme za prvo skupino

Deli opreme iz visokokakovostne vezane plošče, iverala, mediapana ali drugega ustreznega kakovostnega materiala imajo vidnejše dele furnirane (plemeniti furnirji ali izdelani dodatki iz masivnega lesa). Vsi deli so zaobljeni, robovi so profilirani. Mogoči so dodatki intarzij, kovinski ali stekleni dodatki; kaljeno, peskano ali dimljeno steklo, če je to v skladu s projektom opreme. Površinska obdelava je kakovostna.

Kakovost opreme za drugo skupino

Deli opreme iz visokokakovostne vezane plošče, iverala, mediapana ali drugega ustreznega kakovostnega materiala imajo vidnejše dele furnirane (plemeniti furnirji ali izdelani dodatki iz masivnega lesa). Zagotovi se večja debelina delovne površine s kakovostnim površinskim premazom in robnim furnirjem, folijo ali masivnim nalimkom. Mogoči so kovinski ali stekleni dodatki; kaljeno, peskano ali dimljeno steklo. Površinska obdelava je kakovostna.

Kakovost ostale opreme

Deli opreme so iz oplemenitene vezane plošče – iverala (vezana plošča s PVC- ali melaminsko folijo) ali vezane plošče, oblepljene z laminatom/ultrapasom (enobarvni ali v teksturi lesa) z melaminskimi, PVC- ali ABS-robovi. Vgrajeni iveral mora biti iz razreda emisije E1. Zagotovijo se delovne površine z debelino najmanj 30 mm. Površinska obdelava je kakovostna. Vsi korpusi in nevidne površine so iz iverala.

Pisarne za 1. in 2. skupino javnih uslužbencev morajo poleg običajnih kosov opreme vsebovati tudi mizo za razgovore s pripadajočimi stoli.

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine pomožnih prostorov: sanitarij (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov), čajne kuhinje in 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.

p) Ostale zahteve:

Pred najemom poslovnih prostorov mora naročnik poleg podatka o ceni najema poslovnih prostorov (cena na m² poslovnih in arhivskih prostorov, cena najema parkirnih mest) od ponudnika pridobiti tudi podatek o obratovalnih stroških v preteklem npr. enoletnem obdobju* ter druge morebitne podatke, ki izkazujejo energetske lastnosti stavbe (kot npr. energetski pregled, analize energetskega spremljanja), ki omogočajo vpogled v energetske učinkovitost stavbe in primerjavo ponudb.

V skladu z veljavno zakonodajo morajo imeti javne stavbe in stavbe, ki se najemajo in kupujejo, ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe – energetske izkaznico.

Naročnik mora prav tako pred sklenitvijo pravnega posla od prodajalca ali najemodajalca pridobiti projektno dokumentacijo za objekt (dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja oziroma izvedbo gradnje ter gradbeno in uporabno dovoljenje ipd.), saj je obveza upravitelja objekta, da hrani dokumentacijo, dokler objekt stoji.

Naročniku mora pred sklenitvijo posla prodajalec oz. najemodajalec predati tudi meritve mikroklimatike za vse prostore, ki so predmet najema oziroma nakupa (delovne prostore oziroma delovna mesta po opredelitvi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih), v primeru novogradenj ali nakupa/najema novega ali na novo obnovljenega objekta/prostorov pa mora naročniku biti predloženo tudi pooblaščenega arhitekta/inženirja (velja v fazi pridobivanja projektna dokumentacije) in odgovornega vodje del (v fazi izvedbe), ali in glede česa je bila upoštevana Uredba o zelenem javnem naročanju.

q) Parkirna mesta

Naročnik bo najel tudi parkirna mesta za službena vozila, za vse zaposlene, ki so na invalidskem vozičku in v skladu z Uredbo o uporabi službenih avtomobilov v organih državne uprave (Uradni list RS, št. 60/99, 1/04 in 62/06) tudi za vse zaposlene, ki imajo pravico do stalne osebne uporabe službenega vozila.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko PM bi lahko ponudil.

Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v kleti objekta ali parkirna mesta na prostem neposredno ob objektu.

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.

Ponudnik naj opiše stanje parkirišč oz. možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

4. Rok selitve v najete prostore: 4. 10. 2021.

5. Čas trajanja najema: Najem za nedoločen čas. Odpovedni rok je 6 mesecev.

6. Ponudbena cena: Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

7. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do dne petka, 24. 9. 2021, do 12.00 ure, in sicer v tiskani obliki v zaprti kuverti na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Direktorat stvarno premoženje, Tržaška 21, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložišče.

Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:

PONUDBA ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE, Številka: 352-7/2020 Oznaka: »NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!«, Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika!

Ponudbe se lahko oddajo tudi v elektronski obliki, in sicer celotna zahtevana dokumentacija se pošlje na naslov gp.mju@gov.si, najkasneje do petka, 24. 9. 2021, do 12.00 ure.

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

- 8.1 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.
- 8.2 Potrdilo, da v zadnjih šestih mesecih ponudnik ni imel blokade 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).
- 8.3 Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
- 8.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.
- 8.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo oz. so prostori urejeni skladno z Normativi LAN in Merili.

9. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri ga. Tanji Pihlar (tanja.pihlar@gov.si, 01/478 1694, 030 720 209).

PONUDBA ŠT. _____

za NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE

I. PODATKI O PONUDNIKU

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del Obrazca!

Firma oz. naziv ponudnika	
Naslov	
Matična številka	
ID za DDV:	SI
Številka TR računa	
Številka telefona	
Številka telefaksa	
Številka mobilnega telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe	
Pooblaščen oseba za tolmačenje ponudbe	

II: Podatki o ponujeni nepremičnini:

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

Skupna celotna površina nepremičnine vključno s površino iz ponudbe

2. Ponudbena cena za najem poslovnih prostorov mora biti prikazana na sledeč način:

	POSLOVNI PROSTORI	Količina v m2	cena/m2/mesec v EUR	SKUPAJ/mesec v EUR
I.	najem poslovnih prostorov			
	od tega delovnih površin			
	od tega spremljajočih površin			
	od tega pomožnih površin			
	obratovalni stroški za poslovne prostore*			
	SKUPAJ PONUDBENA CENA brez DDV			

OPOMBA: Vse cene morajo biti brez DDV. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19) se za najem nepremičnin ne obračunava DDV.

* Vrednost obratovalnih stroškov se v tabelo navede, v kolikor najemodajalec zaračunava obratovalne stroške v pavšalnem znesku; v kolikor se obračunavajo obratovalni stroški po dejanski porabi, se te vrstice ne izpolnjuje, ponudnik pa v ponudbi navede, da se obratovalni stroški plačujejo po dejanski porabi.

Ali obstaja morebitna kasnejša možnost razširitve najema (da/ne in za koliko m2)?

3. Ponudbena cena v EUR za najem parkirnih mest:

2.	PARKIRNA MESTA	Cena za 1 PM / mesec	Skupaj	22% DDV	Skupaj z DDV
Koliko PM ponudnik lahko ponudi? _____					
a.	_____parkirnih mest v kleti objekta				
b.	_____parkirnih mest na prostem				
SKUPAJ					

OPOMBA: Cene za parkirna mesta morajo biti z DDV, ker je za najem parkirnih mest potrebno v skladu z Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19) DDV obračunati.

V primeru, da najem poslovnih prostorov in parkirnih mest predstavlja enotno transakcijo, je celoten najem oproščena plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19).

Podatki o parkirnih mestih:

Parkirna mesta, ki se najemajo, so varovana (navede se DA ali NE)_____ na sledeči način (navede se, kako so varovana) _____.

SKUPNO zagotovljeno število vseh parkirnih mest namenjenih objektu (za parkiranje strank in zaposlenih) je (navede se število):_____.

Ali obstaja možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta in kje?

OBVEZNA PRILOGA:

- informativni tloris ponujenih prostorov in tabela površin ponujenih prostorov

Datum:_____

Žig in podpis ponudnika:
