**št. zadeve 023-40/2023**

**TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV**

**ZA POTREBE PPIU KRANJ**

1. **Naročnik**

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve - Policija, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana

1. **Predmet javnega zbiranja ponudb**

Predmet naročila je najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Policijske postaje za izravnalne ukrepe Kranj (v nadaljevanju PPIU Kranj). Zagotoviti je potrebno poslovne prostore za 28 delovnih mest (DM) oziroma 59 zaposlenih, skupne površine od 450 do 570 m2, 15 parkirnih mest (PM), od tega morata biti vsaj 2 PM v neposredni bližini vhoda v objekt ter eno parkirno mesto za specialno vozilo t.i. »schengenbus« (v velikosti 2 PM), ki mora biti opremljeno z direktnim napajanjem z električno energijo in mora imeti možnost vzpostavitve tehničnega varovanja.

1. **Pogoji oz. zahteve**
   1. Poslovni prostori morajo biti locirani na območju Policijske uprave Kranj v neposredni bližini avtocestnega križa AC št. A2, oziroma največ 4.000 m zračne linije oddaljenosti od njega. Lokacija objekta mora zagotavljati enostavno dostopnost in dobro prometno povezavo z glavno prometnico. Najbližje avtobusno postajališče je lahko oddaljeno največ 1.000 m od lokacije poslovnih prostorov.
   2. Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/22), morajo biti poslovni prostori v stavbi, po klasifikaciji objektov, uvrščeni med 1220 Poslovne in upravne stavbe.
   3. Poslovni prostori morajo imeti izdano uporabno dovoljenje za dejavnost, za katero so narejeni.

Ponudnik mora predložiti uporabno dovoljenje ali drug ustrezen dokument, ki dokazuje, da imajo poslovni prostori pridobljeno uporabno dovoljenje.

* 1. Za poslovne prostore mora biti izdelana energetska izkaznica. Skladno z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Ur. l. RS, št. 52/16, 116/20 in 158/20 - ZURE), morajo dosegati naslednje:
* za stavbe z merjeno energetsko izkaznico lahko letna dovedena energija za stavbo ali posamezni del stavbe dosega največ 100 kWh/m2a,
* za novogradnje je potrebna toplota za ogrevanje največ 25 kWh/m2a.
  1. Ponudnik mora predložiti meritve mikroklime za vse delovne prostore, ki so predmet najema. Meritve morajo zajemati toplotne razmere, osvetljenost in hrup. Meritve morajo izkazati pozitivne rezultate pred podpisom pogodbe na poziv naročnika.
  2. Poslovni prostori morajo biti hlajeni. Sistemski prostor mora imeti neodvisen sistem za klimatizacijo.
  3. Upravljanje objekta in investicijsko vzdrževanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. ponudnik.
  4. Poslovni prostori se lahko nahajajo znotraj večje poslovne stavbe ali v samostojni poslovni stavbi, pri čemer mora biti omogočen stalen dostop do le teh.

V kolikor se prostori nahajajo v samostojni stavbi, mora biti omogočena umestitev celotnega programa, vključno z zunanjimi parkirnimi površinami.

V kolikor so poslovni prostori znotraj večje poslovne stavbe, morajo biti umeščeni znotraj stavbe kot zaključena funkcionalna celota z vhodom iz skupnih prostorov stavbe ali z lastnim vhodom z zunanjih površin. Parkirna mesta morajo biti rezervirana in označena.

* 1. Poslovni prostori morajo omogočati neoviran dostop in uporabo vsem zaposlenim in obiskovalcem, skladno z Gradbenim zakonom (U.l. RS, št. [199/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-3972) in [105/22](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2022-01-2603) – ZZNŠPP)
  2. Poslovni prostori morajo biti opremljeni s pohištveno opremo. Poslovni prostori in pohištvena oprema morajo zadostiti Merilom za ureditev poslovnih prostorov za potrebe Policije (št. 350-260/2007/20, 13. 8. 2010) in Merilom za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0, št. 35200-3/2018/9 z dne 30. 8. 2018. Odstopanja od meril, s katerimi se naročnik strinja in morajo biti navedena, so dopustna, če glede na dejanske možnosti niso škodljiva za javne uslužbence v okviru delovnega procesa.

Eventualne prilagoditve oziroma finalizacijo prostorov po naročnikovih zahtevah izvede ponudnik oz. najemodajalec v roku, ki bo dogovorjen v teku pogajanja.

* 1. Poslovni prostori morajo imeti priključek vsaj na bakreno in optično omrežje Telekoma Slovenije.
  2. Poslovni prostori morajo imeti agregatsko napajanje in UPS napravo.
  3. Vsa informacijsko komunikacijska infrastruktura (IKT infrastruktura) mora biti narejena skladno z Okvirnimi napotki za izdelavo projekta električnih instalacij za potrebe ITK sistemov in sistemov tehničnega varovanja (MNZ GPU UIT, verzija december 2021 in Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (Ministrstvo za javno upravo, Verzija 6.1, junij 2017). V kolikor med obema dokumentoma prihaja do razhajanja, so merodajne navedbe v »Okvirnih napotkih…«.
  4. Na objektu bo potrebno namestiti antenski drog višine 2 – 4m, narejen v skladu z zahtevami »Okvirni napotki za postavitev tipskih antenskih drogov za potrebe Policije višine 2, 4, 6, in 8 metrov, verzija december 2021«. Antenska kabla se položita od droga do prostora, ki ga določi uporabnik.
  5. Sanitarije za ponujene poslovne prostore morajo biti namenjene samo naročniku. Število sanitarij mora biti skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravje delavcev na delovnih mestih (Url. L. RS, št. 89/99, 39/05, 43/11 – ZVZD-1).

V stavbi morajo biti zagotovljene sanitarije za funkcionalno ovirane osebe.

* 1. Optimalno razmerje med površino pisarniških (delovnih) in skupno površino poslovnih prostorov je 70%, ne sme pa biti manj kot 50%.

1. **Izhodišča, dokumentacija za izvedbo javnega naročila**

Zahteve za poslovne prostore so natančneje opredeljene v prilogah:

* Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe Policije (št. 350-260/2007/20, 13. 8. 2010)
* Merila za ureditev poslovnih prostorov državne uprave (Ministrstvo za javno upravo, različica 4.0, št. 35200-3/2018/9 z dne 30. 8. 2018),
* Okvirni napotki za izdelavo projekta električnih instalacij za potrebe ITK sistemov in sistemov tehničnega varovanja, december 2021,
* Normativi za projektiranje in izgradnjo LAN (Ministrstvo za javno upravo, Verzija 6.1, junij 2017 – v nadaljevanju Normativi),
* Okvirni napotki za postavitev tipskih antenskih drogov za potrebe Policije višine 2, 4, 6 in 8 metrov,
* Pogoji, ki veljajo za upravna in varnostna območja so navedeni v Prilogi 2 Uredbe o varovanju tajnih podatkov (Ur.l. RS, št. 50/22),
* Pravilnik o tehničnih pogojih varovanja prostorov, kjer se nahaja orožje, redu na strelišču in pogojih za izvajanje streljanja (Ur.l. RS, št. 66/01 in 45/22),
* Uredba o posebnih zahtevah za objekte, v katerih so eksplozivi ali pirotehnični izdelki (Ur.l. RS, št. 124/08, 70/12, 90/12 in 96/13).

Za poslovne prostore morajo biti upoštevani navedeni dokumenti in zahteve naročnika navedene v nadaljevanju.

1. **Dodatne zahteve, ki niso opredeljene v Merilih za ureditev poslovnih prostorov za potrebe Policije oz. v Merilih za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov**
   1. Ureditev prostorov:

Vsi poslovni prostori morajo biti na eni lokaciji. Delovni prostori morajo biti nad nivojem zemljišča in klimatizirani, podnevi praviloma osvetljeni z naravno svetlobo. V kolikor se prostori nahajajo višje od pritličja, morajo biti ti dostopni z osebnim dvigalom.

Ciljno število pisarn je 12, od tega 1 pisarna za eno delovno mesto, 1 pisarna za dve delovni mesti, 7 pisarn za tri delovna mesta, 1 pisarna za štiri delovna mesta, pisarna za razgovore in večnamenski prostor. Tlorisne velikosti pisarn so, skladno z Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe Policije (št. 350-260/2007/20, 13. 8. 2010) in Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (št. 35200-3/2018/9, 30. 8. 2018), sledeče: 1 pisarna za 1 DM 18-23 m2 (načelnik), 1 pisarna za 2 DM 15-20 m2 (pomočnika načelnika), 7 pisarn za 3 DM 20-25 m2 (2 pisarni za vodje izmene, 2 pisarni za višje kriminaliste, 2 pisarni za višje policiste za izravnalne ukrepe in 1 pisarna za administratorje), 1 pisarna za 4 DM 25-30 m2 (višji policisti za sektor za tujce) ter pisarna za razgovore 20-25 m2 in večnamenski prostor 60-70 m2.

Število in površina sanitarij, čajnih kuhinj in komunikacij se, skladno s predpisi za predmetno področje, prilagaja glede na tlorisno razporeditev ponujenih prostorov.

Oceanski tloris (odprti prostori brez predelnih sten) ni sprejemljiv zaradi narave dela najemnika.

Ponudnik dovoljuje naročniku namestitev dodatne lastne opreme v prostore, vključno z morebitnimi manjšimi posegi v prostore.

* 1. Protivlomno varovanje:

Zaradi zagotavljanja upravnega območja naročnika, morajo biti vhodna vrata v poslovne prostore protivlomna z vsaj tritočkovnim zapiranjem, skladna z zahtevami standarda SIST EN 1627, stopnja 2 in opremljena s ključavnico po standardu. Vrata morajo biti opremljena s samodejnim zapiralom, ki zagotavlja, da se vrata zapirajo za vsakim odpiranjem. Vrata se morajo odpirati s pomočjo pristopne kontrole ali daljinsko preko domofonskega aparata.

Protivlomno morajo biti varovani vsi prostori. Tipkovnice/šifratorji za izklop varovanja se namestijo ob glavnem vhodu v prostore, po potrebi tudi ločeno za pomembnejše prostore ali stranske vhode. Lokacije izklopov se določijo po ogledu prostorov in izdelavi osnutka načrta varovanja.

Instalacije za protivlomno varovanje mora zagotoviti ponudnik. Naročnik bo zagotovil opremo in jo namestil na pripravljene inštalacije. Pripravljene instalacije morajo biti združljive z opremo proizvajalca Technoalarm.

Vlomni/požarni alarm se mora prenesti na OKC PU Kranj preko obstoječega IP INFRANET sistema naročnika.

V kolikor se pri vhodu v poslovno stavbo nahaja recepcija z varnostnikom (24-ur dnevno), so vrata lahko opremljena s kljuko. V kolikor pri vhodu v stavbo ni recepcije z varnostnikom (24-ur dnevno), morajo biti vrata opremljena z bunko na zunanji strani in pred vhodom mora biti nameščen domofon. Na lastnem vhodu v stavbo iz zunanjih površin, morajo vrata biti opremljena z bunko na zunanji strani in pred vhodom mora biti nameščen domofon. Odklepanje za zaposlene se omogoči s karticami in registratorji. Pristopna kontrola in registracija delovnega časa je sistem ponudnika Četrta pot – 4pot d.o.o.), za obiskovalce pa s pozivom na domofon. Instalacije za pristopno kontrolo in registracijo delovnega časa zagotovi ponudnik. Naročnik bo zagotovil dobavo in montažo na pripravljene instalacije opreme kontrole pristopa in RDČ. Vsa vrata, ki se odpirajo preko domofona ali registratorjev pristopne kontrole oziroma RDČ, morajo biti opremljena z ustreznimi samozapirali in električnimi ključavnicami (ali magneti).

Prostor za hrambo orožja in skladišče MTO opreme mora biti protivlomno varovan v skladu s Pravilnikom o tehničnih pogojih varovanja prostorov, kjer se nahaja orožje, redu na strelišču in pogojih za izvajanje streljanja. V kolikor se ta prostor nahaja v kleti ali pritličju objekta in ima okna, morajo biti le ta zavarovana s kovinskimi rešetkami, roloji ali z varnostno folijo (najmanj EN356 P3A). Vrata v ta prostor morajo biti prav tako protivlomna (masivna, brez steklenih odprtin) z večtočkovnim zapiranjem in ključavnico varovano proti lomljenju.

* 1. Videonadzorni sistem

Instalacije za videonadzorni sistem mora zagotoviti ponudnik. Naročnik bo opremo za videonadzor montiral na pripravljene instalacije.

Kamere morajo pokrivati vse notranje vhode v poslovne prostore, lastni vhod v objekt iz zunanjih površin in parkirišče namenjeno tem poslovnim prostorom, z upoštevanjem varovanja osebnih podatkov tretjih oseb (o vzpostavljenem videonadzoru mora biti vidno obvestilo pred vstopom v upravno območje). Snemalna naprava, napajalniki in druga centralna oprema video nadzora je nameščena v namenski omari (zagotovi jo ponudnik) za potrebe video nadzora notranjosti objekta (v sistemskem prostoru, ki mora biti posebej varovan in omogočati dostop samo pooblaščenim osebam) in zagotavlja arhiv za najmanj 60 dni. Zagotovljen mora biti daljinski dostop do snemalne naprave, s katero bo upravljal najemnik. Točne lokacije kamer bodo določene po ogledu lokacije in poslovnih prostorov ter izdelavi osnutka načrta varovanja (vsaj ena kamera mora snemati vhod v prostor za hrambo orožja in skladišče MTO opreme).

* 1. Pristopna kontrola in registracija delovnega časa

Instalacije za pristopno kontrolo in registracijo delovnega časa zagotovi ponudnik. Naročnik bo zagotovil dobavo in montažo opreme za kontrolo pristopa in RDČ, na pripravljene inštalacije.

Najemnik uporablja registracijo in pristopno kontrolo proizvajalca Četrta pot (4pot d.o.o.). Registrator delovnega časa se namesti pri vhodu v poslovne prostore.

Pred vhodom v prostor za hrambo orožja in skladišča MTO opreme se namesti oprema za kontrolo pristopa. Prav tako se kontrola pristopa namesti na vstopu v sistemski prostor in morebitne druge vhode/prehode. Natančne lokacije in količina bodo določene po ogledu prostorov ter izdelavi osnutka načrta varovanja.

* 1. Domofon

Instalacije za govorne naprave zagotovi ponudnik. Dobavo in montažo opreme na pripravljene instalacije domofonskih naprav zagotovi naročnik.

Domofonska naprava, brez video dela, se namesti pred vhodom v poslovne prostore in se poveže s tajništvom. Uporabi naj se sistem, kjer je centralno in notranje enote možno povezati preko univerzalnega (LAN) ožičenja.

* 1. Sistem aktivnega javljanja požara

Za poslovne prostore mora najemodajalec zagotoviti požarni red, ki mora biti obešen na vidnem mestu.

Poslovni prostori morajo biti urejeni skladno s predpisi s področja požarne zaščite v stavbah in morajo imeti ustrezno aktivno in pasivno požarno zaščito (sistem za odkrivanje in javljanje požara, evakuacijske poti, pomožno–zasilno razsvetljavo, hidrante, gasilnike, komplete za reševanje, urejena morajo biti zbirna mesta, dostopi in mesta za intervencijska vozila).

V prostorih mora biti urejeno požarno javljanje, skladno s predpisi in standardi, ki veljajo v Sloveniji. Varovani morajo biti vsi prostori skladno s študijo požarne varnosti. Požarni alarm se preko sistema IP INFRANET prenaša na OKC PU Kranj, razen, če ponudnik nima že urejenega prenosa požarnega alarma na drug način.

Po potrebi bo potrebno uskladiti delovanje protipožarnega sistema in pristopnih kontrol (evakuacijske poti).

* 1. Telefonsko omrežje

Telefonske aparate in požarne pregrade zagotovi naročnik, ker bo lokacija povezana v telefonsko omrežje MNZ. Vzdrževanje sistema, odpravo napak in konfiguracijo sistema in telefonskih aparatov zagotavlja naročnik.

* 1. UPS in agregatsko napajanje

Ponudnik mora zagotoviti UPS napravo (cca 12-15 kVA) za neprekinjeno napajanje komunikacijskih omar v sistemskem prostoru, sistemov tehnične zaščite in v delovnih prostorih kjer se zahteva UPS vtičnica. UPS mora biti trifazni na vhodu in izhodu. Podrobnosti so navedene v »Okvirnih napotkih …« v prilogi. Prostori morajo biti v celoti priključeni na rezervno agregatsko napajanje z avtomatskim zagonom v primeru izpada vsaj ene od faz mrežnega napajanja.

* 1. Delovna mesta

Vsako možno delovno mesto mora biti opremljeno z vsaj 4 vtičnicami 230 V, 2 vtičnicama UPS in 4 priključki RJ45 s kablom FTP. Podrobnosti so navedene v »Okvirnih napotkih …« v prilogi.

Zahteva se vsaj kategorija 6. V kolikor so ponujeni prostori že ožičeni, bo najemnik dopustil obstoječe instalacije, če so vsaj kategorije 5e.

Prostor za mrežni tiskalnik (multifunkcijsko napravo) se zagotovi na hodniku ali namenskem prostoru. 230V vtičnice NISO priključene na UPS razvod in se veže na ločeno varovalko. Velikost in opremljenost prostora mora zagotavljati priklop vsaj pet (5) omrežnih naprav.

Vsaj na dveh mestih v hodniku (odvisno od razporeda prostorov, da se lahko zagotovi pokritost vseh najetih poslovnih prostorov z brezžičnim signalom) in v sejni sobi, se na stropu zagotovi priključno mesto za WiFi dostopno točko (230V UPS vtičnica, lastna varovalka in RJ45 priključek vezan v komunikacijsko omaro).

V prostoru za hrambo orožja in skladišču MTO opreme ne sme biti vtičnic, stikal ter električnih naprav, razen svetil. Prav tako se v prostoru ne smejo uporabljati razdelilci, sklopke ali varovalke. Stikalo za razsvetljavo se mora nahajati zunaj prostora.

* 1. Sistemski prostor

Ponudnik mora v sistemskem prostoru zagotoviti komunikacijsko omaro 19˝ 46HE in globine vsaj 1200 mm, z ustreznim dvojnim napajanjem UPS 230 V, za namestitev naročnikove aktivne računalniške opreme. V ločeni omari naj bo zaključeno ožičenje kamer in zagotovljenega dovolj prostora za nameščenje sistemske video opreme (snemalnik, napajalniki, …). Sistemski prostor mora biti ločen za poslovne prostore naročnika od morebitnih drugih sistemskih prostorov na ponujeni lokaciji in v sklopu ponujenih varovanih prostorov. Podrobnosti so navedene v »Okvirnih napotkih…« v prilogi.

* 1. Aktivna računalniška oprema

Vso potrebno aktivno računalniško opremo (delovno postajo, stikala, usmerjevalnike, strežnike, skenerje, tiskalnike, optične pretvornike, modeme) zagotovi naročnik.

1. **Velikost prostorov in pohištvena oprema**

Ponudnik mora zagotavljati poslovne prostore za 59 zaposlenih oziroma 28 delovnih mest, ki izpolnjujejo naslednje prostorske pogoje:

* okvirna zahtevana skupna površina delovnih prostorov (delovna površina) znaša od 278 – 340 m2
* okvirna zahtevana skupna površina drugih prostorov (spremljajoči in pomožni prostori), vključno s sanitarijami in notranjimi komunikacijami med delovnimi prostori, znaša od 172 - 230 m2
* okvirna zahtevana skupna uporabna (poslovna) površina prostorov znaša od 450 - 570 m2.

Možna odstopanja pri skupni uporabni površini so do 5% navzdol in do 15% navzgor.

Okvirno se potrebuje 12 delovnih prostorov, od tega 1 pisarna za eno delovno mesto, 1 pisarna za dva delovna mesta, 7 pisarn za tri delovna mesta in 1 pisarna za štiri delovna mesta ter 1 pisarna za razgovore in 1 večnamenski prostor.

V zgoraj navedenih površinah so zajete vse površine delovnih in drugih poslovnih prostorov brez skupnih komunikacijskih ter tehničnih prostorov stavbe. Ponudnik mora v svoji ponudbi upoštevati ostale morebitne prostore, ki niso zajeti v zahtevanih prostorih. Površina skupnih prostorov stavbe v ponudbi za najem ne sme biti zajeta, njihov najem oziroma souporaba mora biti zajeta v ceni m2 poslovnih prostorov.

Vse prilagoditve oz. finalizacija prostorov morajo biti zajeta v ceni.

Parkirna mesta: Najemodajalec mora zagotoviti 15 parkirnih mest (PM), od tega morata biti vsaj 2 PM v neposredni bližini vhoda v objekt ter eno parkirno mesto za specialno vozilo t.i. »schengenbus« (v velikosti 2 PM), ki mora biti opremljeno z direktnim napajanjem z električno energijo in mora imeti možnost vzpostavitve tehničnega varovanja.

Navesti je potrebno lokacijo in ali so parkirišča varovana (kamera, zapornica….).

* 1. Pohištvena oprema

Prostori morajo biti opremljeni s pohištveno opremo, ki mora biti enovita in v skladu z Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe Policije (št. 350-260/2007/20, 13. 8. 2010) in Merili za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 (št. 35200-3/2018/9, 30. 8. 2018). Oprema mora biti funkcionalna, uporabna in nepoškodovana.

Poslovni prostori morajo biti opremljeni najmanj z naslednjim pohištvom:

* Pisarne:
* direktorski stol (3 kos)
* delovni (pisarniški) stol – vrtiljak (25 kos)
* delovna miza L-oblike (16 kos)
* delovna miza (12 kos)
* predalnik (56 kos)
* pisarniška omara - visoka (57 kos)
* sejna miza, kot sestavni del pisarne (1 kos)
* konferenčni (nakladalni) stol (6 kos)
* Pisarna za razgovore:
* delovna miza (2 kos)
* predalnik (2 kos)
* delovni (pisarniški) stol – vrtiljak (3 kos)
* pisarniška omara - nizka (2 kos)
* stol za stranko (6 kos)
* Večnamenski prostor:
* sejna miza (1 kos)
* konferenčni (nakladalni) stol (6 kos)
* stol (nakladalni) s sklopno mizico (34 kos)
* tabla (1 kos)
* Garderobe za zaposlene:
* garderobna omara (55 kos)
* klop za odlaganje (2 kos)
* Prostor za hrambo orožja in skladišče MTO opreme
* kovinski skladiščni regali (3 kos)
* delovna miza (1 kos)
* pisarniški stol (1 kos)
* Skladišče za pisarniški material:
* pisarniška omara - visoka (6 kos)
* Prostor za čistila:
* garderobna omara (1 kos)
* pisarniška omara - visoka (1 kos)

Ostali prostori (čajna kuhinja, čakalnica, sušilnica,…) se opremijo v skladu z Merili. Drobna oprema, kot so obešalniki, posode za dežnike, koši za smeti, označevalne table in podobno se prav tako zagotovijo v vseh prostorih v skladu z Merili.

1. **Prednostni kriteriji za izbor:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nižja ponudbena cena  Največ 60 točk | T = najnižja ponudbena cena\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ x 60  ponudbena cena, za katero se računajo točke  Po tej formuli ponudba z najnižjo ceno pridobi 60 točk, ostale pa ustrezno manj. |
| Lokacija – oddaljenost od lokacije avtocestnega križa AC št. A2 na območju PU Kranj  Največ 10 točk | 10 točk za oddaljenost do 4000 m zračne linije od lokacije avtocestnega križa AC št. A2 na območju PU Kranj  Za vsakih začetnih dodatnih 500 m zračne linije se odšteje 2 točki. |
| Samostojni objekt  Največ 10 točk | 10 točk za samostojen objekt, 0 točk za prostore, ki se nahajajo v poslovnem objektu. |
| Razmerje med delovno (pisarniško) in uporabno (poslovno) površino  Največ 10 točk | 70% in več se ovrednoti z 10 točk, za vsakih 5% manj se odštejeta 2 točki. Vmesni procenti se zaokrožujejo skladno s pravili za zaokroževanje. |
| Število pisarniških prostorov  Največ 5 točk | Najmanjše število pisarn za 28 delovnih mest se ovrednoti z 1 točko, za vsako pisarno več se doda 1 točka, vendar je največje število možnih točk 5. |
| Možnost brezplačnega parkiranja za vse zaposlene v bližini lokacije objekta  Največ 5 točk | 5 točk za možnost parkiranja za vse zaposlene v oddaljenosti do 1000 m zračne linije od lokacije objekta. Za vsakih začetnih dodatnih 100 m zračne linije se odšteje 1 točka. |

Skladno s 17. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) bo naročnik opravil pogajanja s ponudniki, ki bodo oddali ustrezne ponudbe, skladno s 3., 4., 5. in 6. točko predmetne dokumentacije.

Obratovalni stroški bremenijo najemojemalca poslovnih prostorov in obsegajo naslednje stroške: stroške električne energije, vodarine, kanalščine, odvoza smeti, ogrevanja in hlajenja, upravljanja ter tekočega vzdrževanja. Predmetne obratovalne stroške bo naročnik poravnal neposredno pristojnim dobaviteljem. Ponudnik poda oceno mesečne porabe obratovalnih stroškov za ponujene prostore.

Stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bremenijo naročnika.

Stroški osnovnega požarnega zavarovanja bremenijo ponudnika.

Če ponudnik v okviru svoje ponudbe oz. upravljanja ponuja še dodatne storitve, naj jih opredeli tako v vsebini kot ceni na enoto.

1. **Ponudbena cena:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Opis** | **Enota mere** | **Površina** | **Cena/m²/mesec** | **SKUPAJ/mesec** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6 = 4 x 5** |
|  | Najem poslovnih prostorov | m² |  |  |  |
|  | **SKUPAJ PONUDBENA CENA** |  | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **Opis** | **Enota mere** | **Število** | **Cena/PM/mesec** | **SKUPAJ/mesec** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6 = 4 x 5** |
|  | Najem parkirnih mest | PM |  |  |  |
|  | **SKUPAJ PONUDBENA CENA** |  | | | |

Cena za najem poslovnih prostorov mora biti brez DDV. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

Cena za najem parkirnih mest mora biti navedena z in brez DDV.

Ponudnik v ponudbi navede, da se obratovalni stroški plačujejo po dejanski porabi, pri čemer naj bi imeli poslovni prostori svoja odjemna mesta, v kolikor je to tehnično izvedljivo.

Tabela poslovnih prostorov:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **NAMEMBNOST PROSTOROV:** | **POVRŠINA (m2):** | **ŠTEVILO**  **PROSTOROV:** |
|  | **Delovni prostori** | | |
|  | pisarniški prostori |  |  |
|  | pisarna za razgovore (delo s strankami) |  |  |
|  | večnamenski prostor |  |  |
|  | **Drugi prostori** | | |
|  | **Spremljajoči prostori** |  |  |
|  | prostor za hrambo orožja in skladišče MTO opreme |  |  |
|  | sistemski prostor |  |  |
|  | skladišče za pisarniški material |  |  |
|  | **Pomožni prostori** |  |  |
|  | **Pomožni prostori 1** |  |  |
|  | čajna kuhinja |  |  |
|  | sanitarije za zaposlene (M+Ž) |  |  |
|  | sanitarije s tuši za zaposlene (M+Ž) + sušilnica |  |  |
|  | garderobe za zaposlene (M+Ž) |  |  |
|  | notranje komunikacije 1 |  |  |
|  | **Pomožni prostori 2** |  |  |
|  | čakalnica |  |  |
|  | sanitarije za stranke, invalide – možna souporaba v objektu (M+Ž) |  |  |
|  | prostor za čistila |  |  |
|  | notranje komunikacije 2 |  |  |
|  | **PP** – Skupna površina delovnih prostorov (delovna površina) |  | Izpolni naročnik |
|  | **UP** – Skupna uporabna površina (poslovna površina) prostorov (skupaj spremljajoči in pomožni prostori) |  |
|  | **SP** – Skupna tlorisna površina (vključno s skupnimi komunikacijskimi in tehničnimi prostori stavbe) |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Razmerje med delovno in uporabno površino (%)  PP x 100  (%) = ------------------------------  UP |  | Izpolni naročnik |
| Uporabna površina  -------------------------------  28 delovnih mest |  |

Ponudnik mora izpolniti tabelo, ki se nanaša na poslovne prostore.

1. **Dokazila, ki jih mora ponudnik predložiti k ponudbi:**

Ponudniki morajo v ponudbi priložiti naslednja dokazila:

* 1. Dokazilo o lastništvu prostorov oz. o pravici razpolaganja s prostori
  2. Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore
  3. Energetsko izkaznico
  4. Izjavo, da so ponujeni prostori v stavbi s klasifikacijo CC-SI 1220
  5. Izjavo, da bo ponudnik opravil meritve mikroklime, iz katerih izhaja, da so prostori skladni s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih, drugimi predpisi in Pravilnikom o varnosti in zdravju pri delu s slikovnim zaslonom
  6. Izjavo, da bo predložil pred podpisom pogodbe zahtevano projektno dokumentacijo
  7. Tlorise poslovnih prostorov z umestitvijo zahtevanih prostorov z obvezno vrisanim

predlogom dispozicije pisarniške opreme, iz katere je razvidno zadostno število delovnih mest

* 1. Seznam vseh prostorov z navedbo površin posameznih prostorov in seštevkom teh

površin (prostori, na katere se nanaša najem in stroški)

* 1. Tehnični opis ponujenih prostorov glede na postavljene zahteve je vsebina Meril in okvirnih napotkov.
  2. Opis ureditve aktivne in pasivne požarne zaščite skladno s predpisi in opravljenimi zakonsko predpisanimi pregledi (npr. pregled gasilnikov)

**Seznam prostorov**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Prostor** | **Število delovnih mest** | **Površina** |
| 1 | pisarna |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| … |  |  |  |
|  | pisarna za razgovore (delo s strankami) |  |  |
|  | večnamenski prostor |  |  |
|  | prostor za hrambo orožja in skladišče MTO opreme |  |  |
|  | sistemski prostor |  |  |
|  | skladišče za pisarniški material |  |  |
|  | čajna kuhinja |  |  |
|  | sanitarije za zaposlene (M+Ž) |  |  |
|  | sanitarije s tuši za zaposlene (M+Ž) + sušilnica |  |  |
|  | garderobe za zaposlene (M+Ž) |  |  |
|  | notranje komunikacije 1 |  |  |
|  | čakalnica |  |  |
|  | sanitarije za stranke, invalide – možna souporaba v objektu (M+Ž) |  |  |
|  | prostor za čistila |  |  |
|  | notranje komunikacije 2 |  |  |