# Priloga št. 1

**TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV**

**ZA POTREBE NACIONALNEGA INŠTITUTA ZA JAVNO ZDRAVJE**

# Naročnik

Nacionalni inštitut za javno zdravje (v nadaljevanju: NIJZ), Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana.

# Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet naročila je najem neopremljenih poslovnih prostorov za potrebe NIJZ.

# Pogoji oz. zahteve

* 1. Poslovni prostori morajo biti locirani največ 300m zračne linije od sedeža NIJZ (v nadaljevanju: naročnik), Trubarjeva cesta 2, Ljubljana. Lokacija objekta mora zagotavljati enostavno dostopnost in bližino postajališča mestnega LPP, ki je lahko oddaljeno največ 300 m od lokacije poslovnih prostorov ter možnost parkiranja koles v radiju 50m od lokacije poslovnih prostorov.
  2. Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/2018), 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.
  4. Za poslovne prostore mora biti izdelana energetska izkaznica. Skladno z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Ur. l. RS, št. 52/16).
  5. Poslovni prostori morajo biti klimatizirani/ hlajeni oziroma mora sistemski prostor imeti možnost vzpostavitve neodvisnega sistema za klimatizacijo.
  6. Upravljanje objekta in investicijsko vzdrževanje objekta mora zagotoviti lastnik objekta oziroma ponudnik skladno z veljavno zakonodajo.
  7. Poslovni prostori se lahko nahajajo znotraj večje poslovne stavbe ali v samostojni poslovni stavbi.
  8. V kolikor se prostori nahajajo v samostojni stavbi, mora biti omogočena umestitev celotnega programa. 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.
  9. Za poslovne prostore mora biti zagotovljen neoviran dostop, vstop in uporaba, skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. [97/03](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2003-01-4330), [33/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-1761) – ZPNačrt, [77/09](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2009-01-3366) – odl. US, [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2914) – GZ in [41/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-2044)).
  10. Poslovni prostori se ponujajo neopremljeni.
  11. Poslovni prostori morajo imeti osebno dvigalo za funkcionalno ovirane osebe, prostor za sprejem obiskovalcev v pritličju in najmanj 2(dve) sejni sobi za 20 oseb z možnostjo priklopa avdiovizualnih naprav, prostor za medijsko središče v izmeri najmanj 40 m2 in prostor za arhiv v izmeri najmanj 100 m2.
  12. 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.
  13. Optimalno razmerje med pisarniškimi prostori in poslovnimi prostori vključno s skupno uporabno površino ne sme biti manj kot 50%.
  14. Ureditev prostorov:

Vsi poslovni prostori morajo biti na eni lokaciji in nad nivojem zemljišča in klimatizirani. Delovni prostori morajo biti podnevi praviloma osvetljeni z naravno svetlobo.

Ciljno število delovišč je od 75 do 85.

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

Ponudnik dovoljuje naročniku namestitev lastne opreme v prostore, vključno z morebitnimi manjšimi posegi v prostore (optika, elektro in UTP instalacije, v kolikor še niso ustrezno urejene).

* 1. Protivlomno varovanje:

V kolikor se pri vhodu v poslovno stavbo nahaja recepcija z varnostnikom, so vrata lahko opremljena s kljuko, v kolikor pri vhodu v stavbo ni recepcije, morajo vrata biti opremljena z bunko na zunanji strani in pred vhodom mora biti nameščen domofon. V tem primeru se odklepanje za zaposlene omogoči s karticami (pristopna kontrola in registracija delovnega časa mora biti sistem ponudnika Špica d.o.o.) ali pa se dovoljuje naročniku, da si to uredi, za obiskovalce pa s pozivom na domofon.

* 1. Domofon

Instalacije in opremo za govorne naprave zagotovi ponudnik. Domofonska naprava, brez video dela, se namesti pred vhodom v poslovne prostore in ima možnost, da se poveže z recepcijo ali 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 ponudnik 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. Ponudnik je dolžan naročniku zagotoviti, da se požarni alarm lahko preko sistema IP INFRANET prenaša k izbranemu pogodbenemu izvajalcu tehničnega varovanja.

* 1. UPS napajanje

# Velikost prostorov in pohištvena oprema

Ponudnik mora zagotavljati poslovne prostore za od 75 do 85 delovišč (zaposlenih), ki izpolnjujejo naslednje prostorske pogoje:

* okvirna zahtevana skupna površina pisarniških prostorov, skupnih uporabniških prostorov kamor so všteti hodniki in skupne sanitarije in poslovnih prostorov kamor so všteti medijski prostor, arhiv in sejna soba znaša 1300 - 1500 m2

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

V zgoraj navedenih površinah so zajete vse površine delovnih in drugih poslovnih prostorov in skupnih prostorov. Površina skupnih prostorov stavbe v ponudbi za najem ne sme biti zajeta, njihov najem oziroma souporaba mora biti zajeta v ceni m2 poslovnih prostorov.

Ponudnik je naročniku dolžan poleg omenjenega zagotoviti sistemski prostor, kar pomeni:

* Dva ločena vira električnega napajanja, varovana z generatorjem.
* Dva sistema za neprekinjeno napajanje v redundantni postavitvi.
* Redundantna sistema za hlajenje prostora.
* Sistem za zaznavo in gašenje požarov.
* Strežniške in komunikacijske omare.
* Fizično varovanje, sistem za kontrolo dostopa v prostor in videonadzor.
* Sistem za nadzor delovanja celotne infrastrukture.

# Kriteriji za izbor:

Edini kriterij za izbor ponudnika je cena poslovnih prostorov.

Obratovalni stroški poslovnih prostorov so breme naročnika 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 v sorazmernem delu, ki odpade na njegovo najeto površino predmeta najema .

Stroški zavarovanja celotnega objekta vključno z osnovnim požarnim zavarovanjem bremenijo ponudnika.

# Ponudbena cena:

Ponudbena cena ne sme presegati 15€/m2.

Vse cene morajo biti brez DDV. Na podlagi 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost se za najem nepremičnin ne obračunava 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:** |
| **Pisarniški prostori** | | |
| pisarne oziroma delovni prostori |  |  |
| **Poslovni prostori** |  |  |
| medijski prostor |  |  |
| sejna soba |  |  |
| arhiv |  |  |
| **Skupna uporabna površina** | | |
| skladišče za pisarniški material |  |  |
| sistemski prostor |  |  |
| čajna kuhinja |  |  |
| sanitarije za zaposlene |  |  |
| notranje komunikacije |  |  |
| **PP** - Površina pisarniških prostorov |  |  |
| **SUP + PPP**  - Skupna uporabna površina + površina poslovnih prostorov |  |  |
| **SP** - Skupna tlorisna površina (za najem) |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ponudbena cena |  |

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

# 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. Tloris poslovnih prostorov iz katerega je razvidno zadostno število delovnih mest in sistemski prostor.
  6. Izpolnjena tabela iz točke 7.