



Številka: 352-115/2021/6

Datum: 25. 1. 2022

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) ter ob upoštevanju 21. člena Zakona o zagotavljanju pogojev za opravljanje funkcije predsednika republike (Uradni list RS, št. 15/03 in 109/12- v nadaljevanju: ZZPOFPR) objavlja

INFORMATIVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH ALI NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PISARNIŠKIH PROSTOROV IN PARKIRNIH MEST NA OBMOČJU LJUBLJANE

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 delovanja predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija, in sicer na območju Ljubljane s pripadajočimi parkirnimi mesti.

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/Merila-PP-VPU/Merila-za-ureditev-poslovnih-prostorov-za-potrebe-vladnih-proracunskih-uporabnikov-razlicica-4-v2.0.pdf>

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

3. Najem poslovnih prostorov in parkirnih mest na območju Ljubljane

Naročnik potrebuje nepremičnino na območju Mestne občine Ljubljana za zagotovitev delovnih prostorov predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija, njegovega svetovalca, sodelavca, ki opravlja administrativne in tehnične naloge, in za varnostnike ter 3 parkirna mesta, ki naj bodo v neposredni bližini objekta.

Okvirni podatki o potrebnih prostorih so sledeči:

- | | |
|---|--|
| - 1 x pisarna predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija | 36 m ² do 54 m ² |
| - 1 x pisarna za svetovalca | 16 m ² do 20 m ² |
| - 1 x pisarna za sodelavca,
ki opravlja administrativne in tehnične naloge | cca. 18 m ² |
| - 1 x pisarna za varnostnike | 16 m ² do 20 m ² |
| - 1 x sprejemna soba | 20 m ² do 25 m ² |
| - 1 x arhivska soba | 4 m ² do 6 m ² |
| - 1 x čajna kuhinja | cca. 4 m ² |
| - 1 x toaletni prostori (ločeni na moške in ženske) | skladno s točko 4.e |
| - 1 x sistemski prostor | cca. 4 m ² |

Ocenjena okvirna vsota površin pisarniških poslovnih prostorov (brez čajne kuhinje in sanitarij) znaša med 120 in 150 m².

Prostori morajo tvoriti zaključeno celoto.

V površino najema se šteje tudi hodnik, ki je oziroma bi bil v izključni uporabi najemnika oziroma uporabnika.

Prednost pri obravnavi bodo imeli prostori oziroma lokacije, kjer je možno urediti ali je že urejen ločen dostop v del, ki se najema za potrebe delovanja predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija.

4. Specifikacija pogojev oz. zahteve za najem nepremičnine

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

- a) Poslovni prostori naj bodo v urejenem, reprezentativnem objektu, ki je namenjen pretežno poslovnih dejavnosti.
- b) Poslovni prostori (pisarne in ostali delovni prostori, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi uporabnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- c) Zaradi zagotavljanja varnosti osebnih podatkov morajo vsi pisarniški prostori imeti možnost zaklepanja oziroma varnostnega zapiranja – prodajalec poskrbi za primerno število ključev oziroma drugih tehničnih rešitev za odpiranje/zapiranje posameznih prostorov glede na število JU in izvajalcev storitev znotraj prostorov (npr. izvajalec čiščenja, vzdrževalci ipd.).
- d) Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno dosledno upoštevati pri projektiranju oziroma splošna tehnična izhodišča, skladno s katerimi bo moral ponudnik ponujene poslovne prostore urediti:
 - 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 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.
- e) Prostori morajo biti ogrevani in klimatizirani. Imeti morajo možnost ustreznega prezračevanja, mikroklima prostorov mora ustrezati zahtevam zakonodaje s področja varstva in zdravja pri delu.
- f) Vsi delovni prostori morajo imeti dnevno svetlobo s pogledom na okolico. Omogočeno mora biti senčenje in zatemnitev prostorov.
- g) Predelne stene med delovnimi prostori oziroma delovnimi in tehničnimi prostori morajo biti ustrezne zvočne izolativnosti – skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami.
- h) 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 oziroma je postavljena komunikacijska omarica.
- i) 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.

- j) 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 jih je treba 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«.
- k) Najemodajalec mora omogočiti morebitno montažo registracijske ure oziroma druge naknadno dogovorjene infrastrukture znotraj najetega poslovnega prostora.
- l) V sistemske prostore in po potrebi tudi ob druga vrata bo montirana kontrola pristopa. Najemodajalec mora urediti ustrezne inštalacije na predhodno dogovorjenih mestih, posledično pa morajo na teh mestih biti vgrajena tudi ustrezna vrata.
- m) Poslovne prostore se najema neopremljene oziroma opremljene, pri čemer bo najemodajalec pohištvo prilagodil glede na potrebe pisarne predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija. Končen popis zelene opreme se dogovori naknadno pred podpisom pogodbe. Za namen podaje ponudbe se za prostore pisarne predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija, pisarne svetovalca, pisarne sodelavca in sprejemne sobe predvidi oprema visokega kvalitetnega razreda.
- n) Vse prilagoditve oziroma finalizacije poslovnih prostorov morajo biti zajete v ceni najema.
- o) Prostor mora biti tehnično varovan (protivlomno in protipožarno s povezavami na nadzorne službe. Imeti mora tudi možnost zagotavljanja fizičnega varovanja – predviden prostor za varnostno-receptorsko službo.
- p) Poslovni prostori morajo biti dostopni 24h na dan. Najemodajalec poskrbi za vse, kar je potrebno, da uporabniki nemoteno dostopajo do poslovnih prostorov. Zaželeno je, da dostop do poslovnih prostorov izven rednega delovnega časa ne povzroča dodatnih stroškov (intervencije varnostnikov ipd.).
- q) Zagotovljeno mora biti čiščenje prostorov.

5. Rok primopredaje najetih prostorov:

Primopredaja najetih prostorov se bo izvedla po dogovoru, najkasneje 22. 12. 2022, ko predsedniku republike preneha funkcija.

6. Čas trajanja najema:

Najem za eno leto.

7. Ponudbena cena:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi izpolnjen obrazec PONUDBA s tlorisom poslovnih prostorov. Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

8. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki pošljejo priporočeno po pošti oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici najkasneje do **21. 2. 2022, do 15.00 ure**¹ na naslov: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, z nazivom zadeve »ponudba v zadevi 352-115/2021 – 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 zaključenem zbiranju ponudb.

9. Ogled prostorov:

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

10. Ponudnik bo v primeru primerne ponudbe pozvan predložiti dodatno dokumentacijo:

10.1. 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.

10.2. 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).

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

10.4. Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za pisarniške prostore.

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

11. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite na Ministrstvu za javno upravo, Direktoratu za stvarno premoženje, Tržaška 21, Ljubljana, pri Tanji Bašelj (anja.baselj@gov.si, tel. 040/672-106) oziroma na gp.mju@gov.si s sklicem na zadevo 352-115/2021).

12. Odločitev o izbiri:

Ministrstvo bo opravilo ogled prejetih ponudb in izbralo nepremičnino, ki bo najbolj zadovoljevala potrebe pisarne predsednika republike, ki mu je prenehala funkcija, ob upoštevanju gospodarne in učinkovite rabe 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.

13. Sklenitev pogodbe:

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

14. Provizije nepremičninskih agencij:

Naročnik pri najemanju nepremičnin ne bo upošteval ponudb, pri katerih bi moral plačati provizijo posredniku za sklenitev najemne pogodbe.

15. 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

16. 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 poravnal 30. dan od datuma prejema pravilno izstavljenega računa.

¹ Vse zainteresirane ponudnike opozarjamo na spremenjeno poslovanje Pošte Slovenije d.o.o. od 1. 7. 2021 dalje. Vse podrobnejše informacije so dostopne na naslednji povezavi: <https://www.posta.si/o-nas/novice/posta-slovenije-s-1-julijem-uvaja-locevanje-posiljk-korespondence-na-prednostne-in-neprednostne>

	na podlagi pooblastila št. 1004-113/2015/64 z dne 15. 4. 2021 Maja Pogačar generalna direktorica 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)

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Investicije/Merila-PP-VPU/Merila-za-ureditev-poslovnih-prostorov-za-potrebe-vladnih-proracunskih-uporabnikov-razlicica-4-v2.0.pdf>

- Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (verzija 6.1, MJU, 2017)

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Javne-objave/Javna-zbiranja-ponodb/BV/Najem-pp-in-pm-inspekcije-KR/Normativi-za-projektiranje-in-izgradnjo-LAN.pdf>

PONUDBA ŠT. _____
ZA NAJEM OPREMLJENIH ALI NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PISARNIŠKIH
PROSTOROV IN PARKIRNIH MEST NA OBMOČJU LJUBLJANE (ZADEVA ŠT: 352-
115/2021)

1. 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:

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

Nadstropje oziroma etaža: _____

Dvigalo: DA / NE Opombe: _____

Dostopnost invalidom: DA / NE Opombe: _____

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:

Rok za prevzem nepremičnine: _____ oziroma takoj po podpisu najemne pogodbe.

2. PONUDBENA CENA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV IN PARKIRNIH MEST:

Poslovni prostori:

a) Pisarniški poslovni prostori:

- površina: _____ m²,

- cena/m²/mesec: _____ EUR

b) Drugi poslovni prostori:*

- površina: _____ m²,

- cena/m²/mesec: _____ EUR

*Prostori, ki niso namenjeni pisarnam (hodniki, toaletni prostori, čajna kuhinja), so pa v izključni uporabi najemnika.

c) Najem parkirnega mesta:

- cena / kos/mesec: _____ EUR

d) Oprema:

- Število/kos/komplet: _____

- Cena/mesec v EUR: _____

SKUPAJ PONUDBENA CENA MESEČNO: _____ EUR

OPOMBA: Cene najema poslovnih prostorov in parkirnega mesta morajo biti brez DDV, ker gre za enovit pravni posel. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV.

Ocena stroškov:

e) Povprečni stroški / m² / mesec: _____ EUR

f) površina: _____ m²,

SKUPAJ OCENA STROŠKOV MESEČNO: _____ EUR

Ocena stroškov vključuje naslednje stroške :

OBVEZNA PRILOGA:

- informativni tloris ponujenih prostorov

Datum: _____

Žig in podpis ponudnika:
