



## POVABILO K ODDAJI PONUDBE

za izvajanje storitev upravljanja v večstanovanjskih stavbah in garažni hiši Singenska 1 do  
12

410-3/2025

## 1 NAROČNIK

To naročilo izvaja družba Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje. Matična številka naročnika: 1468952000. Naročnik vabi vse zainteresirane ponudnike, da predložijo ponudbo, skladno z zahtevami iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila.

## 2 OZNAKA IN PREDMET JAVNEGA NAROČILA

### 2.1 Oznaka predmeta naročila

Oznaka zadeve: 410-3/2025

Predmet: izvajanje storitev upravljanja v večstanovanjskih stavbah in garažni hiši Singenska 1 do 12

CPV koda: 70330000 - Storitve upravljanja nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

Lokacija izvajanja: Mestna občina Celje

## 3 POSTOPEK

Za oddajo predmetnega naročila se v skladu s 40. členom Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami; v nadaljevanju ZJN-3) izvede odprti postopek.

Za ponudnike se zahteva neobstoj vseh razlogov za izključitev, ki so navedeni v Povabilu k oddaji ponudbe. Ostale zahteve naročnika, pogoji za sodelovanje in zahteve, določene v drugih delih dokumentacije za pripravo ponudbe, morajo ponudniki izpolnjevati, kot je to zavedeno v Povabilu k oddaji ponudbe.

## 4 ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE

Ponudniki morajo ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN (v nadaljevanju: sistem e-JN) na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>, v skladu s točko 4 dokumenta Navodila za uporabo informacijskega sistema e-JN: PONUDNIKI (v nadaljevanju: Navodila za uporabo e-JN), ki je del te razpisne dokumentacije in objavljen na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>.

Ponudnik se mora pred oddajo ponudbe registrirati na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>, v skladu z Navodili za uporabo e-JN. Če je ponudnik že registriran v sistem e-JN, se v aplikacijo prijavi na istem naslovu.

Uporabnik ponudnika, ki je v sistemu e-JN pooblaščen za oddajanje ponudb, ponudbo odda s klikom na gumb »Oddaj«. Sistem e-JN ob oddaji ponudb zabeleži identiteto uporabnika in čas oddaje ponudbe. Uporabnik z dejanjem oddaje ponudbe izkaže in izjavi voljo v imenu ponudnika oddati zavezujočo ponudbo (18. člen Obligacijskega zakonika<sup>1</sup>). Z oddajo ponudbe je le-ta zavezujoča za čas, naveden v ponudbi, razen če jo uporabnik ponudnika umakne ali spremeni pred potekom roka za oddajo ponudb.

---

<sup>1</sup> Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) 411-2/2025

Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si> najkasneje do 19. 11. 2025 do 12:00 h. Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«.

Ponudnik lahko do roka za oddajo ponudb svojo ponudbo umakne ali spremeni. Če ponudnik v sistemu e-JN svojo ponudbo umakne, se šteje, da ponudba ni bila oddana in je naročnik v sistemu e-JN tudi ne bo videl. Če ponudnik svojo ponudbo v sistemu e-JN spremeni, je naročniku v tem sistemu odprta zadnja oddana ponudba.

Po preteku roka za predložitev ponudb ponudbe ne bo več mogoče oddati.

## 5 INFORMACIJE V ZVEZI Z ODPIRANJEM PONUDB

Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v sistemu e-JN in se bo začelo 19. 11. 2025 ob 13. uri na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>.

Odpiranje poteka tako, da sistem e-JN samodejno ob uri, ki je določena za javno odpiranje ponudb, prikaže podatke o ponudniku, skupni ponudbeni vrednosti ponudbe ter omogoči dostop do dokumenta, ki ga ponudnik naloži v sistem e-JN pod razdelek »Skupna ponudbena cena«, v del »Predračun«.

## 6 PRAVNA PODLAGA

Naročnik izvaja postopek oddaje javnega naročila na podlagi veljavnega zakona in podzakonskih aktov, ki urejajo javno naročanje, v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje, ki je predmet tega javnega naročila.

## 7 DOSTOP, OBVESTILA IN POJASNILA V ZVEZI Z RAZPISNO DOKUMENTACIJO

Dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila je objavljena v okviru objave tega naročila na portalu javnih naročil. Komunikacija s ponudniki o vprašanjih v zvezi z vsebino naročila in v zvezi s pripravo ponudbe poteka izključno preko portala javnih naročil.

Naročnik bo zahtevo za pojasnilo razpisne dokumentacije oziroma kakršnokoli drugo vprašanje v zvezi z naročilom štel kot pravočasno, v kolikor bo na portalu javnih naročil zastavljeno najkasneje do vključno 13. 11. 2025 do 12. ure. Naročnik se ne bo odzival na komentarje.

Naročnik sme v skladu z 67. členom ZJN-3 spremeniti ali dopolniti razpisno dokumentacijo. Tovrstne spremembe in dopolnitve bo naročnik izdal v obliki dodatkov k razpisni dokumentaciji. Vsak dodatek k razpisni dokumentaciji postane sestavni del razpisne dokumentacije. Kot del razpisne dokumentacije štejejo tudi vprašanja in odgovori, objavljeni na portalu javnih naročil.

## 8 UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI

### 8.1 Razlogi za izključitev

(1) Gospodarskemu subjektu ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastilo za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj iz prvega odstavka 75. člena ZJN-3 ali za primerljiva kazniva dejanja, ki so jih izrekla tuja sodišča.

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

(2) Gospodarski subjekt na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, ni uvrščena v evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov javnega naročanja iz a) točke četrtega odstavka 75. člena ZJN-3.

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

(3) Gospodarskemu subjektu v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ali prijav pristojni organ Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države ni ugotovil najmanj dveh kršitev v zvezi s plačilom za delo, delovnim časom, počitki, opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z zaposlovanjem na črno, za kateri nam je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

(4) Gospodarski subjekt izpolnjuje obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države naročnika. Šteje se, da gospodarski subjekt izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če ima predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do roka za oddajo ponudbe ali prijave. Gospodarskega subjekta se ne izloči, če gospodarski subjekt do roka za oddajo prijav ali ponudb poravna neplačane zapadle obveznosti, ki znašajo 50 eurov ali več in predloži vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih pet let do roka za oddajo ponudbe.

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

(5) Razlog za izključitev velja, če se je nad ponudnikom začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, če njegova sredstva ali poslovanje upravlja upravitelj ali sodišče, ali če so njegove poslovne dejavnosti začasno ustavljene, ali če je v skladu s predpisi druge države nad njim začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami (b točka šestega odstavka 75. člena ZJN-3).

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

(6) Razlogi za izključitev v primerih kršitev obveznosti iz prejšnjih javnih naročil naročnika. Razlog za izključitev velja v primeru, da je v postopkih prejšnjega izvajanja javnih naročil med naročnikom in izvajalcem bila zaradi razlogov na strani izvajalca odpovedana pogodba, naročilo ali okvirni sporazum ali obračunana in plačana pogodbena kazen (f točka šestega odstavka 75. člena ZJN-3).

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

Neobstoj razlogov za izključitev morajo izkazati vsi gospodarski subjekti: ponudnik, vsi ponudniki v skupni ponudbi in vsi podizvajalci, ne glede na fazo izvedbe javnega naročila, v kateri se vključijo v izvedbo javnega naročila in če ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3 uporablja zmogljivosti drugih subjektov, subjekti, katerih zmogljivosti uporablja ponudnik.

## 8.2 Pogoji za sodelovanje

### 8.2.1 Ustreznost za opravljanje poklicne dejavnosti

Ponudnik mora biti vpisan v enega od poklicnih ali poslovnih registrov, ki se vodijo v državi članici, v kateri ima gospodarski subjekt sedež. Seznam poklicnih ali poslovnih registrov v državah članicah Evropske unije določa Priloga XI Direktive 2014/24/EU.

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3).

### 8.2.2 Kvantitativni pogoj

Ponudnik mora na dan oddaje ponudbe imeti:

- v upravljanju najmanj 140 stanovanjskih enot in najmanj 6 večstanovanjskih stavb, skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 (z vsemi dopolnitvami in spremembami) in Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (z vsemi dopolnitvami in spremembami). Kot ustrezna večstanovanjska stavba se šteje tista, ki izpolnjuje zahteve prve (1) točke 48. člena



Stanovanjskega zakona (SZ-1). Upravnik izpolnjuje pogoj, v kolikor upravlja vsaj en vhod v večstanovanjski stavbi. Naročnik bo kot posamezno večstanovanjsko stavbo upošteval posamezen objekt kot je vpisan v kataster stavb in

- v upravljanju najmanj 150 parkirnih mest v garažni hiši in najmanj 1 garažno hišo, klasifikacijska oznaka 1242 Garažne stavbe v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 37/18), pri čemer bo naročnik kot garažno hišo upošteval tudi podzemne garaže v večstanovanjskih stavbah, ki izpolnjujejo zahteve prve (1) točke 48. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1).

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3). Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preverjal v uradnih evidencah. V kolikor takšna preveritev ne bo mogoča, bo naročnik od ponudnika lahko zahteval predložitev dokazil, kot je npr. kopija pogodbe o upravljanju in/ali drugo tehnično dokumentacijo, ki dokazuje obstoj dejstev.

#### 8.2.3 Kvalitativni pogoji

Ponudnik upravlja:

- vsaj tri večstanovanjske stavbe neprekinjeno 48 mesecev do dneva roka za prejem ponudb zadevnega javnega naročila, skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 (z vsemi dopolnitvami in spremembami) in Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (z vsemi dopolnitvami in spremembami). Kot ustrezna večstanovanjska stavba se šteje tista, ki izpolnjuje zahteve prve (1) točke 48. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1). Upravnik izpolnjuje pogoj, v kolikor upravlja vsaj en vhod v večstanovanjski stavbi. Naročnik bo kot posamezno večstanovanjsko stavbo upošteval posamezen objekt kot je vpisan v kataster stavb in
- upravljanje izvaja kvalitetno, skladno s Pogodbo o upravljanju za referenčno večstanovanjsko stavbo, skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 (z vsemi dopolnitvami in spremembami) in Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (z vsemi dopolnitvami in spremembami).

#### DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3). Naročnik bo kvalitativni pogoj preverjal neposredno pri predstavnikih etažnih lastnikov.

Naročnik v postopku preverjanja ponudb ponudnikom ne bo dovolil dopolnjevanja ponudb v Obrazcu ponudba – 3.3 Kvalitativni pogoj.

#### 8.2.4 Finančni pogoji

Ponudnik je imel v letih 2023 in 2024 celotne letne prihodke iz poslovanja enake ali višje kot 300.000 EUR.

## DOKAZILA:

Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi (tudi za podizvajalce in subjekte, katerih zmogljivosti namerava uporabiti ponudnik v skladu z 81. členom ZJN-3). V kolikor naročnik ne bo mogel pridobiti ustreznih podatkov iz registra AJPes za ugotavljanje ustreznosti finančnega pogoja, bo od ponudnika zahteval predložitev dokazil o višini celotnih letnega prihodka v letih 2023 in 2024 iz ustreznih računovodskih izkazov.

V primeru utemeljenega suma, da je gospodarski subjekt predložil neresnično izjavo ali ponarejeno oziroma spremenjeno listino kot pravo, bo naročnik Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil skladno z zakonom podal predlog za uvedbo postopka o prekršku.

## 9 MERILA

(1) Naročnik bo izbral ekonomsko najugodnejšo in dopustno ponudbo v skladu s Poglavjem 9 Povabila k oddaji ponudbe.

(3) Ekonomsko najugodnejša ponudba je sestavljena na naslednji način:

$$ENP = M1 + M2$$

(ENP) Ekonomsko Najugodnejša Ponudba

M1 – merilo 1

M2 – merilo 2

Točke se zaokrožujejo na dve decimalni mesti natančno.

V primeru, da dva ali več ponudnikov dosežejo isto število točk, se kot ekonomsko najugodnejša ponudba upošteva tista, katere ponudnik je podal najnižjo ceno v ponudbenem predračunu.

$M1 = (\text{najnižja ponujena »cena«} / \text{ponujena »cena«} \text{ ponudnika}) \times 65 \text{ točk.}$

Upošteva se skupna cena brez DDV, kot jo ponudnik poda v obrazcu Predračun.

Naročnik bo pri izračunu upošteval ceno najnižje dopustne ponudbe.

M2 – Usposobljenost ponudnika – 35 točk

Ponudnik je imetnik certifikata Zaupanja vreden upravnik, ki ga podeljuje Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Certifikat mora biti veljaven na dan roka za oddajo ponudb. V primeru ponudb s podizvajalci in skupne ponudbe se upošteva samo 1 certifikat, točke se ne seštevajo.

## 10 SESTAVA RAZPISNE DOKUMENTACIJE IN ODDAJA PONUDBE

Razpisno dokumentacijo sestavljajo naslednji dokumenti:

- 1 Povabilo (PDF).
- 2 Obrazci (PDF).
- 3 Predračun (PDF).
- 4 ESPD (PDF).
- 5 Pogodba. (PDF).
- 6 Rekapitulacija cen (Excel in PDF).
- 7 Predloga za letni načrt vzdrževanja (PDF).
- 8 Tehnični podatki o objektih (PDF).
- 9 Podatki stavb (PDF).

Pravilna oddaja ponudbe:

- V celoti izpolnjen obrazec Predračun, v PDF obliki, se naloži v sistem eJN v razdelek »Predračun«. Ponudnik v sistem e-JN v razdelek »Skupna ponudbena vrednost« v zato namenjen prostor vpiše skupni ponudbeni znesek brez davka v EUR in znesek davka v EUR. Znesek skupaj z davkom v EUR se izračuna samodejno. »Skupna ponudbena vrednost«, ki bo vpisana v istoimenski razdelek in dokument, ki bo naložen kot predračun v del »Predračun«, bosta razvidna in dostopna na javnem odpiranju ponudb. V primeru razhajanj med podatki navedenimi v razdelku »Skupna ponudbena vrednost« in dokumentu, ki je predložen v delu »Predračun«, kot veljavni štejejo podatki v dokumentu, ki je predložen v delu »Predračun«.
- Obrazec ESPD predstavlja uradno izjavo gospodarskega subjekta, da zanj ne obstajajo razlogi za izključitev in da izpolnjuje pogoje za sodelovanje, hkrati pa zagotavlja ustrezne informacije, ki jih zahteva naročnik. Obrazec ESPD vključuje tudi uradno izjavo o tem, da bo gospodarski subjekt na zahtevo in brez odlašanja sposoben predložiti dokazila, ki dokazujejo neobstoj razlogov za izključitev oziroma izpolnjevanje pogojev za sodelovanje. S predložitvijo obrazca ESPD ponudnik tudi potrdi, da izpolnjuje vse druge zahteve naročila. S predložitvijo obrazca ESPD se šteje, da je ponudnik podal tudi izjavo, da potrjuje, da ni povezan s funkcionarjem in po njegovem vedenju ni povezan z družinskim članom funkcionarja na način, določen v prvem odstavku 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in 3/22 – ZDeb; v nadaljnjem besedilu: ZIntPK). Navedbe v ESPD in/ali dokazila, ki ji predloži gospodarski subjekt, morajo biti veljavni. Gospodarski subjekt naročnikov obrazec ESPD (datoteka XML) uvozi na spletni povezavi: <https://ejn.gov.si/espd> in v njega neposredno vnese zahtevane podatke. Izpolnjen in podpisan ESPD mora biti v ponudbi priložen za vse gospodarske subjekte, ki v kakršni koli vlogi sodelujejo v ponudbi (ponudnik, sodelujoči ponudniki v primeru skupne ponudbe, gospodarski subjekti, na katerih kapacitete se sklicuje ponudnik in podizvajalci). Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, naloži svoj ESPD v razdelek »Dokumenti«, del »ESPD – ponudnik«, ESPD ostalih sodelujočih pa naloži v razdelek »Sodelujoči«, del »ESPD – ostali sodelujoči«. Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, naloži elektronsko podpisan ESPD



v xml. obliki ali nepodpisan ESPD v xml. obliki, pri čemer se v slednjem primeru v skladu Splošnimi pogoji uporabe sistema e-JN šteje, da je oddan pravno zavezujoč dokument, ki ima enako veljavnost kot podpisan. Za ostale sodelujoče ponudnik v razdelek »Sodelujoči«, del »ESPD – ostali sodelujoči« priloži lastnoročno podpisane ESPD v pdf. obliki, ali v elektronski obliki podpisan xml.

- V skladu z navodili izpolnjene Obrazce, v PDF obliki, vloži v sistem eJN v razdelek »Dokumenti«, del »Ostale priloge«.
- V skladu z navodili izpolnjeno Rekapitulacijo cen. Ponudnik izpolnjen Excel pretvori v PDF in ga vloži v sistem eJN v razdelek »Ostale priloge«. **Naročnik ponudnika še posebej opozarja, da preveri ali so v PDF obliki vsi podatki iz Rekapitulacije cen. V primeru, da ne bodo, bo ponudnik ponudbo označil kot nedopustno.**

Naročnik navaja, da v skladu z javno naročniško zakonodajo, dopolnjevanje ali spreminjanje cen na enoto ni dovoljeno. V kolikor ponudnik za posamezno postavko (zelena polja) v Predračunu poda ceno 0 EUR ali v postavko ničesar ne zapiše oziroma zapiše drug znak, ki nima števne vrednosti (/ , X, ...), bo naročnik upošteval, da teh postavk ne ponuja in bo ponudbo označil kot nedopustno.

Ponudnik v ponudbi priloži le dokumente, ki so navedeni v tej točki. Po pregledu ponudb bo naročnik ponudnike pozval k predložitvi dokazil, kot je navedeno za posamezne zahteve, pogoje oziroma razloge za izključitev, v kolikor bo to potrebno.

Ponudnik, ki odda ponudbo, pod kazensko in materialno odgovornostjo jamči, da so vsi podatki in dokumenti, podani v ponudbi, resnični in priložena dokumentacija ustreza originalu. V nasprotnem primeru ponudnik naročniku odgovarja za vso škodo, ki mu je nastala.



## 11 FINANČNA ZAVAROVANJA

### 11.1 Finančno zavarovanje za resnost ponudbe

(1) Naročnik določa finančno zavarovanje za resnost ponudbe in sicer denarni depozit v višini 2.000 EUR. Denarni depozit je za naročnika brezobresten.

(2) Naročnik bo denarni depozit zadržal/unovčil v primeru:

- ponudnik je umaknil ponudbo po poteku roka za prejem ponudb ali nedopustno spremenil ponudbo v času njene veljavnosti,
- izbrani ponudnik na poziv naročnika v roku ni podpisal pogodbe ali
- izbrani ponudnik v zahtevanem roku ne predloži ustrezne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti in s tem ne omogoči veljavnosti pogodbe.

(3) Ponudnik denarni depozit nakaže do 18. 11. 2025.

Namen nakazila:	Garancija za resnost ponudbe 410-3/2025
Vrednost:	2000 EUR
IBAN:	SI 3500 1000 0060 343
BIC	BFKKS122XXX
Sklic:	SI00 41032025
Prejemnik:	Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

(4) Naročnik navaja, da bo kot pravočasno in ustrezno predložitev finančnega zavarovanja upošteval izključno depozit, katerega vplačilo bo IZVRŠENO na transakcijskem računu naročnika iz predhodnega odstavka najkasneje do 18. 11. 2025. Priliv mora biti izkazan kot promet na izpisku naročnikovega transakcijskega računa št. SI56 3500 1000 0060 343 dne 18. 11. 2025 ali prej.

(5) Finančno zavarovanje za resnost ponudbe bo naročnik brezobrestno vrnil neizbranim ponudnikom naslednji delovni dan po pravnomočnosti odločitve o oddaji javnega naročila. Izbranemu ponudniku bo naročnik depozit brezobrestno vrnil ob predložitvi zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

(6) V primeru, da ponudnik ne bo predložil finančnega zavarovanja ali ga ne bo predložil pravočasno in v zahtevani višini iz tega poglavja, bo naročnik ponudbo označil kot nedopustno.

## 11.2 Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti

(1) Finančno zavarovanje za dobro izvedbo obveznosti iz javnega naročila je namenjeno zavarovanju kršitev obveznosti v času trajanja izvedbenih del po pogodbi.

(2) Izbrani ponudnik je dolžan kavcijsko zavarovanje pri zavarovalnici ali bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, po vzorcu iz razpisne dokumentacije, naročniku predložiti najkasneje v desetih (10) dneh po podpisu pogodbe obeh pogodbenih strank in sicer v višini 10 % pogodbene vrednosti (z DDV). Veljavnost finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora biti še 120 dni po poteku veljavnosti pogodbe.

(3) Osnutek finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti:

Za: Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

Datum: \_\_\_\_\_ (vpiše se datum izdaje)

VRSTA: (kavcijsko zavarovanje/garancija za resnost ponudbe)

ŠTEVILKA: \_\_\_\_\_ (vpiše se številka zavarovanja)

GARANT: \_\_\_\_\_ (vpiše se ime in naslov zavarovalnice/banke v kraju izdaje)

NAROČNIK: \_\_\_\_\_ (vpiše se ime in naslov naročnika zavarovanja/garancije to je ponudnik)

UPRAVIČENEC: Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

OSNOVNI POSEL: obveznost naročnika zavarovanja/garancije iz njegove ponudbe, predložene v postopku javnega naročanja št. JN \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_.

ZNESEK: \_\_\_\_\_ EUR

LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PRILOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE IZRECNO ZAHTEVAJO \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ SPODNJEM \_\_\_\_\_ BESEDILU:

\_\_\_\_\_ (nobena/navede se listina)

JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH: slovenski

OBLIKA PREDLOŽITVE: poda izdajatelj garancije

KRAJ PREDLOŽITVE: \_\_\_\_\_ (garant vpiše naslov podružnice, kjer se opravi predložitev papirnih listin)



DATUM VELJAVNOSTI: \_\_\_\_\_ DD. MM. LL (vpiše se datum, ki je naveden v razpisni dokumentaciji za oddajo predmetnega javnega naročila)

STRANKA, KI JE DOLŽNA PLAČATI STROŠKE: \_\_\_\_\_ (vpiše se ime naročnika zavarovanja, tj. ponudnika v postopku javnega naročanja)

Kot garant se s to zavarovanjem/garancijo nepreklicno zaveujemo, da bomo upravičencu izplačali katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja/garancije, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega (-ih) podpisnika (-ov), ter v vsakem primeru skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo, bodisi na ločeni podpisani listini, ki je priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko naročnik unovči pod naslednjimi pogoji:

- če upravnik naročniku zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu naročnika,
- če upravnik neupravičeno poda kakršnekoli zavajajoče in lažne informacije, podatke ali dokumente, ki naročniku in najemnikom naročnikovih stanovanj povzročajo dodatne stroške pri vzdrževanju in obratovanju večstanovanjske stavbe,
- če upravnik po svoji krivdi odstopi od pogodbe,
- če naročnik po krivdi izvajalca odstopi od pogodbe, če izvajalec svojih obveznosti do naročnika in ostalih etažnih lastnikov ne izpolni skladno s pogodbo, v dogovorjeni kvaliteti, obsegu in roku ter v skladu z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila in ponudbeno dokumentacijo,
- če upravnik naročniku poda kakršnekoli zavajajoče ali lažne informacije, podatke ali dokumente, zaradi česar mora naročnik javno naročilo razveljaviti in
- če upravnik v roku, ki ga določi naročnik ne odpravi napak, ki izhajajo iz naslova in vsebine pogodbe.

Katerokoli zahtevo za plačilo po tem zavarovanju moramo prejeti na datum veljavnosti zavarovanja ali pred njim v zgoraj navedenem kraju predložitve.

Morebitne spore v zvezi s tem zavarovanjem rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani po slovenskem pravu.

Za bančno garancijo veljajo Enotna Pravila za Garancije na Poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

## 12 SKUPNA PONUDBA

V primeru, da skupina ponudnikov predloži skupno ponudbo, pri nobenem ponudniku v skupni ponudbi ne smejo obstajati razlogi za izključitev v skladu s Poglavjem 8.1. Vsak ponudnik v skupni ponudbi mora izpolnjevati pogoje, določene v poglavju 8.2.1. Vsi ponudniki v skupni ponudbi morajo podati dokumente, ki se nanašajo na dokazovanje navedenih pogojev, posamično.

Pogoje, določene v poglavju 8.2.2 in 8.2.3 in 8.2.4 lahko ponudniki izpolnjujejo kumulativno. Dokumente, ki se nanašajo na dokazovanje teh pogojev, poda katerikoli ponudnik v skupni ponudbi za vse ponudnike skupaj.

Vsi ponudniki v skupni ponudbi morajo izpolniti Izjavo posamično in v njem navesti vse zahtevane podatke. Obrazec »Predračun« podajo vsi ponudniki, ki nastopajo v skupni ponudbi, skupaj. Finančna zavarovanja ponudniki predložijo na način, da jih predloži samo eden izmed skupnih ponudnikov. V primeru, da bo s skupino ponudnikov sklenjena pogodba, bo za izvedbo predmetnega naročila naročnik zahteval akt o skupni izvedbi naročila (na primer pogodbo o sodelovanju), v katerem bodo natančno opredeljene naloge in odgovornost posameznih ponudnikov za izvedbo naročila. Ne glede na to pa ponudniki odgovarjajo naročniku solidarno.

## 13 PONUDBA S PODIZVAJALCI

Ponudnik lahko naročilo odda podizvajalcu, vendar ne v celoti. Ponudnik mora v ponudbi predložiti tudi izpolnjene obrazce ESPD za vsakega podizvajalca, s katerim bo sodeloval pri naročilu. V kolikor bodo pri podizvajalcu obstajali razlogi za izključitev oziroma ne bo izpolnjeval ustreznih pogojev za sodelovanje iz točke 8.1 teh navodil, bo naročnik podizvajalca zavrnil in zahteval njegovo zamenjavo. Podizvajalec mora enako kot ponudnik izpolnjevati pogoje v Poglavju 8.2.1.

Če bo ponudnik izvajal javno naročilo s podizvajalci, mora v ponudbi:

- navesti vse podizvajalce,
- izpolnjene Izjave teh podizvajalcev v skladu z 79. členom ZJN-3 ter
- priložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec to zahteva.

Izbrani ponudnik bo moral med izvajanjem javnega naročila naročnika obvestiti o morebitnih spremembah informacij iz prejšnjega odstavka in poslati informacije o novih podizvajalcih, ki jih namerava naknadno vključiti v izvajanje pogodbe in sicer najkasneje v petih dneh po spremembi. V primeru vključitve novih podizvajalcev bo moral glavni izvajalec skupaj z obvestilom posredovati tudi podatke in zahtevane dokumente iz razpisne dokumentacije.

Naročnik bo zavrnil vsakega naknadno nominiranega podizvajalca:

- če zanj obstajajo razlogi za izključitev, kot so navedeni v poglavju 8.1, 8.2.1 te razpisne dokumentacije ter zahteval zamenjavo,
- če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje ali dokončanje del,
- če novi podizvajalec ne izpolnjuje pogojev v zvezi z oddajo javnega naročila.

Le če podizvajalec zahteva neposredno plačilo, se šteje, da je neposredno plačilo podizvajalcu obvezno in obveznost zavezuje tako naročnika kot tudi glavnega izvajalca. Kadar namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalcem, ki zahteva neposredno plačilo v skladu s tem členom, mora:

- glavni izvajalec v pogodbi pooblastiti naročnika, da na podlagi potrjenega računa oziroma situacije s strani glavnega izvajalca neposredno plačuje podizvajalcu,
- podizvajalec predložiti soglasje, na podlagi katerega naročnik namesto ponudnika poravnava podizvajalčevo terjatev do ponudnika,
- glavni izvajalec svojemu računu ali situaciji priložiti račun ali situacijo podizvajalca, ki ga je predhodno potrdil.

Za tiste nominirane podizvajalce, ki neposrednih plačil ne bodo zahtevali, bo naročnik od glavnega izvajalca zahteval, da mu najpozneje v 60 dneh od plačila končnega računa oziroma situacije pošlje svojo pisno izjavo in pisno izjavo podizvajalca, da je podizvajalec prejel plačilo za izvedena dela. Če izvajalec ne ravna skladno s tem določilom, bo naročnik Državni revizijski komisiji podal predlog za uvedbo postopka o prekršku iz 2. točke prvega odstavka 112. člena ZJN-3.

Izbrani ponudnik v razmerju do naročnika v celoti odgovarja za izvedbo naročila.

## 14 DRUGA DOLOČILA

Variantne ponudbe niso dopuščene. Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo.

Postopek javnega naročanja poteka v slovenskem jeziku. Vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

Podrobna navodila v zvezi z načinom priprave in oddaje ponudbe so navedena v Navodilih za uporabo e-JN, ki so del te razpisne dokumentacije in objavljena na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>.

Ponudba mora veljati najmanj 90 dni od roka za oddajo ponudb.

Vse stroške, povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe, nosi ponudnik.

V postopku oddaje javnega naročila naročnik in ponudniki ne smejo pričenjati in izvajati dejanj, ki bi vnaprej določila izbor določene ponudbe, ali ki bi povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati oziroma ne bi bila izpolnjena.

Naročnik bo podpisano odločitev o oddaji naročila objavil na portalu javnih naročil. Odločitev se šteje za vročeno z dnem objave na portalu javnih naročil.

Naročnik lahko na podlagi osmega odstavka 90. člena ZJN-3 po sprejemu odločitve o oddaji naročila do sklenitve pogodbe odstopi od izvedbe javnega naročila iz utemeljenih razlogov, da predmeta

javnega naročila ne potrebujejo več ali da zanj nima zagotovljenih sredstev ali da se pri naročniku pojavi utemeljen sum, da je bila ali bi lahko bila vsebina pogodbe posledica storjenega kaznivega dejanja ali da so nastale druge izredne okoliščine, na katere naročnik ni mogel vplivati in jih predvideti ter zaradi katerih je postala izvedba javnega naročila z izbranim ponudnikom nemogoča. V tem primeru bo naročnik o svoji odločitvi in o razlogih, zaradi katerih odstopa od izvedbe javnega naročila, pisno obvestil ponudnike.

## 12 POGODBA

V skladu s šestim odstavkom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11-UPB2; v nadaljevanju ZIntPK) je dolžan izbrani ponudnik na poziv naročnika, pred podpisom pogodbe, predložiti izjavo ali podatke o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika, vključno z udeležbo tihih družbenikov v ter o gospodarskih subjektih za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe s ponudnikom. Če bo ponudnik predložil lažno izjavo oziroma bo dal neresnične podatke o navedenih dejstvih, bo to imelo za posledico ničnost pogodbe. Izbrani ponudnik mora podpisati in vrniti naročniku pogodbo v roku 8 koledarskih dni po prejemu s strani naročnika podpisane pogodbe.

Pogodba se bo pred podpisom vsebinsko prilagodila glede na to, ali bo izbrani ponudnik predložil skupno ponudbo, prijavil sodelovanje podizvajalcev in podobno.

## 15 PRAVNO VARSTVO

Zahtevek za revizijo, ki se nanaša na vsebino objave in/ali razpisno dokumentacijo se lahko vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o javnem naročilu ali obvestila o dodatnih informacijah, informacijah o nedokončanem postopku ali popravku, če se s tem obvestilom spreminjajo ali dopolnjujejo zahteve ali merila za izbor najugodnejšega ponudnika, pri čemer se lahko zahtevek za revizijo nanaša na spremenjeno, dopolnjeno ali pojasnjeno vsebino objave ali razpisne dokumentacije ali z njim neposredno povezano navedbo v prvotni objavi ali razpisni dokumentaciji. Zahtevka za revizijo ni dopustno vložiti po roku za prejem ponudb, razen če je rok za prejem ponudb krajši od desetih delovnih dni. V tem primeru se lahko zahtevek za revizijo vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o naročilu.

Takso v višini 4.000 eurov mora vlagatelj plačati na transakcijski račun Ministrstva za finance, številka SI56 0110 0100 0358 802, odprt pri Banki Slovenije, Slovenska 35, 1505 Ljubljana, Slovenija, SWIFT KODA: BSLJSI2X; IBAN:SI56011001000358802 – taksa za postopek revizije javnega naročanja.

Zahtevek za revizijo se vloži prek portala eRevizija.