



REPUBLIKA SLOVENIJA
FISKALNI SVET

Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana

T: 01 478 58 70
F: 01 478 58 80
E: gp.fs@fs-rs.si
W: www.fs-rs.si

01Datum: 26. 8. 2019
Številka: 014-2/2019/2

VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM

Zadeva: Informativno javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta

Na podlagi 82. in 43. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) Fiskalni svet razpisuje

INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta. Podrobnejše informacije so navedene v povabilu k oddaji ponudbe, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

S spoštovanjem,

predsednik
dr. Davorin Kračun

Priloga:
- kot v tekstu.



**TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA:
»INFORMATIVNO NEZAVEZUJOČE JAVNO ZBIranJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNIH
PROSTOROV ZA POTREBE FISKALNEGA SVETA«**

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1. Naročnik

Fiskalni svet na podlagi 43. in 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno nezavezujoče javno zbiranje ponudb za »Najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta« se skladno s prvo alinejo 4. točke prvega odstavka 27. člena ZJN-3 ne izvaja na podlagi Zakona o javnem naročanju – (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18).

2. Predmet vabila k predložitvi ponudbe

OPCIJA A)

Najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta, za nedoločen čas z enoletnim odpovednim rokom.

OPCIJA B)

Najem s postopnim odkupom poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta.

OPCIJA C)

Nakup poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta.

3. Navodilo za pripravo ponudbe

Pogoji oz. zahteve:

- a) Poslovni prostori morajo biti locirani v Ljubljani, v bližini Slovenske ceste 50. Prostori morajo biti dostopni tudi gibalno oviranim osebam.
- 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), prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujale poslovne prostore v objektu namenjenem zgolj poslovni dejavnosti.
- c) Splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno 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, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1), enako velja za sanitarije za invalide.

- d) V ceni najema je lahko zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju.
- e) Poslovni prostori (pisarne, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- f) Upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oz. najemodajalec.
- g) **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 najmanj 200 m².

Razmerje med skupno površino delovnih prostorov (delovno površino) in skupno uporabno (poslovno) površino je ustrezno, če znašajo delovni prostori približno 70 odstotkov (%) od skupnih poslovnih prostorov oziroma uporabne površine (brez pokritih parkirnih prostorov, površin za stalno arhivsko zbirko in tehničnih prostorov za celotno stavbo).

Pri obstoječih poslovnih prostorih je to razmerje dopustno do najmanj 50 odstotkov (%) delovnih prostorov.

Pri najemu/nakupi poslovnih prostorov se najamejo/kupijo tehnične in komunikacijske površine, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe Fiskalnega sveta. 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.

Varianta 1

SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oz. skupna uporabna površina	cca. m ²
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	200-300 m ²
od tega pisarne za funkcionarje (36 m ² -54 m ²)	3
od tega pisarn za 1DM (16 - 18 m ²)	1
od tega pisarn za 2DM (15 – 20 m ²)	1
od tega pisarn za 1DM (8 - 10 m ²)	1
od tega pisarn za potencialne gostujoče sodelavce (8 - 10 m ²)	1
sejna soba (40 m ²)	1
SPREMLJAJOČI PROSTORI	
sistemski prostor, fotokopirnica in prostor za mrežne tiskalnike	odvisno od razpoložljivih tlorisov
POMOŽNI PROSTORI	
sanitarije, notranje komunikacije	skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov

	čajna kuhinja (1)	4 m ²
• ARHIVSKI PROSTORI		
	arhivi tekoče/stalne zbirke	10 m ²

Finalizacija prostorov (inštalacije, tlaki,...) mora biti skladna z zgoraj navedenimi tehničnimi izhodišči (Merila).

V primeru opremljenih poslovnih prostorov se zagotovi osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena Merila (miza, stol, predalnik, ena do dve visoki omari, koš, obešalnik).

Glede opreme sejnih sob, računalniške učilnice in podobnih specifičnih prostorov se bosta naročnik in ponudnik o potrebnih kosih, ki jih bo zagotovil najemodajalec, dogovorila naknadno.

Arhivski prostori se lahko nahajajo v kleti objekta. Stalna arhivska zbirka mora biti v prostorih, ki imajo urejeno ustrezno mikroklimo. Površina priročnih arhivov ni posebej prikazana v zgornji tabeli; le-ti so predvideni v neposredni bližini pisarn.

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.

h) Parkirna mesta

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko parkirnih mest lahko ponudi.

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: takoj oziroma najkasneje do 1. 9. 2020.

5. Čas trajanja najema (v primeru opcije A): Najem za nedoločen čas. Odpovedni rok je eno leto.

6. Ponudbena cena: Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

7. Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do petka 20. 9. 2019, in sicer v tiskani obliki v zaprti kuverti na naslov: Fiskalni svet, Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, priporočeno po pošti ali osebno v vložnišče.

Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno:

PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE Fiskalnega sveta, Številka:

Oznaka: »NE ODPIRAJ – ZBIRANJE PONUDB!«.

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

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

- 8.1 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.
- 8.2 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).
- 8.3 Dokazilo o lastništvu poslovnih prostorov iz ponudbe (izpis iz Zemljiške knjige, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, pogodba).
- 8.4 Dokazilo, da ima objekt uporabno dovoljenje za poslovne prostore.
- 8.5 Tehnični opis ponujenih poslovnih prostorov z izjavo, da bodo prostori urejeni skladno z Merili in Normativi LAN.

9. Dodatne informacije in vprašanja:

Dodatne informacije lahko dobite pri Alešu Delakordi, tel.: 01 478 5874, e-naslov: ales.delakorda@fs-rs.si

PONUDBA ŠT. _____ ZA
NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE FISKALNEGA SVETA

I. PODATKI O PONUDNIKU

Ponudnik mora obvezno izpolniti celoten Obrazec!

Firma oz. naziv ponudnika	
Naslov	
Matična številka	
ID za DDV:	SI
Številka TR računa	
Številka telefona	
Številka telefaksa	
Številka mobilnega telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščenca oseba za podpis pogodbe	
Pooblaščenca oseba za tolmačenje ponudbe	

II: Podatki o ponujeni nepremičnini:

Naslov oz. lokacija ponujene nepremičnine

Ali se dajejo v najem opremljeni ali neopremljeni prostori? Ali je oprema skladna z navedenimi Merili?

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 brez DDV	SKUPAJ/mesec v EUR brez DDV
I.	najem poslovnih prostorov			
	od tega delovnih površin			
	od tega spremljajočih površin			
	od tega pomožnih površin			
	od tega površin za arhive			
II.	obratovalni stroški za poslovne prostore*			
	drugi stroški (varovanje, čiščenje, stroški upravljanja,...), če niso vključeni v obratovalne stroške			
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 in 77/18) 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, pa se vpišejo obratovalni stroški v preteklem obdobju (povprečje enoletnega obdobja). Ponudnik v ponudbi navede ali se obratovalni stroški plačujejo v pavšalnem znesku ali dejanski porabi.

3. Ponudbena cena za najem parkirnih mest:

Ali obstaja možnost parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta in kje?

Ponudba se oddaja za (obkrožite):

OPCIJO A) - Najem poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta, za nedoločen čas z enoletnim odpovednim rokom.

OPCIJO B) - Najem s postopnim odkupom poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta.

OPCIJO C) - Nakup poslovnih prostorov za potrebe Fiskalnega sveta.

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

Datum: _____

Žig in podpis ponudnika:
