



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Župančičeva 3
1000 Ljubljana

**TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA: »INFORMATIVNO JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA
NAKUP BREMEN PROSTIH NEOPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV V LJUBLJANI
ZA POTREBE PRAVOSODNIH ORGANOV«**

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1. Naročnik:

Ministrstvo za pravosodje skladno z 43. 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), vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno nezavezujoče javno zbiranje ponudb za »Nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov« se ne izvaja na podlagi določil Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS, v nadaljevanju ZJN-3).

2. Predmet vabila:

Nakup poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov.

3. Navodilo za pripravo ponudbe:

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec **PONUDBA (PRILOGA 1)**

Pogoji oz. zahteve:

- a) Poslovni prostori se morajo nahajati: v ožjem središču Mestne občine Ljubljana ali v razširjenem centru Ljubljane, znotraj avtocestnega obroča ali neposredno ob njem. Lokacija mora biti dostopna z linijami Ljubljanskega potniškega prometa, pri čemer mora biti pred poslovno stavbo omogočen neposredni dostop z osebnimi vozili.
- b) 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). V tem primeru morajo biti prostori, ki so predmet nakupa, kot zaključena celota ločeni od ostalih prostorov v objektu.

Prednost pri odločitvi bodo imele ponudbe za poslovne prostore v objektu, namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.

Prostori se morajo nahajati v enem objektu. Prostori morajo biti neopremljeni.

- c) Splošna tehnična izhodišča za podajo ponudbe:
- skladno z gradbeno zakonodajo je potrebno zagotoviti dostop za gibalno ovirane osebe,
 - 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.
- d) Poslovni prostori (npr. pisarne in drugi prostori, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- e) Za delovne in druge prostore je zelo pomembna dnevna svetloba, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje pisarn oziroma njihova kasnejša izvedba.
- f) V bližini lokacije morajo biti na razpolago parkirna mesta.
- g) Zaželeno je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.
- h) Obvezno mora biti omogočen dostop gibalno oviranim osebam - prostori v pritličju oz. dvigalo v stavbi.

Potrebe po poslovnih prostorih:

Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami drugih prostorov (brez upoštevanih površin notranjih komunikacij, sanitarij in čajnih kuhinj), ki bodo v izključni uporabi bodočega lastnika, je ocenjena na okvirno **5.000 m²**.

V nakup poslovnih prostorov se vključijo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe uporabnikov.

V uporabnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe mora biti zajeta v ceni m² poslovnih prostorov.

Prostorska razporeditev: potrebno število prostorov in organiziranost razporeditve prostorov v tlorisu je razvidna iz priložene tabele.

Razporeditev prostorov mora biti organizirana tako, da omogoča ločenost javnega dela prostorov od poslovnega dela prostorov.

Objekt mora omogočiti ureditev ene velike razpravne dvorane in pet srednjih razpravnih dvoran v katere se vstopa preko skupnega prostora - čakalnice. Dostop do čakalnice je preko vhodne avle s prostorom za varnostnika.

Ponudnik mora v svojo ponudbo obvezno vključiti tudi površine **notranjih komunikacij** v izključni rabi novega lastnika ter **ostale morebitne prostore**, ki niso zajeti v zahtevah, a jih ponudnik lahko nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

Zahteve delovnih in drugih prostorov:

Zahtevana namembnost prostorov, organiziranost, število prostorov, število delovnih mest po prostorih in okvirna površina prostorov so razvidni iz priložene tabele (priloga št. 2).

| | |
|---|---|
| SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV (poslovni in javni del skupaj): okvirna uporabna površina | 5.000 m² |
| sanitarije, čajne kuhinje, notranje komunikacije | se zagotovijo skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov – (ni zajeto v zgoraj navedeni v okvirni uporabni površini) |

Pisarne za 1, 2 ali več delovnih mest:

Pisarne morajo imeti najmanj:

- ustrezno dnevno svetlobo,
- okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
- ustrezno zunanje ali notranje senčenje,
- urejeno hlajenje, ogrevanje (ali možnost ureditve),
- dostop do interneta, mreža UTP, elektro instalacije,
- vsaka pisarna naj ima svoj vhod (ne smejo biti le prehodne) oziroma možnost ureditve glede na potrebe uporabnika.

i) Ostale zahteve

Pred nakupom poslovnih prostorov mora naročnik - poleg podatka o ceni nakupa poslovnih prostorov (cena na m² poslovnih in arhivskih prostorov, cena nakupa parkirnih mest) - od ponudnika pridobiti tudi podatek o obratovalnih stroških ali oceni obratovalnih stroškov 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 ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe - energetska izkaznico.

Naročnik mora prav tako pred sklenitvijo pravnega posla od ponudnika 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 od ponudnika pridobiti tudi meritve mikroklimе za vse prostore, ki so predmet najema (delovne prostore oziroma delovna mesta po opredelitvi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih). V primeru novogradenj ali na novo obnovljenega objekta/prostorov mora naročnik pridobiti tudi pojasnilo pooblaščenega arhitekta/inženirja (velja v fazi pridobivanja projektne dokumentacije) in odgovornega vodje del (v fazi izvedbe), če in kako je bila upoštevana Uredba o zelenem javnem naročanju.

j) Parkirna mesta

Naročnik potrebuje tudi parkirna mesta za službena vozila in za vse zaposlene, ki so gibalno ovirani in v skladu z Uredbo o uporabi službenih avtomobilov v organih državne uprave (Uradni list RS, št. 60/99, 1/04, 62/06 in 116/21) tudi za vse zaposlene, ki imajo pravico do stalne osebne uporabe službenega vozila.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko parkirnih mest lahko ponudi. Ponudnik lahko v ponudbi ponudi parkirna mesta v objektu 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 iz ponudbe (za parkiranje strank in zaposlenih) ter možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

4. Rok za prevzem prostorov: 30.10.2023

5. Ponudbena cena: Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA (PRILOGA 1)

6. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do 10.7.2023 , do 12.00 ure, in sicer v tiskani obliki v zaprti kuverti na naslov: Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložišče.

Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV V LJUBLJANI ZA POTREBE PRAVOSODNIH ORGANOV

Številka: 352-20/2023-2030, Oznaka: »**NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!**«

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

7. V primeru odločitve, bo ponudnik dolžan predložiti naslednjo dokumentacijo:

7.1 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, priloži 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.

7.2 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, priloži lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokade TRR).

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

7.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.

7.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov

8. Dodatne informacije:

Dodatne informacije prejmete na Ministrstvu za pravosodje, Župančičeva ulica 6, 1000 Ljubljana, pri g. Simonu Starčku, na tel. 01 369 5667 oz. e-poštnem naslovu: simon.starcek@gov.si