



TEHNIČNE SPECIFIKACIJE - ZAHTEVE

ZA IZBOR PONUDNIKA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZPOSTAVO AJPES MARIBOR

OBSEG (PREDMET) NAJEMA:

- je najem poslovnih prostorov v velikosti najmanj 550 m² v ustrezno klimatsko in energetske učinkovitih prostorih, v skladu z veljavnimi zakonskimi kriteriji in merili, ki jih določa Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16 in 116/20);
- od skupne površine prostorov mora biti vsaj 350 m² pisarniških površin (od tega en večji prostor z 10 »šalterji« – približno 130 m² - v obliki odprtega prostora za sprejem strank na točki SPOT ter pisarne za 14 uslužbencev), ostale površine pa morajo zagotavljati uporabne pomožne prostore (arhiv, sejna soba, sistemska soba, sanitarije – ločeno za moške in ženske, čajna kuhinja in notranji hodniki).

LOKACIJA POSLOVNIH PROSTOROV:

- poslovni prostori morajo biti locirani v centru Maribora (zaželena je lokacija v območju znotraj kroga z radijem 2 km od sedeža Mestne občine Maribor);
- poslovni prostori morajo biti zemljiško knjižno urejeni;
- okolica stavbe mora biti primerno urejena, z vidno označenim in dostopnim glavnim vhodom ter urejenim dostopom za gibalno ovirane osebe;
- poslovni prostori morajo predstavljati funkcionalno zaključeno celoto in naj bodo locirani v pritličju ali prvem nadstropju poslovne stavbe;
- zaželena je možnost uporabe vsaj 2 do 3 parkirnih mest.

TEHNIČNI OPIS POSLOVNIH PROSTOROV IN NJIHOVA OPREMLJENOST:

- prostori morajo biti zaradi zagotavljanja varnosti poslovanja ločeni od ostalih prostorov v stavbi in jih mora biti mogoče varovati s sistemom tehničnega varovanja (ločen dostop);
- talne obloge, stene in strop morajo biti nepoškodovani, očiščeni in ustrezno vzdrževani;
- osvetlitev prostorov mora biti skladna z normativi o osvetlitvi delovnih prostorov;
- vsa vrata in okna morajo biti primerne izgleda, vzdrževana, dobro tesnjena in z delujočim zapiralnim mehanizmom, senčila (žaluzije, roloji ...) morajo delovati;
- sanitarije morajo biti delujoče in primerne standarda z vso pripadajočo opremo ter ločene za moške in ženske;
- dvigalo mora biti redno vzdrževano ter imeti veljavno uporabno dovoljenje in zagotovljen redni servis – omogočati mora uporabo tudi gibalno oviranim osebam;
- prostori morajo biti ustrezno ogrevani in hlajeni;
- elektro instalacije morajo zagotavljati vsaj 4 vtičnice na delovno mesto, prav tako morajo biti prostori opremljeni z računalniškim omrežjem (vsaj 4 mrežne vtičnice na delovno mesto), ki mora omogočati tudi namestitvev in priklop prenosne UPS naprave (moč 10kW).

UPRAVLJANJE IN DELITEV STROŠKOV V OBJEKTU:

- v primeru, da je v objektu več različnih najemnikov oziroma uporabnikov poslovnih prostorov, mora najemodajalec zagotoviti upravnika, ki skrbi za upravljanje skupnih prostorov in naprav ter za obračunavanje in plačevanje obratovalnih stroškov različnim dobaviteljem oz. distributerjem;

- za merjenje porabe ogrevalne energije za ogrevanje najetih poslovnih prostorov je potreben odštevalni števec;
- za porabo električne energije v prostorih je potreben samostojni ali odštevalni elektro števec.

ROK ZA PRIČETEK NAJEMA PROSTOROV IN TRAJANJE NAJEMA:

- izvajalec mora zagotoviti ustrezne poslovne prostore naročniku najkasneje v štirih (4) tednih od sklenitve pogodbe;
- naročnik bo sklenil pogodbo za najem poslovnih prostorov za določen čas, obdobje 10 let, z možnostjo podaljšanja.

DODATNE ZAHTEVE:

- poslovni prostori morajo imeti uporabno in gradbeno dovoljenje, ter energetska izkaznica in izpolnjevati vse zahteve, določene v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [11/18](#) in [79/18](#)) in Uredbi o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16 in 116/20);
- ponudnik mora omogočiti pooblaščenim osebam naročnika ogled ponujenih poslovnih prostorov, in sicer najkasneje v roku petih (5) delovnih dni od prejema zahteve s strani naročnika;
- najemodajalec mora najemniku omogočiti izvedbo manjših notranjih prilagoditev poslovnih prostorov potrebam najemnika (manjše pregraditve notranjih prostorov, namestitve dodatnih instalacij za namen računalniških povezav ipd.);
- zagotovljene morajo biti dovodne (dostavne) poti do glavnega ali stranskega vhoda oz. možnost dovoza skozi peš cono mesta;
- v kolikor vgrajene klimatske naprave ne zadostijo potrebam najemnika, mora biti zagotovljena možnost vgraditve dodatno potrebnih klimatskih naprav;
- najemodajalec mora najemniku omogočiti namestitev označevalnih tabel ob glavnem vhodu v stavbo in po potrebi tudi znotraj stavbe.

OBVEZNO SPECIFICIRATI V PONUDBI:

- koliko znaša mesečna najemnina celotnih poslovnih prostorov in kaj vse je vključeno v ceni najema;
- v primeru več prostorov, ali se oddajajo le vsi skupaj, ali je možno najeti zgolj posamezne prostore ter cene najema posameznih prostorov oz. na m²;
- navedbo vseh morebitnih drugih stroškov, ki ob najemnini bremenijo najemnika, z navedbo višine oz. deleža, ki odpade na najemnika,
- ocena skupne višine drugih stroškov na m² najete površine poslovnih prostorov,
- kdaj bodo poslovni prostori na voljo;
- navedena mora biti etaža posameznih prostorov in možnost uporabe dvigala;
- ponudnik že v ponudbi zagotovi, da se najemnina vsaj dve leti od sklenitve najemne pogodbe ne bo spreminjala.