



Številka: 352-31/2020/2
Datum: 12. 10. 2020

**Zadeva: POVABILO K ODDAJI PONUDBE ZA NAJEM VELIKE OPREMLJENE
RAZPRAVNE DVORANE S PRIPADAJOČIMI PROSTORI ZA OKROŽNO
SODIŠČE V LJUBLJANI**

Na podlagi 4.a točke prvega odstavka 27. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18) in 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) Ministrstvo za pravosodje (v nadaljevanju: ministrstvo) vabi vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za oddajo v najem opremljenih poslovnih prostorov, primernih za veliko razpravno dvorano, in pripadajočih prostorov, vse za potrebe Okrožnega sodišča v Ljubljani za nedoločen čas, skladno s sledečo tehnično specifikacijo.

1. Predmet zbiranja ponudb:

Predmet zbiranja ponudb je najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe velike razpravne dvorane, z možnostjo pregraditve v dve manjši dvorani, s pripadajočimi prostori (v nadaljevanju: poslovi prostori), ki izpolnjujejo zahteve iz predmetnega povabila in so tako primerni za poslovanje Okrožnega sodišča v Ljubljani (v nadaljevanju: sodišče) za nedoločen čas.

2. Zahteve:

- a) Poslovni prostori se morajo nahajati v ožjem središču Ljubljane ali v njegovem razširjenem centru, znotraj avtocestnega obroča. Lokacija mora biti dostopna z linijami Ljubljanskega potniškega prometa, pri čemer mora biti pred poslovno stavbo omogočen neposredni dostop z osebnimi in kombiniranimi vozili.
- b) Stavba mora imeti urejen dostop za gibalno ovirane osebe in pridobljeno energetska izkaznico, ki izkazuje energetska učinkovitost stavbe v skladu z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju.
- c) Poslovni prostori se morajo nahajati v obstoječi stavbi, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje za poslovne ali upravne stavbe in je namenjena zgolj poslovni dejavnosti. Zaželeno je, da poslovni prostori predstavljajo zaključeno celoto.

- d) Vse prilagoditve poslovnih prostorov zahtevam sodišča, vključno z vso potrebno opremo, so zajete v ceni najema. Prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec v ponujeni poslovni stavbi oziroma poslovnih prostorih ne smejo biti v takem obsegu, da bi terjale izdajo gradbenega dovoljenja oziroma vnovično pridobitev uporabnega dovoljenja za obstoječo poslovno stavbo.
- e) Upravljanje poslovne stavbe mora biti zagotovljeno s strani lastnika poslovne stavbe oz. najemodajalca ali upravnika.
- f) Najemodajalec mora razpolagati z dokazili, da je lastnik poslovne stavbe oziroma dela poslovne stavbe, ki se oddaja v najem oziroma, da razpolaga z drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino.
- g) Poslovni prostori morajo biti urejeni in opremljeni skladno s potrebami sodišča, ki so razvidne iz tega povabila. Prostori morajo biti tudi primerno ogrevani in hlajeni.
- h) Pri prostorski razporeditvi in opremljenosti poslovnih prostorov je potrebno upoštevati priporočila Nacionalnega inštituta za javno zdravje – NIJZ, ki se nanašajo na izvajanje upravnih in drugih javno pravnih zadev ob epidemiji COVID-19 ter določila *Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih* (Uradni list RS, št. 89/99 z dne 4. 11. 1999).
- i) Zagotavljanje varnosti:
- v vseh prostorih mora biti nameščen protivlomni in protipožarni sistem (sistem za avtomatsko odkrivanje in javljanje požara) s prenosom signala k varnostniku v avli in na VNC;
 - videonadzorni sistem mora omogočiti pregled dogajanja ob vhodih v poslovno stavbo in v glavnih komunikacijskih jedrih;
 - zaželeno je, da je dostop do sodniškega kabineta in drugih poslovnih prostorov, ki bodo v izključni rabi sodišča, omogočen s kartično kontrolo pristopa;
 - nameščen mora biti sistem klica v sili, panik tipka mora biti nameščena na mizo sodnika v pisarni za sodnika, dve panik tipki morata biti nameščeni v prostoru, namenjenem za razpravno dvorano, in sicer nameščeni na mizo sodnika in strojepiske, ena panik tipka pri varnostni recepciji. Vse panik tipke morajo imeti urejen prenos signala k varnostniku v avli in na VNC;
 - tehnično varovanje poslovne stavbe, prostorov sodniškega kabineta in drugih prostorov, ki bodo v izključni rabi sodišča, se mora izvajati 24 ur vsak dan;
 - vgrajeni sistemi tehničnega varovanja morajo biti urejeni v skladu z obveznimi standardi in predpisi, ki urejajo zagotavljanje varnosti ter mora biti v sklopu obratovalnih stroškov poskrbljeno tudi za njihovo redno in investicijsko vzdrževanje.

Opomba: Če je predmet najema del poslovne stavbe je potrebno navedene zahteve smiselno zagotoviti za del poslovne stavbe.

- j) Nameščanje računalniške opreme:
Prostori morajo biti pripravljene za namestitev računalniške opreme skladno z zahtevami Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije in tozadevno sprejetimi dokumenti Ministrstva za javno upravo, Direktorata za informatiko (normativi za projektiranje in izgradnjo LAN - različica 6.1, junij 2017, Ministrstvo za javno upravo, Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0.). Kontaktni osebi pri Centru za informatiko pri Vrhovnem sodišču RS: za področje mreže g. Rok Klement, telefonska številka: 041/682 423, elektronski naslov: rok.klement@sodisce, za področje IT pa g. Milan Stojičević, telefonska številka: 041/554 514, elektronski naslov: milan.stojicevic@sodisce.si.

Na lokaciji je potrebno urediti HKOM linijo. V primeru, da lokacija poslovnih prostorov ni nikoli bila vključena v HKOM, ali da linije HKOM s strani sodišča ne bo mogoče zagotoviti, mora ponudnik zagotovi Internetno (WAN) linijo in z uporabo t.i MJU VPN routerja (20/20 Mb/s), preko javnega omrežja, ustvari varni VPN tunel.

Tehnična oprema - IT:

Na lokaciji je potrebno zagotoviti ustrezno število priključkov za računalnike, tiskalnike in morebitno drugo tehnično opremo.

Razpravna dvorana ali razdeljena dvorana na dve manjši razpravni dvorani:

Posamezna razpravna dvorana (1 razpravna dvorana) mora biti opremljena z vsaj šestimi mrežnimi UTP priključki in osmimi električnimi vtičnicami.

Prostor za sodnika in sodno zapisnikarico (pisarna z dvema delovnima mestoma - 2 DM):

Eno delovno mesto (1DM) mora biti opremljeno s 4 mrežnimi UTP priključki in šestimi električnimi vtičnicami.

Prostor za delo varnostne službe za fizično varovanje (2 DM):

Eno delovno mesto (1DM) mora biti opremljeno s 4 mrežnimi UTP priključki in šestimi električnimi vtičnicami.

k) Potrebne površine in opremljenost prostorov:

Površine:

Površina poslovnih prostorov, ki predstavlja uporabno površino prostorov in je predmet najema, je sledeča: prostor v velikosti okvirno 500 m² za razpravno dvorano in prostor v velikosti okvirno 20 m² za sodnika in sodno zapisnikarico. Zaželeno je, da poslovni prostori omogočajo tudi prostor v velikosti okvirno 15 m² za odvetnika in obdolženca.

Poleg poslovnih prostorov je potrebno zagotoviti tudi spremljajoče prostore in sicer: vhodni prostor/avlo s prostorom za službo za varovanje, čakalnico in morebiti čajno kuhinjo.

Od podanih kvadratur so možna določena odstopanja, ki se bodo presojala pri morebitnih pogajanjih.

V primeru, da ponujeni poslovni prostori ne predstavljajo zaključene celote, predmet najema ne predstavljajo površine delov stavbe, ki so v skupni rabi stavbe (hodniki, avle, kotlovnica, skupne sanitarije, skupne čajne kuhinje, skupna dvigala, skupna stopnišča...) - v tem primeru mora biti souporaba takšnih prostorov, v kolikor obstajajo, vključena v ceni najema poslovnih prostorov. Primernost souporabe se bo presojala tekom pogajanj.

Opremljenost:

Poslovni prostori morajo biti opremljeni s kvalitetnim pohištvo v obsegu, kot je to določeno v nadaljevanju. Pohištvo mora biti kakovostno (kakovostna površinska obdelava) in enotnega izgleda (barvno usklajeno) ter funkcionalno na način, da ga je možno uporabiti v različnih kombinacijah.

I. Poslovni prostori in oprema prostorov:

1. Razpravna dvorana (okvirno 500 m²)

Prostor, namenjen za veliko razpravno dvorano, mora biti zvočno izoliran, imeti mora možnost pregraditve s protihrupno steno v dve manjši razpravni dvorani. Tako enotni prostor, kot tudi pregrajeni prostor, mora imeti zagotovljeno ustrezno prezračevanje,

skladno s predpisi s področja varnosti in zdravja pri delu. Zaželeno je, da ima prostor tudi možnost naravnega prezračevanja. Na oknih naj bo nameščena ustrezna zaščita pred soncem in vpogledom v notranjost. Stekla naj zagotavljajo osnovne varnostne zahteve, ki veljajo za razpravne dvorane. Zaželeno je, da sta v prostor zagotovljena dva ločena vhoda (eden za sodno osebje, sodnike, drugi za javnost). Pred razpravno dvorano je čakalnica z nameščenimi stoli oz. klopmi.

Predvidena oprema zajema:

- vsaj 42 miz za zagovornike, tožilce, sodno zapisnikarico in mizo za postavitev avdio – video tehnike za osebo, ki z njo upravlja;
- vsaj 100 stolov za zagovornike, tožilce, sodno osebje, obdolžence, pravosodne policiste in ostalo javnost, pri čemer stoli ne smejo biti oblazinjeni s tekstilom;
- vsaj 8 udobnejših ergonomskih pisarniških stolov za sodnika, sosodnike in sodno zapisnikarico, ki ne smejo biti oblazinjeni s tekstilom;
- vsaj 8 miz za sodnika in sosodnike, pri čemer je zaželeno, da je v dvorani podest in sodniški pult za senat petorice;
- 2 govorniška pulta;
- stojala za garderobo ali garderobne stene.

2. Prostor za sodnika in sodno zapisnikarico (pisarna z dvema delovnima mestoma za sodnika in drugo sodno osebje - okvirno 20 m²)

Predvidena oprema zajema:

- 2 večji pisalni mizi z odlagalno in računalniško površino;
- 2 predalnika;
- 2 pisarniška stola, ki nista oblazinjena s tekstilom;
- vsaj 2 dodatna stola, ki nista oblazinjena s tekstilom;
- vsaj 1 velika globoka omara za shranjevanje spisov, shranjenih v plastičnih zabojih;
- obešalnik.

3. Prostor za odvetnika in obdolženca (posvetovalnica (okvirno 15 m²) – prostor, kamor se med odmori na posvetovanje umakne zagovornik s svojim obdolžencem) - OPCIJSKO

Predvidena oprema zajema:

- dovolj velika miza, lahko tudi okrogla;
- 4 stoli, ki niso oblazinjeni s tekstilom.

II. Spremljajoči prostori in oprema:

1. Vhodni prostor (avla) in prostor za delo varnostne službe za fizično varovanje:

Vhod v stavbo ali v samostojni del stavbe mora zagotavljati primeren prostor (avlo/predprostor), namenjen za izvajanje varnostnih pregledov oseb in prtljage, ki mora biti dovolj velik, da se med čakanjem na pregled zagotavlja varno medsebojno razdaljo. V prostoru morajo biti urejene tudi ustrezne instalacije, ki so potrebne za namestitvev opreme za izvajanje fizičnega in tehničnega varovanja, predvsem za detektorska vrata, ki jih bo zagotovilo ministrstvo. Ob vhodu v poslovno stavbo ali samostojni del poslovne stavbe mora biti prostor opremljen za delo varnostne službe (fizično varovanje, dva varnostnika). Prostor mora biti dovolj velik za delovni mesti dveh varnostnikov, kjer se lahko preoblečeta in imata v njem računalnik.

Predvidena oprema za vhodni prostor (avlo) zajema:

- predalčniki, ki imajo možnost zaklepanja za shranjevanje telefonov in prenosnih računalnikov.

Predvidena oprema prostora za delo varnostne službe zajema:

- odlagalno mizo za preglede prtljage;
- varnostno omarico (sef ali trezor) za shranjevanje orožja;
- mizo s predalčnikom;
- 2 pisarniška stola;
- visoko garderobno omaro za varnostnika.

2. Čakalnica, opremljena s klopmi ali stoli

3. Čajna kuhinja - OPCIJSKO

4. Ločene moške in ženske sanitarije, vsaj ene za gibalno ovirane osebe

Sanitarije se lahko nahajajo v skupnem delu stavbe, ni nujno, da so v zaključenem delu, ki je predmet najema.

l) Parkirna mesta:

Najemodajalec mora zagotoviti eno (1) parkirno mesto za sodnika, eno (1) parkirno mesto za službeno vozilo in okvirno deset (10) parkirnih mest za kombinirana vozila. Označitev in način zagotovitve okvirnega števila parkirnih mest bo predmet pogajanj.

m) Tehnična oprema - avdio video:

Razprava dvorana mora biti opremljena s priključki za videokonferenčni sistem s pripadajočo avdio video tehniko (slušalke, mikrofoni itd.), ki je primerna za velikost celotne razpravne dvorane in dodatno z avdio tehniko v primeru, da se bo velika razpravna dvorana pregradila. Avdio video opremo bo predvidoma zagotovilo ministrstvo. Ne glede na navedeno pa je naročnik zainteresiran, da bo v postopku pogajanj ponudnik ponudil tudi svojo opremo, če bo le ta primerna za potrebe sodišča.

3. Rok selitve v najete prostore:

Predvidoma v roku 3 mesecev od podpisa pogodbe. Odstopanje od predvidenega roka bo predmet pogajanj.

4. Čas trajanja najema:

Najemna pogodba se bo sklenila za nedoločen čas. Odpovedni rok je eno leto.

5. Ponudbena cena:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

6. Način, mesto in čas oddaje ponudbe:

Ponudbena dokumentacija, ki jo sestavlja pravilno izpolnjen obrazec ponudbe z vsemi obveznimi prilogami, mora prispeti najkasneje do dne **26. 10. 2020 do 12.00 ure** na naslov: Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana.

Ponudbena dokumentacija mora biti v fizični obliki, predložena v zaprti kuverti, kjer mora biti na sprednji strani navedeno: PONUDBA ZA NAJEM VELIKE OPREMLJENE RAZPRAVNE DVORANE S PRIPADAJOČIMI PROSTORI ZA OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI, številka: 352-31/2020 z oznako: »NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!«

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

Ponudniki lahko ponudbeno dokumentacijo pošljejo priporočeno po pošti ali jo oddajo osebno v vložišče ministrstva. Pravočasnost ponudbe se presoja po prejemni teoriji.

Ponudbe, ki bodo prispele po izteku zgoraj določenega roka, bodo izločene iz postopka in bodo zaprte vrnjene ponudniku.

7. Odpiranje ponudb in merila za izbor:

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Merila in kriteriji za izbor bodo:

- 70 % najnižja ponudbena cena za najem,
- 30 % uporabnikova presoja glede primernosti prostorov (ločen vhod za javnost, obdolge ter za sodno osebje in sodnike).

$$T=0,7xTc+0,3xTppp$$

Točke za ponudbeno ceno: $Tc = 100 \times Cmin / Ci$,

Cmin najnižja ponudbena cena

Ci cena ocenjevane ponudbe

Točke za prednosti poslovnega prostora: $Tppp = t1$

	PREDNOSTI	DA	SREDNJE	NE
t1	uporabnikova presoja glede primernosti prostorov	100 točk	50 točk	0 točk

8. Pogajanja:

Ministrstvo bo v postopek vključilo tudi pogajanja. K postopku pogajanj bodo povabljeni ponudniki, katerih ponujeni poslovni prostori bodo izpolnjevali zahteve točke 2a) do vključno točke 2f) iz predmetnega povabila. Ponudbe ostalih ponudnik bodo zavrjene kot neustrezne in ne bodo predmet nadaljnjega vrednotenja.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov v roku 10 dni po zaključenem postopku pogajanj.

9. Drugi pogoji:

Zbiranje ponudb je informativno in ministrstvo ne zavezuje k podpisu najemne pogodbe.

V primeru odločitve o najemu oz. v fazi pogajanj bo ministrstvo lahko od ponudnika zahtevalo predložitev še sledeče dokumentacije:

- 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,
- 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),
- dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore in tovrstno dejavnost ali izjavo, da je bil objekt zgrajen pred 31. 12. 1967,
 - energetska izkaznica poslovne stavbe, ki bo dokazovala, da stavba izpolnjuje vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju,
 - načrt poslovnih prostorov z vrisano opremo,
 - skico predloga umestitve varnostne opreme glede na zahteve iz razpisa.

10. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatna vprašanja, s pripisom številke zadeve, lahko zainteresirani ponudniki do 19. 10. 2020 posredujejo na naslov: Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana ali na gp.mp@gov.si.

mag. Lilijana Kozlovič
ministrica

Priloga: obrazec ponudbe, 1x

PONUDBA ŠT. _____
za najem velike opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori
za potrebe poslovanja Okrožnega sodišča v Ljubljani, za nedoločen
čas

I. Podatki o ponudniku

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del obrazca!

Firma oz. ime in priimek ponudnika	
Naslov	
Matična številka ali EMŠO	
ID za DDV ali davčna št.:	
Številka TR računa	
Številka telefona	
Številka telefaksa	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe	
Pooblaščen oseb za tolmačenje ponudbe	
Številka mobilnega telefona pooblaščen osebe za tolmačenje ponudbe	
Ponudnik je fizična oseba *	DA NE
Ponudnik je pravna oseba	DA NE

II. Podatki o ponujeni nepremičnini:

1. Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine:

2. Zemljiško knjižni izpisek ponujene nepremičnine oziroma dokazilo o lastništvu oziroma druga pravna podlaga kot dokazilo za uporabo in oddajo ponujene nepremičnine v najem.

III. Ponudbena cena za najem opremljenih poslovnih prostorov

*V primeru, da ponudnik v ponudbi nastopa kot fizična oseba, v spodnji obrazec vpiše posamezne ponudbene cene kot bruto ponudbene cene, skupno ponudbeno ceno kot bruto skupno ponudbeno ceno.

Zap.št.	Poslovni prostori	Površina v m ²	Cena/m ² /mesec v EUR	Skupaj /mesec v EUR
1	Skupna uporabna površina prostorov za potrebe razpravne dvorane			
2	Skupna uporabna površina poslovnih prostorov (pisarna)			
3	Skupna površina spremljajočih prostorov v izključni uporabi sodišča			
4	Skupna površina spremljajočih prostorov v souporabi		/	/
5	Skupaj ponudbena cena brez DDV			
6	Obratovalni stroški na mesec (druga alineja opomb)	/		
7	Parkirna mesta	/		

Opombe:

- Vse cene za poslovne prostore morajo biti izražene v neto znesku. 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 in 90/15) se za najem nepremičnin DDV ne obračunava.
- Obratovalni stroški (kot na primer: *stroški za komunalne storitve: električna, vodarina, ogrevanje, dnevno in generalno čiščenje vseh prostorov, hišniška dela na tej lokaciji, popravila, čiščenje in urejanje okolice, NUSZ, vsi stroški tehničnega varovanja*) so vsi stroški, ki jih najemodajalec uporabniku obračuna mesečno poleg najemnine. Najemodajalec v spodnji tabeli navede katere stroške bo obračunaval v pavšalnem znesku na mesec in katere po dejanski porabi. V primeru, ko se obratovalni stroški obračunavajo po dejanski porabi, se ocenijo predvideni povprečni obratovalni stroški na mesec, glede na celoletno povprečje.

Zap.št.	Uporabniku se bodo mesečno obračunavali naslednji obratovalni stroški - ponudnik navede stroške	Strošek obračunan pavšalno/po dejanskih stroških	Ocena mesečnega stroška v EUR
1			
2			

Zap.št.	Uporabniku se bodo mesečno obračunavali naslednji obratovalni stroški - ponudnik navede stroške	Strošek obračunan pavšalno/po dejanskih stroških	Ocena mesečnega stroška v EUR
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

IV. Merilo:

Merilo za izbor je ekonomsko najugodnejša ponudba. Pri oceni ponudb se upošteva skupna ponudbena cena za najem prostorov na mesec v EUR (70 %) in prednost poslovnih prostorov, ki jo oceni uporabnik (30 %).

Ponudnik se strinja, da bo doseganje prednosti poslovnih prostorov naročnik lahko preveril z ogledom poslovnih prostorov v teku razpisa.

V. Obvezne priloge:

- Zemljevid/načrt/karta z oznako ponujene lokacije
- Krajši tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov
- Skica poslovnih prostorov z vpisanimi m² v posameznih prostorih in postavitvijo opreme v prostoru, namenjen za razpravno dvorano
- Fotografije zunanosti in notranjosti ponujenih poslovnih prostorov.

Kraj in datum: _____

Žig in podpis ponudnika: