**VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM**

Številka: 352-7/2020/ 41

Datum: 11. 6. 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 oziroma 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,

Pripravila:

Tanja Pihlar Boštjan KORITNIK

sekretarka 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 za informativno ne zavezujoče javno zbiranje 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](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-3570) in [14/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0588)).

**2. Predmet vabila k predložitvi ponudbe**

**OPCIJA A)**

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

**OPCIJA B)**

Najem s postopnim odkupom opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

**OPCIJA C)**

Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

**3. Navodilo za pripravo ponudbe**

**Pogoji oz. zahteve:**

1. Poslovni prostori so lahko locirani:

- v Ljubljani - v območju znotraj obvoznice oziroma v njeni neposredni bližini ali

- izven ljubljanskega ringa (obvoznice) ali

- na območju Mestne občine Ljubljana ali

- v Ljubljani sosednjih občinah

in morajo biti obvezno dosegljivi s programi javnega mestnega/primestnega potniškega prometa.

Prednost bodo imele lokacije čim bližje centru Ljubljane, kar bo obravnavano tudi kot prednostni kriterij pri izboru ponudnikov.

1. 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 iz področja varnosti in zdravja pri delu), dodatne točke oziroma prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujate poslovne prostore v objektu namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.
2. Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno dosledno upoštevati pri projektiranju oz. 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 na etažo se predvidi skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. [89/99](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=1999-01-4280), [39/05](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2005-01-1395) in [43/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-2039) – ZVZD-1), enako velja za sanitarije za invalide.

1. Vse prilagoditve oziroma finalizacija prostorov mora biti zajeta v ceni najema.
2. V ceni najema mora biti zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest, delovnih in spremljajočih prostorov v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju.
3. Poslovni prostori (pisarne in ostali delovni prostori, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
4. V objektu naj bodo na razpolago različne učilnice, prostor – avla za druženje med odmori / čakanje na izpite / tudi za potrebe pogostitev, recepcija ob vhodu v prostor.
5. Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. najemodajalec.
6. Objekt mora imeti varovanje vsaj do 21te ure med delovniki.
7. Sanitarije je potrebno ustrezno dimenzionirati – državni organ se ukvarja tudi z dejavnostjo organizacije predavanj, izobraževanja, usposabljanj, delavnic, dogodkov, izpitov, konferenc, kjer je občasno v povprečju tudi do 150 udeležencev/dan, izjemoma lahko tudi več kot 200 udeležencev dnevno.
8. Za delovne in druge prostore (učilnice) je zelo pomembna je dnevna svetloba, okna, ki se odpirajo zaradi možnosti prezračevanja, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje v učilnicah. Za učilnice je potrebna tudi zvočna zaščita oz. ustrezna zvočna izoliranost, da se ne sliši hrup iz hodnikov oz. sosednjih učilnic ali drugih prostorov.
9. V bližini lokacije morajo biti na razpolago tudi parkirna mesta za zaposlene, izvajalce in udeležence, ki so iz cele Slovenije.
10. Dostopnost lokacije z LPP oz. bližina železniške postaje.
11. Zaželena je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.
12. Obvezno omogočen dostop invalidom - prostori v pritličju oz. dvigalo v stavbi.
13. Zaželena je možnost ponudbe toplega obroka za udeležence v bližini lokacije (udeleženci so na usposabljanjih ves dan).
14. **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 **1.200 – 1.400 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).

\* Zaradi specifike delovnih nalog državnega organa, kateremu bodo prostori, ki so predmet ponudbe, namenjeni, je razmerje lahko še predmet pogajanj, saj učilnice, ki predstavljajo večji del prostorskih potreb, ne sodijo med delovne prostore.

Pri obstoječih poslovnih prostorih je to razmerje dopustno donajmanj 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 specificirana v spodnji tabeli. Navedene vrednosti predstavljajo okvirno zahtevano površino.

|  |  |
| --- | --- |
| **SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina** | **cca.1.400–1.600 m2** |
| * SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV | cca. 192-245 m2 |
| od tega | 9 klasičnih pisarn |
| od tega | 1 pisarna za vodjo |
| od tega | 1 pisarna za tajništvo |
| od tega pisarn za vodje z vključeno mizo za sestanke (cca. 16 - 18 m2) | 1 |
| od tega pisarn za 1DM (10 – 12 m2) | 1 |
| od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m2) | 7 |
| od tega pisarn za 1DM (8 -10 m2) | 1 |
| od tega pisarn za tajništvo – 1DM (cca. 15 m2) | 1 |
| sejna soba - do 20 oseb (30 – 40 m2) | 1 |
| studio za pripravo e-gradiva (8 -10 m2) | 1 |
| * SPREMLJAJOČI PROSTORI |  |
| sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike | odvisno od razpoložljivih tlorisov |
| 1 učilnica v velikosti 80 – 100 udeležencev | 200-250 m2 |
| 2 učilnici v velikosti 40 udeležencev | 2\* 80-100 m2 |
| 2 učilnici v velikosti 50 udeležencev – računalniška učilnica | 2\* 110-130 m2 |
| 3 učilnice za 25 udeležencev | 3\* 50-60 m2 |
| * POMOŽNI PROSTORI |  |
| sanitarije, notranje komunikacije | skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov (ocenjeno na cca. 130 m2) |
| 2 čajna kuhinja (opcijsko sta lahko čajni kuhinji tudi dve, pri čemer naj bo ena v bližini učilnic, druga pa v bližini delovnih prostorov) | 2\* 4 – 6 m2 |
| 1 priročno skladišča za skladiščenje miz, stolov, pripomoćkov za usposabljanje, itd | 30 m2 |
| recepcija | odvisno od tlorisne zasnove (ocenjeno na cca. 8 m2) |
| avla/avle za druženje med odmori / čakanje na izpite / tudi za potrebe pogostitev | odvisno od tlorisne zasnove (ocenjeno na cca. 200 m2) |
| * ARHIVSKI PROSTORI |  |
| arhivi tekoče/stalne zbirke | 20 m2 |

Okvirno se torej potrebuje 11 pisarn za 18 delovnih mest, 1 sejno sobo , 1 studio za pripravo e-gradiv in 8 različno velikih sob - učilnic za potrebe izvajanja dejavnosti (predvidi se uporaba avdiovizualnih pripomočkov, možnost uporabe računalnikov, ustrezno prezračevanje, osvetljenost in zvočna zaščita).

V vseh učilnicah mora biti oprema za avdio-video konference.

V vseh učilnicah mora biti možnost naravnega prezračevanja, torej okna, ki se lahko odpirajo.

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).

Želena oprema v ostalih prostorih

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| za max. št. udeležencev | število prostorov | opis | oprema |
| 80 - 100 | 1 | za večje dogodke, konference | AV oprema, možnost uporabe računalnikov, dostop do interneta |
| 40 | 2 | usposabljanja, delavnice | AV oprema, možnost uporabe računalnikov, dostop do interneta |
| 50 | 2 | računalniška učilnica, stalna postavitev | AV oprema, možnost uporabe računalnikov, dostop do interneta |
| 25 | 3 | za ustne dele izpitov, delavnice | AV oprema, možnost uporabe računalnikov, dostop do interneta |
|  | 2 | WC za ženske | skladno z normativi (do 150 udeležencev/uporabnikov) |
|  | 1 | WC za moške |
|  | 1 | WC za invalide |
|  | 1 | hodnik, avla za druženje med odmori/čakanje na izpite/pogostitev (do 150 udeležencev/dan) | stoli, prostor za avtomate za tople/hladne napitke, mize za promocijski material, postrežbo |
|  | 1 | recepcija | ob vhodu oz. kjer so učilnice |
|  | 1 | priročno skladišče | za mize, stole, gradiva, papir… |

**Specifikacija opreme za specifične prostore**

Za vse učilnice (in delovne prostore, ki niso del teh specifikacij) je potrebno zagotoviti centralno komunikacijsko vozlišče, 19” omara ustrezne velikosti z vso potrebno pasivno, varnostno opremo in neprekinjenim napajanjem.

**UČILNICE:**

**1. učilnica  v velikosti 80 – 100 udeležencev (200-250 m2):**

Učilnica mora imeti:

* ustrezno dnevno svetlobo,
* okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
* roloji na oknih za zasenčenje (pri projekciji)
* urejeno hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje **glede na število udeležencev**,
* zvočno zaščito oz. ustrezno zvočna izoliranost, da se ne sliši hrup iz hodnikov oz. sosednjih učilnic ali drugih prostorov
* dostop do interneta, mreža UTP za predavatelja
* brezžično omrežje in dostop do interneta (hitrost internet glede na število udeležencev)
* ustrezne priključke za računalnik pri mizi za predavatelja (VGA, HDMI, elektro vtičnice, ethernet, audio priklop, neprekinjeno napajanje),
* vtičnice za napajanje 220 V – na več mestih po učilnici
* premični vozički za prenos opreme – stolov, miz,
* označevalne table ali e-ekran pri vhodu
* AV oprema

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **oprema** | **število** | **opis** |
| **stoli – udeleženci** | **100 kos** | nakladalni – zložljivi en na drugega; ergonomsko oblikovani oz. ustrezne kakovosti – podloženi; material – ne tekstil -  zaželeno (umetno/eko) usnje |
| **stoli - predavatelji** | **6 kos** | konferenčni stoli za predavatelje |
| **mize za udeležence** | **30 kos** | Velikost 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, |
| **mize za predavatelja** | **3 kos** | Velikost 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable. |
| **omare** | **2 kos** | najbolje vgradne omare, za shranjevanje različnega materiala, učnih pripomočkov, … |
| **projekcijsko platno** | **1 kos** | električno projekcijsko platno  velikost platna odvisna od velikosti prostora  Potrebna je še ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **LCD predstavitveni zaslovni najmanj 4K** | **4 kos** | LCD zasloni s konzolami - odvisno od prostora  Potrebna je ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **DLP videoprojektor** | **1 kos** | ustrezno (močen, svetilnost, ful HD) projektor s priključki VGA, HDMI do računalnika s konzolo za montažo |
| **zvočniki** |  | Vgradni stropni zvočniki ali druga rešitev;  ustrezno glede na velikost prostora |
| **Aktivna multimedijska enota** | **1 kos** | za vklop, izklop projektorja, pogon platna, stereoavdio ojačevalnik |
| **prenosni brezžični mikrofoni** | **8** | Za predavatelje in udeležence, 4 mikrofoni naj imajo še stojalo. |
| **Magnetna table piši briši** | **2-4 kos** | Velikost 200x100 cm |
| **obešalnike za jakne, plašče** | **10 kos** |  |
| **koše za ločeno zbiranje odpadkov** | **2x komplet** | plastika, papir, steklo, biološki odpadki, ostalo |
| **koše za dežnike** | **4 kos** |  |
| **stenska ura** | **2 kos** |  |

Zaželeno – videokonferenčni sistem za 30 ljudi, načrtovati je potrebno ustrezno inštalacijo.

**2. učilnica v velikosti 40 udeležencev (2-krat 80-100 m2):**

Učilnica mora imeti:

* ustrezno dnevno svetlobo,
* okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
* roloji na oknih za zasenčenje (pri projekciji)
* urejeno hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje **glede na število udeležencev**,
* zvočno zaščito oz. ustrezno zvočna izoliranost, da se ne sliši hrup iz hodnikov oz. sosednjih učilnic ali drugih prostorov
* dostop do interneta, mreža UTP za predavatelja
* brezžično omrežje in dostop do interneta (hitrost internet glede na število udeležencev)
* ustrezne priključke za računalnik pri mizi za predavatelja (VGA, HDMI, elektro vtičnice, ethernet, audio priklop, neprekinjeno napajanje),
* vtičnice za napajanje 220 V – na več mestih po učilnici
* premični vozički za prenos opreme – stolov, miz,
* označevalne table ali e-ekran pri vhodu
* AV oprema

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **oprema** | **število** | **opis** |
| **stoli – udeleženci** | **2x 40 kos** | nakladalni – zložljivi en na drugega; ergonomsko oblikovani oz. ustrezne kakovosti – podloženi; material – ne tekstil -  zaželeno (umetno/eko) usnje |
| **stoli - predavatelji** | **2x 4kos** | konferenčni stoli za predavatelje |
| **mize za udeležence** | **2x 20 kos** | velikosti 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable. |
| **mize za predavatelja** | **2x2 kos** | velikosti 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable. |
| **omare** | **2x 2 kos** | najbolje vgradne omare, za shranjevanje različnega materiala, učnih pripomočkov,… |
| **projekcijsko platno** | **2x1 kos** | električno projekcijsko platno  velikost platna odvisna od velikosti prostora  Potrebna je še ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **LCD predstavitveni zasloni, najmanj 4K** | **2x2 kos** | LCD zasloni s konzolami - odvisno od prostora  Potrebna je ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **DLP videoprojektor** | **2x1 kos** | ustrezno (močen, svetilnost, ful HD) projektor s priključki VGA, HDMI do računalnika s konzolo za montažo |
| **zvočniki** |  | Vgradni stropni zvočniki ali druga rešitev;  ustrezno glede na velikost prostora |
| **Aktivna multimedijska enota** | **2x1 kos** | za vklop, izklop projektorja, pogon platna, stereoavdio ojačevalnik |
| **prenosni brezžični mikrofoni** | **2x4** | Za predavatelje in udeležence, 4 mikrofoni naj imajo še stojalo. |
| **Magnetna table piši briši** | **2-2 kos** | Velikost 200x100 cm |
| **obešalnike za jakne, plašče** | **2x4 kos** |  |
| **koše za ločeno zbiranje odpadkov** | **2x komplet** | plastika, papir, steklo, biološki odpadki, ostalo |
| **koši za dežnike** | **2x2 kos** |  |
| **stenska ura** | **2x1 kos** |  |

Zaželeno – videokonferenčni sistem za 20 ljudi, načrtovati je potrebno potrebna je ustrezno inštalacijo.

**3. RAČUNALNIŠKA učilnica  v velikosti 50 udeležencev (2 krat 110-130 m2):**

Učilnica mora imeti:

* ustrezno dnevno svetlobo,
* okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
* roloji na oknih za zasenčenje (pri projekciji)
* urejeno hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje **glede na število udeležencev**,
* zvočno zaščito oz. ustrezno zvočna izoliranost, da se ne sliši hrup iz hodnikov oz. sosednjih učilnic ali drugih prostorov
* dostop do interneta, mreža UTP za predavatelja
* brezžično omrežje in dostop do interneta (hitrost internet glede na število udeležencev)
* ustrezne priključke za računalnik pri mizi za predavatelja (VGA, HDMI, elektro vtičnice, ethernet, audio priklop, neprekinjeno napajanje),
* vtičnice za napajanje 220 V – na več mestih po učilnici
* premični vozički za prenos opreme – stolov, miz,
* označevalne table ali e-ekran pri vhodu
* AV oprema

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **oprema** | **število** | **opis** |
| **Konferenčni stoli – udeleženci** | **50 kos** | nakladalni – zložljivi en na drugega; ergonomsko oblikovani oz. ustrezne kakovosti – podloženi; material – ne tekstil -  zaželeno (umetno/eko) usnje |
| **Konferenčni stoli - predavatelji** | **4 kos** | konferenčni stoli za predavatelje |
| **mize za udeležence** | **26 kos** | velikosti 1500/650/25 mm (ali večje mize, primerne za pisanje izpitov), zložljive, z odprtino ali s vgradno vtičnico in priključki UTP; |
| **Talne doze** | **26x2 kos** | vsaka miza 2 priključni mesti, vsako mesto ima 3x220V, 2xUTP priključka |
| **mize za predavatelja** | **2 kos** | velikosti 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable ali s vgradno vtičnico in priključki UTP |
| **Talne doze** | **2 kos** | 2 priključni mesti, vsako mesto ima 3x220V, 2xUTP priključka |
| **omare** | **2 kos** | najbolje vgradne omare, za shranjevanje različnega materiala, učnih pripomočkov, … ter za shranjevanje omar za računalnike |
| **projekcijsko platno** | **1 kos** | električno projekcijsko platno  velikost platna odvisna od velikosti prostora  Potrebna je še ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **LCD predstavitveni zaslovni najmanj 4K** | **2 kos** | LCD zasloni s konzolami - odvisno od prostora  Potrebna je ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **DLP videoprojektor** | **1 kos** | ustrezno (močen, svetilnost, ful HD) projektor s priključki VGA, HDMI do računalnika s konzolo za montažo |
| **zvočniki** |  | vgradni stropni zvočniki ali druga rešitev;  ustrezno glede na velikost prostora |
| **Aktivna multimedijska enota** | **1 kos** | za vklop, izklop projektorja, pogon platna, stereoavdio ojačevalnik |
| **prenosni brezžični mikrofoni** | **4** | za predavatelje in udeležence, 4 mikrofoni naj imajo še stojalo. |
| **Magnetna table piši briši** | **2 kos** | velikost 200x100 cm |
| **obešalnike za jakne, plašče** | **5 kos** |  |
| **koše za ločeno zbiranje odpadkov** | **1x komplet** | plastika, papir, steklo, biološki odpadki, ostalo |
| **koše za dežnike** | **2 kos** |  |
| **stenska ura** | **2 kos** |  |

**4. učilnica v velikosti 25 udeležencev (3 krat 50-60 m2):**

Učilnica mora imeti:

* ustrezno dnevno svetlobo,
* okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
* roloji na oknih za zasenčenje (pri projekciji)
* urejeno hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje **glede na število udeležencev**,
* zvočno zaščito oz. ustrezno zvočna izoliranost, da se ne sliši hrup iz hodnikov oz. sosednjih učilnic ali drugih prostorov
* dostop do interneta, mreža UTP za predavatelja
* brezžično omrežje in dostop do interneta (hitrost internet glede na število udeležencev)
* ustrezne priključke za računalnik pri mizi za predavatelja (VGA, HDMI, elektro vtičnice, ethernet, audio priklop, neprekinjeno napajanje),
* vtičnice za napajanje 220 V – na več mestih po učilnici
* premični vozički za prenos opreme – stolov, miz,
* označevalne table ali e-ekran pri vhodu
* AV oprema

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **oprema** | **število** | **opis** |
| **stoli – udeleženci** | **3x 25 kos** | nakladalni – zložljivi en na drugega; ergonomsko oblikovani oz. ustrezne kakovosti – podloženi; material – ne tekstil -  zaželeno (umetno/eko) usnje |
| **stoli - predavatelji** | **3x 2kos** | konferenčni stoli za predavatelje |
| **mize za udeležence** | **3x 13 kos** | velikosti 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable |
| **mize za predavatelja** | **3x1 kos** | velikosti 1500/650/25 mm ali večje, zložljive, z odprtino za kable. |
| **omare** | **3x 1 kos** | najbolje vgradne omare, za shranjevanje različnega materiala, učnih pripomočkov, … |
| **projekcijsko platno** | **3x1 kos** | električno projekcijsko platno  velikost platna odvisna od velikosti prostora  Potrebna je še ustrezna komunikacijska in elektro inštalacija |
| **DLP videoprojektor** | **3x1 kos** | ustrezno (močen, svetilnost, ful HD) projektor s priključki VGA, HDMI do računalnika s konzolo za montažo |
| **Magnetna table piši briši** | **3-2 kos** | velikost 200x100 cm |
| **obešalnike za jakne, plašče** | **3x3 kos** |  |
| **koše za ločeno zbiranje odpadkov** | **3x komplet** | plastika, papir, steklo, biološki odpadki, ostalo |
| **koši za dežnike** | **3x1 kos** |  |
| **stenska ura** | **3x1 kos** |  |

**HODNIKI:**

Pred vrati vsake učilnice mora biti:

* 10 stolov za udeležence/kandidate,
* 1 miza za promocijski material/gradivo.

**PROSTOR ZA ODMORE/POGOSTITVE:**

* fotelji oz. udobni stoli  - 15 kos
* stoječe mize za cathering  - 15 – 20 kos
* zaželena napeljava za e-zaslone za obveščanje o dogodkih
* več miz za promocijski material/gradivo/postrežbo udeležencev

Studio za pripravo e-gradiva je prostor, ki bo namenjen snemanju zvoka in krajših videoposnetkov, ki bodo del e gradiv in e usposabljanj. Željena je zvočna izolacija sobe oz. vsaj vrat.

Arhivski prostor v velikosti vsaj 20m2 bo namenjen za začasno arhiviranje dokumentarnega gradiva.

Arhivski prostori se lahko nahajajo v kleti objekta.

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine pomožnih prostorov: sanitarij (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov), ustrezno število čajnih kuhinj (število le teh naj ustreza funkcionalni razporeditvi prostorov) 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.

1. **Ostale zahteve:**

Pred nakupom in najemom poslovnih prostorov mora naročnik poleg podatka o ceni nakupa oziroma

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 energetsko 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 – energetsko 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 upravljavca objekta, da hrani dokumentacijo, dokler objekt stoji.

Naročnik mora pred sklenitvijo posla pridobiti tudi meritve mikroklime 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 naročnik pridobiti tudi pojasnilo pooblaščenega arhitekta/inženirja (velja v fazi pridobivanja projektne dokumentacije) in

odgovornega vodje del (v fazi izvedbe), ali in glede česa je bila upoštevana Uredba o zelenem javnem naročanju.

1. **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:** Po dogovoru.

**5. Čas trajanja najema (v primeru opcije A):** 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 ponedeljek, 12. 7. 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](mailto:gp.mju@gov.si), **najkasneje do dne ponedeljek, 12. 7. 2021, do 12.00 ure**.

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

* 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.
  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).
  3. Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
  4. Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.
  5. Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Normativi, Merili in LAN.

**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](mailto: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 |  |
| Pooblaščena oseba za  podpis pogodbe |  |
| Pooblaščena 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 |  |  |  |
|  | od tega površin za arhive |  |  |  |
|  | od tega površin za skladišča |  |  |  |
|  | **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?

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ponudba se oddaja za (obkrožite):**

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

OPCIJO B) - Najem s postopnim odkupom opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

OPCIJO C) - Nakup opremljenih poslovnih prostorov za potrebe DRŽAVNE UPRAVE.

**V primeru, da se ponudba nanaša na OPCIJO B), navedite za kakšno časovno obdobje bi se pogodba sklenila – predviden čas odplačevanja kupnine in pogoje:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**V primeru, da se ponudba oddaja za OPCIJO C), navedite/pojasnite, ali se pričakuje tudi plačilo DDV ali DPN:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**OBVEZNA PRILOGA:**

**- informativni tloris ponujenih prostorov in tabela površin ponujenih prostorov**

Datum:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Žig in podpis ponudnika:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_