



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 73  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Številka: 4782-100/2020/27  
Datum: 2.12.2020

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, 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) objavlja

## INFORMATIVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH ALI NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PISARNIŠKIH PROSTOROV IN PARKIRNIH MEST ZA POTREBE INŠPEKCIJSKIH SLUŽB NA OBMOČJU KRANJA

### **1. Naziv in sedež naročnika**

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana.

### **2. Predmet**

Predmet najema so opremljeni ali neopremljeni pisarniški prostori za potrebe inšpekcijskih služb v Mestni občini Kranj in bližnji okolici (do cca 20 km) s pripadajočimi parkirnimi mesti za službena vozila (obravnavane bodo tudi nepremičnine, kjer obstaja možnost najema parkirnih mest v neposredni bližini, oziroma ob obstoju primerne javnega parkirišča).

Prostori morajo biti urejeni, oziroma se najemodajalec ob oddaji ponudbe zavezuje, da bodo prostori ob pričetku najema urejeni smiselno v skladu z Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov (<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Investicije-in-meja/Merila-PP-VPU/Merila-VPU-4.0-NOVELACIJA-sprejeta.pdf>).

Informativno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih ali neopremljenih pisarniških prostorov in parkirnih mest za potrebe inšpekcijskih služb na območju Kranja«, se ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3).

Za vsako različico posebej (2.1. oziroma 2.2.) se pripravi ponudba (PREDLOG).

### **2.1. Najem poslovnih prostorov in parkirnih mest za vse inšpekcijske službe v Kranju**

Naročnik potrebuje nepremičnino na območju Mestne občine Kranj, za umestitev 44 javnih uslužbencev (JU) in parkirna mesta za vsaj 22 službenih avtomobilov. Okvirni podatki za nepremičnino so sledeči:

- |   |                     |       |   |
|---|---------------------|-------|---|
| - | 5x Pisarna Vodja OE | 16 do | 18m <sup>2</sup>                                    |
| - | 9x Pisarne za 1 JU  | 8 do  | 10m <sup>2</sup>                                    |
| - | 18x Pisarne za 2 JU | 15 do | 20m <sup>2</sup>                                    |
| - | 8x Arhiv            | 20 do | 40m <sup>2</sup> (oziroma primerna skupna velikost) |
| - | 3x Govornice        | 6 do  | 10m <sup>2</sup> (opcijsko)                         |
| - | 1x Sejna soba       | 20 do | 30m <sup>2</sup>                                    |

Ocenjena okvirna vsota površin pisarniških poslovnih prostorov znaša med 600m<sup>2</sup> in 1000m<sup>2</sup>. Govornice so lahko tudi skupni prostori oziroma ob dobri razporeditvi pisarn (večjem številu pisarn za 1 JU) mogoče tudi ne bodo potrebne. Večje število manjših pisarn pomeni prednost pri izbiri.

Naročnik bo preučil tudi ponudbe z drugačnimi razporeditvami pisarniških poslovnih prostorov, v kolikor bo razporeditev prostorov primerna za potrebe državnih organov.

Inšpekcijske službe potrebujejo 22 parkirnih mest za službena vozila. V centru mesta imajo trenutno urejena parkirna mesta, ki se lahko ohranijo, če je lokacija ponujene nepremičnine v bližini sedanje lokacije (Slovenski trg 1, 4000 Kranj).

## **2.2. Najem poslovnih prostorov za izvajanje pisarniške dejavnosti za 10 JU**

V primeru, da naročnik ne bo prejel primerne ponudbe nepremičnine pod točko 2.1. oziroma bi bil tak najem neekonomičen, naročnik potrebuje poslovne prostore za izvajanje pisarniške dejavnosti za 8 – 10 javnih uslužbencev, kot sledi:

- 1x Pisarna Vodja OE 16 do 18m<sup>2</sup>
- 2x Pisarne za 1 JU 8 do 10m<sup>2</sup>
- 3x Pisarne za 2 JU 15 do 20m<sup>2</sup>
- 1x Arhiv 20 do 40m<sup>2</sup>
- 1x Sejna soba 20 do 30m<sup>2</sup>
- 1x Govorilnica 6 do 10m<sup>2</sup> (opcijsko),

in parkirna mesta za vsaj 4 službena vozila. V centru mesta imajo trenutno urejena parkirna mesta, ki se lahko ohranijo, če je lokacija ponujene nepremičnine v bližini sedanje lokacije (Slovenski trg 1, 4000 Kranj).

## **3. Specifikacija pogojev oz. zahteve za najem nepremičnine**

Poslovni prostori morajo ob primopredaji smiselno izpolnjevati spodnje specifikacije oziroma zahteve:

- a) Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen mešani poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski ali poslovno – industrijski dejavnosti. Zaželena je bližina javnega prevoza.
- b) Zaradi posebnosti načina dela inšpektorskih služb so zaželene ponudbe, ki bodo vključevale večje število manjših pisarn (za 1 JU).
- c) Poslovni prostori morajo imeti sanitarije in druge prostore v skladu s področno zakonodajo. Zaželeno je, da skupni prostori vključujejo tudi čajno kuhinjo. Poslovni prostori (pisarne, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto. Zaželeno je, da znaša delež pisarniških poslovnih prostorov več kot 50% najetih poslovnih.
- d) Zaradi zagotavljanja varnosti osebnih podatkov morajo vsi pisarniški prostori imeti možnost zaklepanja oziroma varnostnega zapiranja – najemodajalec poskrbi za primerno število ključev oziroma drugih tehničnih rešitev za odpiranje/zapiranje posameznih prostorov glede na število JU in izvajalcev storitev znotraj najetih prostorov (npr. izvajalec čiščenja, vzdrževalci ipd.)
- e) Dostop do objekta mora biti omogočen tudi gibalno oviranim osebam (invalidom). V kolikor ni mogoč dostop invalidov do pisarniških prostorov, je treba poskrbeti za prostor, ki je dostopen invalidom in kjer lahko inšpekcijske službe opravijo razgovor s tako stranko (ko ni možen direkten dostop invalidov do vseh pisarn, je zaželeno, da je na vhodu zvonec oziroma domofon ipd., preko katerega lahko gibalno ovirana oseba pokliče organ).
- f) Prostori morajo biti ogrevani in klimatizirani. Imeti morajo možnost ustreznega prezračevanja ter mora mikroklima prostorov ustrezati zahtevam zakonodaje s področja o varstvu in zdravju ljudi na delovnih mestih.

- g) Nepremičnina mora imeti urejeno optično povezavo telekomunikacijskega operaterja oziroma se najemodajalec zavezuje, da bo pred pričetkom najema na nepremičnini uredil optično povezavo v skladu s potrebami najemnika. Optična povezava mora biti znotraj nepremičnine pripeljana do prostora, kjer bo oz. je postavljena komunikacijska omarica.
- h) Najemodajalec mora omogočiti prostor za montažo potrebne infrastrukturne opreme (razvodne omare HKOM in druge infrastrukturne opreme), oziroma nuditi uporabo svoje komunikacijske omarice, do katere imajo dostop le pooblaščen osebe.
- i) Pisarniški in drugi prostori, v katerih se uporabljajo naprave, ki potrebujejo mrežno infrastrukturo, morajo imeti urejeno lokalno mrežno infrastrukturo (vsaj CAT 5e ali 6) zaključeno v komunikacijski omarici. Pisarniški prostori morajo biti opremljeni oziroma se bodo morali pred najemom opremiti s primernim številom električnih priključkov 220V in mrežnih priključkov, ki se zaključijo v skupnih vozliščih (na posamezno delovno mesto se pričakuje minimalno 2 mrežna priključka tipa RJ-45) – specifikacije LAN omrežja so v določene v prilogi »Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN«.
- j) Najemodajalec mora omogočiti morebitno montažo registracijske ure oziroma druge infrastrukture znotraj najetega poslovnega prostora.
- k) Poslovne prostore se najema neopremljene oziroma opremljene, pri čemer bo najemodajalec pohištvo prilagodil glede na potrebe organov. Ponudbe opremljenih prostorov bodo imele prednost pred ponudbami neopremljenih prostorov - okvirni standard in mere pohištva za 1 JU so:
  - a. Pisarniška miza 180\*80\*h75
  - b. Pisarniški stol /
  - c. Predalnik 43\*55\*h60
  - d. Velika omara 80\*40\*h190
  - e. Arhivska omara/regal 80\*40\*h190 (v arhivskih prostorih)
  - f. Sejna miza 440\*130\*h75
  - g. Ekološki otoki po nadstropjih oziroma funkcionalnih celotah – po dogovoru.
- l) Vse prilagoditve oziroma finalizacije poslovnih prostorov morajo biti zajete v ceni najema oziroma po dogovoru.
- m) Prostor mora biti tehnično varovan (protivlomno in protipožarno). Najeti poslovni prostori morajo imeti tudi možnost zagotavljanja fizičnega varovanja.
- n) Poslovni prostori morajo biti dostopni 24h na dan. Najemodajalec poskrbi za vse potrebno, da lahko javni uslužbenci nemoteno dostopajo do poslovnih prostorov. Zaželeno je, da dostop do poslovnih prostorov izven rednega delovnega časa ne povzroča dodatnih stroškov (intervencije varnostnikov ipd.).
- o) Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. najemodajalec.

#### **4. Rok primopredaje najetih prostorov:**

Primopredaja najetih prostorov se bo izvedla po dogovoru, in sicer:

- v primeru sklenitve pogodbe v skladu s točko 2.1. - odvisno od dogovorjene odpovedi obstoječih poslovnih prostorov (1 leto od sklenitve pogodbe – sodna odpoved oziroma po dogovoru v primeru sporazumne odpovedi).

- v primeru sklenitve pogodbe v skladu s točko 2.2. – takoj po vzpostavitvi sistema HKOM na lokaciji (ocenjujemo 3 mesece po podpisu pogodbe).

#### **5. Čas trajanja najema:**

Najem za nedoločen čas z 1 letnim odpovednim rokom.

#### **6. Ponudbena cena:**

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi izpolnjen obrazec PONUDBA s tlorisom poslovnih prostorov za vsako različico posebej (2.1. in 2.2.). Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

#### **7. Način, mesto in čas oddaje ponudb:**

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do **4. 1. 2021, do 14.00 ure**, na elektronski naslov: [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si) ali priporočeno po pošti na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, z nazivom zadeve »ponudba v zadevi 4782-100/2020 – NE ODPIRAJ«.

Odpiranje ponudb NE BO javno.

Ponudbe, predložene po izteku roka, bodo izločene iz postopka.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov najkasneje 14 dni po zaključnem zbiranju ponudb.

#### **8. Ogled prostorov:**

Ponudnik mora omogočiti ogled ponujenih prostorov v roku največ 3 dni po zaprosilu naročnika.

#### **9. Ponudnik bo v primeru primerne ponudbe pozvan predložiti dodatno dokumentacijo:**

**9.1** 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.

**9.2.** 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).

**9.3.** Dokazilo o lastništvu prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).

**9.4.** Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za pisarniške prostore.

**9.5.** Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov – podatki o tehnični opremljenosti, dostopnosti, tlorisi.

#### **10. Dodatne informacije in vprašanja:**

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri Boštjanu Vončini ([bostjan.voncina@gov.si](mailto:bostjan.voncina@gov.si)), tel. 01/478 8373) ali Jasmini Strgaršek ([jasmina.strgarssek@gov.si](mailto:jasmina.strgarssek@gov.si), tel. 01/478 8616) oziroma na [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si) s sklicem na zadevo 4782-100/2020.

#### **11. Odločitev o izbiri:**

Ministrstvo bo opravilo ogled prejetih ponudb in izbralo nepremičnino, ki bo najbolj zadovoljevala dolgoročne potrebe inšpekcijskih služb v obziru na gospodarno in učinkovito rabo javnih sredstev. Z izbranim ponudnikom bo potekalo tudi dogovarjanje o načinu izpolnjevanja zahtev poslovnih prostorov v skladu s potrebami. Naročnik lahko do sklenitve pravnega posla, postopek zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

#### **12. Sklenitev pogodbe:**

Ponudnik, ki bo izpolnjeval vse zahtevane pogoje, mora v roku 15 dni po pozivu naročnika skleniti pogodbo.

#### **13. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)**

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Ministrstva za javno upravo je objavljeno na spletni strani:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO\\_ravnanje\\_s\\_stvarnim\\_premozenjem-1.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf)

#### **14. Plačilo najemnine**

Najemodajalec bo za najemnino za nepremičnino izstavljal mesečne e-račune naročniku, in sicer do 5. dne v mesecu za pretekli mesec. Naročnik bo stroške najema poravnaval 30. dan od datuma prejema pravilno izstavljenega računa.

	na podlagi pooblastila št. 1004-113/2015/45 z dne 7.4.2020 Maja Pogačar v. d. generalnega direktorja Direktorata za stvarno premoženje
--	--

Prilogi:

- 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).

PONUDBA ŠT. \_\_\_\_\_

za NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE DRŽAVNE UPRAVE –  
INŠPEKCIJSKE SLUŽBE KRANJ (ZADEVA: 4782-100/2020)

I. PODATKI O PONUDNIKU

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del Obrazca!

Firma oz. naziv ponudnika \_\_\_\_\_  
Naslov \_\_\_\_\_  
Matična številka \_\_\_\_\_  
ID za DDV/davčna številka \_\_\_\_\_  
Zavezanec za DDV DA / NE  
Številka TRR računa \_\_\_\_\_  
Številka telefona (stacionarni/ mobilni) \_\_\_\_\_  
Elektronski naslov \_\_\_\_\_  
Pooblaščen oseba za  
podpis pogodbe \_\_\_\_\_  
Pooblaščen oseba za  
tolmačenje ponudbe \_\_\_\_\_

II: Podatki o ponujeni nepremičnini:

Ponudba: točka 2.1 (44 JU) / točka 2.2 (do 10 JU) (obkroži oz. označi)

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nadstropje oziroma etaža: \_\_\_\_\_

Dvigalo: DA / NE Opombe: \_\_\_\_\_

Dostopnost invalidom: DA / NE Opombe: \_\_\_\_\_

Skupna površina nepremičnine, površina ponujenih posl. pisarniških prostorov ter  
število pisarniških prostorov in navedba s površino posameznih prostorov:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Delež pisarniških prostorov: \_\_\_\_\_ %.

Optična internetna povezava na nepremičnini: DA / NE

Ponudnik optične povezave: \_\_\_\_\_

Dovoljenje lastnika/solastnikov, da se vzpostavi optična povezava glede na potrebe  
najemnika: DA / NE

Opremljenost pisarniških prostorov z mrežnimi povezavami:

---

---

---

Opremljeni pisarniški prostori: DA / NE

Seznam pisarniške opreme oziroma opis:

---

---

---

---

Upravnik na objektu: DA / NE Naziv upravnika: \_\_\_\_\_

Parkirna mesta: \_\_\_\_\_

Možnost parkiranja za stranke: \_\_\_\_\_

Rok za prevzem nepremičnine: \_\_\_\_\_ oz. takoj po podpisu  
najemne pogodbe

## 2. PONUDBENA CENA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV:

### Poslovni prostori:

- a) Pisarniški poslovni prostori:
- površina: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,
  - cena/m<sup>2</sup>/mesec: \_\_\_\_\_ EUR
- b) Drugi poslovni prostori\*:
- površina: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,
  - cena/m<sup>2</sup>/mesec: \_\_\_\_\_ EUR
- c) Najem parkirnih mest:
- količina: \_\_\_\_\_ kos,
  - cena / kos/mesec: \_\_\_\_\_ EUR
- d) Oprema:
- Število/kos/komplet: \_\_\_\_\_
  - Cena/mesec v EUR: \_\_\_\_\_

**SKUPAJ PONUDBENA CENA MESEČNO: \_\_\_\_\_ EUR**

**OPOMBA:** Cene najema morajo biti brez DDV. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost se za najem nepremičnin ne obračunava DDV.

- Prostori, ki niso namenjeni pisarnam (arhivi, hodniki, sanitarije), so pa v izključni uporabi najemnika.

### Ocena stroškov:

- e) Povprečni stroški / m<sup>2</sup> / mesec: \_\_\_\_\_ EUR
- f) površina: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,

**SKUPAJ OCENA STROŠKOV MESEČNO: \_\_\_\_\_ EUR**

Ocena stroškov vključuje naslednje stroške :

---

---

---

---

---

---

OBVEZNA PRILOGA:  
- informativni tloris ponujenih prostorov

Datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis ponudnika:

---