



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30
E: gp.mju@gov.si
www.mju.gov.si

VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM

Številka: 352-40/2021/24
Datum: 17.1.2023

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

Skladno s 43. in 44. členom ter 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 nakup 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,

na podlagi pooblastila št. 1004-113/2015/90
z dne 19. 10. 2022
Maja Pogačar
generalna direktorica
Direktorata za stvarno premoženje

Priloga:
- kot v tekstu.

TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA: »INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE«

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1. Naročnik:

Ministrstvo za javno upravo skladno s 43. in 44. členom ter 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: ZSPDLS-1) vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno ne zavezujoče javno zbiranje ponudb za »Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe državne uprave« 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 in 100/22 – ZNUZSZS)

2. Predmet vabila:

Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

3. Navodilo za pripravo ponudbe:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA (PRILOGA 1)

Pogoji oz. zahteve:

a) Poslovni prostori se morajo nahajati:

- na območju Mestne občine Celje in morajo biti obvezno dosegljivi s programi javnega mestnega potniškega prometa,
- prednost bodo imeli prostori z lokacijo v središču mesta Celje, kar bo obravnavano tudi kot prednostni kriterij pri izboru ponudnikov.

Prostori se zaradi uporabnikov ne smejo nahajati v ali poleg stavbe, kjer se nahaja:

- sodišče RS,
- državno tožilstvo,
- policija,
- center za socialno delo (opcijsko).

b) Dodatne točke oziroma prednost pri odločitvi bodo imele ponudbe, ki bodo ponujale poslovne prostore v objektu, namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.

Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen mešani poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski ali poslovno – industrijski dejavnosti (pri čemer gre lahko le za industrijo, ki ne povzroča hrupa, onesnaženja zraka, okolice ipd. ali kako drugače negativno vpliva na delovne pogoje oz. parametre, ki izhajajo s področja varnosti in zdravja pri delu). V tem primeru morajo biti prostori, ki so predmet najema, kot zaključena celota ločeni od ostalih prostorov v objektu.

c) Splošna tehnična izhodišča za podajo ponudbe:

- [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) V ceni nakupa mora biti zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest oz. delovnih in drugih prostorov v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju.

e) Poslovni prostori (pisarne in drugi prostori, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.

e) Za delovne in druge prostore je zelo pomembna dnevna svetloba, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje pisarn.

f) V bližini lokacije morajo biti na razpolago tudi parkirna mesta za zaposlene.

g) Dostopnost s sredstvi javnega potniškega prometa oz. bližina železniške ali avtobusne postaje.

h) Zaželena je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.

i) Obvezno mora biti omogočen dostop gibalno oviranim osebam - prostori v pritličju oz. dvigalo v stavbi.

j) Potrebe po poslovnih prostorih:

Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami drugih prostorov (kjer so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij), ki bodo v izključni uporabi bodočega lastnika, je ocenjena na okvirno **360 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 poslovnih prostorov (brez pokritih parkirnih prostorov, površin za stalno arhivsko zbirko in tehničnih prostorov za celotno stavbo).

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

Pri nakupu poslovnih prostorov se kupujejo 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 lahko najamejo posebej glede na potrebe organa – uporabnika prostorov.

Okvirno je treba zagotoviti delovne prostore za skupno 11 delovnih mest **ter druge prostore, potrebne za nemoten delovni proces:** sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike, čajna kuhinja (število naj ustreza funkcionalni razporeditvi prostorov) in sanitarije (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov).

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine **notranjih komunikacij** v izključni rabi novega lastnika ter **ostale morebitne prostore**, ki niso zajeti v zahtevah, a jih ponudnik lahko nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

Zahteve delovnih in drugih prostorov:

		Število prostorov:
SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV: okvirna uporabna površina	360 m²	
DELOVNI PROSTORI: okvirna skupna površina	250 m²	
skupaj DELOVNIH MEST:	11 DM	
od tega ločenih pisarn za vodstveni kader (20 m ²)	1 DM	
od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke	za 10 oseb	
od tega tajništvo (15 m ²)	1 DM	
od tega pisarn za 1 DM (10 - 12 m ²)	10 DM	
POMOŽNI PROSTORI:		
od tega sejna soba	za 10 oseb	
systemski prostor (cca. 8-12 m ²), fotokopirnica prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivosti oz. zasnove prostorov	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivosti oz. zasnove prostorov (ocenjeno cca. 5 m ²)	
čajna kuhinja	5 m ²	
PARKIRNI PROSTORI:		
Parkirna mesta za službena avtomobila	2 PM	
Možnost parkiranja v bližini objekta tudi za zaposlene	DA	

Specifikacija opreme za prostore:

Opremo je potrebno zagotoviti v celoti za vsa delovna mesta in vse ostale prostore, ki so predmet najema (razen za arhivski prostor, kjer je oprema lahko opcijsko). V delovnih prostorih se zagotovi osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena Merila (miza, stol, predalnik, dve visoki omari, koš, obešalnik). Zagotovi se vse potrebne instalacije za ogrevanje in hlajenje prostora ter vse potrebne elektro instalacije za priklop na LAN omrežje, IP telefon in nizkonapetostne instalacije.

Pisarna za 1, 2 ali več delovnih mest:

Pisarne morajo imeti najmanj:

- ustrezno dnevno svetlobo,
- okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
- ustrezno zunanje ali notranje senčenje,
- urejeno hlajenje, ogrevanje,

- dostop do interneta, mreža UTP, elektro instalacije,
- vsaka pisarna naj ima svoj vhod (ne smejo biti le prehodne).

Sistemski prostor:

Prostor mora imeti najmanj:

- urejeno hlajenje, ogrevanje, elektro instalacije

k) Ostale zahteve

Pred nakupom poslovnih prostorov mora ponudnik - poleg podatka o ceni nakupa poslovnih prostorov (cena na m² poslovnih in arhivskih prostorov, cena nakupa 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 energetsko učinkovitost stavbe in primerjavo ponudb.

V skladu z veljavno zakonodajo morajo imeti javne stavbe ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe – energetska izkaznica.

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

Naročnik mora pred sklenitvijo posla pridobiti tudi meritve mikroklimе za vse prostore, ki so predmet najema (delovne prostore oziroma delovna mesta po opredelitvi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih). V primeru novogradenj ali najema novega ali na novo obnovljenega objekta/prostorov mora naročnik pridobiti tudi pojasnilo pooblaščenega arhitekta/inženirja (velja v fazi pridobivanja projektnе dokumentacije) in odgovornega vodje del (v fazi izvedbe), če in kako je bila upoštevana Uredba o zelenem javnem naročanju.

l) Parkirna mesta

Naročnik potrebuje tudi parkirna mesta za službena vozila in za vse zaposlene, ki so gibalno ovirani in v skladu z Uredbo o uporabi službenih avtomobilov v organih državne uprave (Uradni list RS, št. 60/99, 1/04, 62/06 in 116/21) tudi za vse zaposlene, ki imajo pravico do stalne osebne uporabe službenega vozila.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko parkirnih mest lahko ponudi.

Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v objektu 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 iz ponudbe (za parkiranje strank in zaposlenih) ter možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

4. Rok selitve v nove prostore: Po dogovoru oz. najkasneje do 30.09.2023.

5. Ponudbena cena: Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec **PONUDBA (PRILOGA 1)**

6. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do 9.2.2023 , do 15.00 ure, in sicer v tiskani obliki v zaprti kuverti na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Direktorat za stvarno premoženje, Tržaška 21, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložišče.

Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE, Številka: 352-40/2021/24, Oznaka: »**NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!**«

Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika!

7. V primeru odločitve, bo ponudnik dolžan predložiti naslednjo dokumentacijo:

- 7.1 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, priloži 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.
- 7.2 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, priloži lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR).
- 7.3 Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
- 7.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.
- 7.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Normativi, Merili in LAN.

8. Dodatne informacije:

Dodatne informacije prejmete na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri: Roman Šuštaršič (roman.sustarsic@gov.si, tel. št. 040 456 899).