



Muzej slovenske osamosvojitve
Poljanska cesta 40
1000 Ljubljana

VSEM ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM

Zadeva: Informativno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov za potrebe Muzeja slovenske osamosvojitve

Muzej slovenske osamosvojitve skladno s 43. in 82. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 11/18 in 79/18) razpisuje

INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Muzeja slovenske osamosvojitve. Podrobnejše informacije so navedene v povabilu k oddaji ponudbe, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.

Rok za oddajo ponudbe je 18. januar 2022, do 12. ure.

Prijazen pozdrav!

dr. Željko Oset
v. d. direktorja
Muzeja slovenske osamosvojitve

Priloga: kot v tekstu.

TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA: »INFORMATIVNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM OPREMLJENIH POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE MUZEJA SLOVENSKE OSAMOSVOJITVE«

POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDBE

1.) Naročnik: Muzej slovenske osamosvojitve

Muzej slovenske osamosvojitve skladno s 43. in 82. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 11/18 in 79/18) vabi vse zainteresirane ponudnike k predložitvi ponudbe za informativno nezavezajoče javno zbiranje ponudb za »Najem poslovnih prostorov za potrebe Muzeja slovenske osamosvojitve«.

Informativno javno zbiranje ponudb za »Najem opremljenih poslovnih prostorov za Muzeja slovenske osamosvojitve« se 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 prostor za potrebe Muzeja slovenske osamosvojitve za dobo 12 mesecev

OPCIJA B.)

Najem poslovnih prostorov za potrebe Muzeja slovenske osamosvojitve za dobo 24 mesecev

3.) Navodilo za pripravo ponudbe

Zahteve:

- a.) poslovni prostori morajo biti v Ljubljani, preferenčno v centru, lahko pa tudi za Bežigradom, v Trnovem, Šiški ali na Viču.
- 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, onesnaženja zraka, okolice ipd. ali kako drugače negativno vpliva na delovne pogoje oziroma parametre, ki izhajajo iz področja varnosti in zdravja pri delu. Prednosti bodo imele ponudbe, ki bodo ponujale poslovne prostore v objektu namenjenem zgolj poslovni dejavnosti, poslovni prostori pa bodo dostopni gibalno oviranim osebam.
- c.) splošna tehnična izhodišča, ki jih je potrebno upoštevati, skladno s katerimi bo moral ponudnik ponujene poslovne prostore urediti:
 - I.) normativi za projektiranje in izgradnjo LAN;
 - II.) skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (UL RS št. 89/99) in Zakona o varnosti in zdravju pri delu (UL RS št. 43/11) zagotoviti ustrezne sanitarije;
 - III.) poslovni prostori naj tvorijo funkcionalno zaključeno celoto;

- IV.) upravljanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oziroma najemodajalec;
- V.) v bližini lokacije morajo biti na razpolago tudi parkirna mesta za zaposlene;
- VI.) zaželeno je kolesarnica oziroma možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta;
- VII.) potrebe po poslovnih prostorih so sledeče: Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oziroma skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oziroma 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 100 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).

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

Pri najemu poslovnih prostorov se najamejo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe javnega zavoda. Izjema so arhivi za stalno arhivsko zbirko, ki se lahko najamejo glede na potrebe javnega zavoda.

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 notranjimi komunikacijami, spremljajočimi in pomožnimi prostori je določena v spodnji tabeli. Navedene vrednosti predstavljajo okvirno zahtevano površino.

SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV oziroma skupna uporabna površina	100 do 200 m²
• SKUPNA POVRŠINA DELOVNIH PROSTOROV	cca. 100–200 m ²
od tega	3 klasične pisarne
od tega	1 pisarna za vodjo
od tega	1 pisarna za tajništvo
od tega pisarn za vodjo z vključeno mizo za sestanke (cca. 10–18 m ²)	1
od tega pisarn za 1 DM (10–12 m ²)	3
od tega pisarna za tajništvo 1 DM (cca. 10 m ²)	1
sejna soba/priložnostni razstavni prostor - do 15 oseb (20–40 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 (ocenjeno na cca. 20 m ²)
čajna kuhinja	4–6 m ²
1 priročno skladišča za skladiščenje miz, stolov in pripomočkov itd.	10 m ²
• ARHIVSKI PROSTORI	
arhivi tekoče/stalne zbirke	10–20 m ²

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.

Opremo je potrebno zagotoviti za vsa delovna mesta in vse ostale prostore, ki so predmet najema (razen za arhivski prostor, kjer je oprema lahko opcijsko), 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).

Arhivski prostor v velikosti vsaj 20 m² 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 notranjih komunikacij v izključni rabi novega najemnika ter ostale morebitne prostore, ki niso zajeti v zahtevah, pa jih ponudnik nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

4.) Ostale zahteve:

Pred najemom poslovnih prostorov mora naročnik poleg podatka o ceni 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 ustrezen izkaz o toplotnih značilnostih stavbe – energetsko izkaznico.

Naročnik mora prav tako pred sklenitvijo pravnega posla od 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 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 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.

Ponudnik naj v ponudbi navede, koliko parkirnih mest 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 oziroma možnosti parkiranja za stranke v neposredni bližini objekta.

5.) Rok selitve v nove prostore: Takoj ali po dogovoru.

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

7.) Način, mesto in čas oddaje ponudb:

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo najkasneje do petka, 18. 1. 2022, do 12.00 ure na elektronski naslov: muzej.slovenske.osamosvojitve@gmail.com.

V zadevi naj bo navedeno: Ponudba poslovnih prostorov za MUZEJ SLOVENSKE OSAMOSVOJITVE.

PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE MUZEJA SLOVENSKE OSAMOSVOJITVE. V dopisu navedite naslov za obveščanje in tel. številko.

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 Normativi, Merili in LAN.

9.) Dodatne informacije in vprašanja:

Za dodatne informacije pišite na naslov muzej.slovenske.osamosvojitve@gmail.com.

**PONUDBA ŠT. _____ ZA
NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE
MUZEJA SLOVENSKE OSAMOSVOJITVE**

**PODATKI O PONUDNIKU (ponudnik mora izpolniti
celoten obrazec)**

I.

Firma oziroma naziv ponudnika	
Naslov	
Matična številka	
ID za DDV	
Številka TRR	
Telefon	
Telefaks	
Mobitel	
Elektronski naslov	
Kontaktna oseba	
Pooblaščen oseba za podpis pogodbe	

II. Podatki o ponujeni nepremičnini

Naslov oziroma lokacija ponujene nepremičnine	
Ali se dajejo v najem opremljeni ali neopremljeni prostori?	
Ali je oprema skladna z določili v pozivu navedenimi merili?	
Skupna (bruto in neto) površina v ponujenih prostorov.	

III. Specifikacija ponudbe

	Poslovni prostori	Površina (m ²)	Cena (m ² /mesec)	
			Brez DDV	Z DDV
I.	Delovne površine			
	Spremljajoče površine			
	Arhivski prostori			
II.	Obratovalni stroški za poslovne prostore*			
	Drugi stroški (varovanje, čiščenje, stroški upravljanja), če niso že vključeni v obratovalne stroške			
SKUPAJ PONUDBENA CENA BREZ DDV				

Opomba: Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UL RS št. 13/11, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15 in 77/18) se za najem nepremičnin na obračunava DDV.

* Vrednost obratovalnih stroškov se v tabelo navede, v kolikor najemodajalec zaračunava obratovalne stroške v pavšalnem znesku; v kolikor pa se obračunavajo obratovalni stroški po dejanski porabi, 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.