



DOKUMENTACIJA V ZVEZI Z ODDAJO JAVNEGA NAROČILA:

**»Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027«**

NAROČNIK	Mestna občina Kranj
VRSTA POSTOPKA ODDAJE JAVNEGA NAROČILA	Naročilo male vrednosti
VRSTA JAVNEGA NAROČILA	Javno naročilo storitev
ŠTEVILKA DOKUMENTACIJE	430-50/2025-MOK-4
ŠTEVILKA NAROČILA	25-00972
DATUM	22. 10. 2025

## **VSEBINA:**

### **1. POVABILO ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM K SODELOVANJU**

- 1.1. PREDMET JAVNEGA NAROČILA
- 1.2. VARIANTNE PONUDBE

### **2. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO POSTOPKA JAVNEGA NAROČANJA**

### **3. OCENJENA VREDNOST JAVNEGA NAROČILA**

### **4. GOSPODARSKI SUBJEKTI, KI LAHKO SODELUJEJO V JAVNEM NAROČILU**

- 4.1. SKUPNA PONUDBA
- 4.2. PONUDBA S PODIZVAJALCI
  - 4.2.1. DOKUMENTACIJA, POVEZANA S PODIZVAJALCI
  - 4.2.2. NEPOSREDNA PLAČILA PODIZVAJALCEM
  - 4.2.3. ANGAŽIRANJE PODIZVAJALCEV V ČASU IZVEDBE
- 4.3. NAČIN NASTOPANJA ISTEGA GOSPODARSKEGA SUBJEKTA
- 4.4. SKLICEVANJE NA ZMOGLJIVOSTI DRUGEGA SUBJEKTA

### **5. PRAVILA ZA SPOROČANJE**

- 5.1. KOMUNIKACIJSKA SREDSTVA
- 5.2. SPREMINJANJE ALI DOPOLNJEVANJE DOKUMENTACIJE
- 5.3. JEZIK JAVNEGA NAROČANJA

### **6. ODDAJA IN JAVNO ODPIRANJE PONUDB**

- 6.1. ROK ZA ODDAJO PONUDB
- 6.2. UMIK IN SPREMEMBA PONUDB
- 6.3. JAVNO ODPIRANJE PONUDB
- 6.4. ROK ZA DODATNA POJASNILA

### **7. RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV IN POGOJI ZA PRIZNANJE SPOSOBNOSTI**

- 7.1. RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV
  - 7.1.1. RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV
  - 7.1.2. POPRAVNI MEHANIZEM
- 7.2. POGOJI ZA SODELOVANJE
  - 7.2.1. EKONOMSKI IN FINANČNI POLOŽAJ
  - 7.2.2. TEHNIČNA IN STROKOVNA SPOSOBNOST

### **8. INFORMACIJE ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI**

- 8.1. INFORMACIJA O ESPD
- 8.2. PREVERJANJE PODATKOV, KI NISO URADNO DOSTOPNI
- 8.3. PRIDOBIVANJE PODATKOV NA DRUGE NAČINE
- 8.4. POJASNILA PONUDB, DOPOLNITVE IN POPRAVKI PONUDB

### **9. FINANČNA ZAVAROVANJA**

- 9.1. FINANČNO ZAVAROVANJE ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

### **10. MERILA**

- 10.1. DOLOČITEV MERIL
- 10.2. KRITERIJ ZA IZRAČUN ŠTEVILA TOČK ZA POSAMEZNO MERILO ZA RAZVRSTITEV PONUDB

## **11. PONUDBA**

11.1. OBLIKA PONUDBE

11.2. VELJAVNOST PONUDBE

11.3. PONUDBENA CENA

11.4. RAČUNSKE NAPAKE

11.5. PODATKI O USTANOVITELJIH

11.6. PODPIS PONUDBENE DOKUMENTACIJE

11.7. SESTAVNI DELI PONUDBE

## **12. OPIS STORITEV IN TEHNIČNE ZAHTEVE**

12.1. OPIS STORITEV

12.2. PONUDBENI PREDRAČUN OZ. POPIS STORITEV

12.3. PRILOGE – TEHNIČNE

## **13. ZAUPNOST**

## **14. ODSTOP OD IZVEDBE JAVNEGA NAROČILA**

## **15. POGODBA O IZVEDBI JAVNEGA NAROČILA**

## **16. PRAVNO VARSTVO**

## **17. PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO**

**OBRAZCI:**

**PRILOGA ŠT. 1 A – POVZETEK PREDRAČUNA**

**PRILOGA ŠT. 1 B – PONUDBENI PREDRAČUN (POPIS STORITEV)**

**PRILOGA ŠT. 2 – PODATKI O PONUDNIKU IN DRUGIH GOSPODARSKIH SUBJEKTIH**

**PRILOGA ŠT. 3 A – IZJAVA PONUDNIKA O NASTOPANJU S PODIZVAJALCI**

**PRILOGA ŠT. 3 B – IZJAVA PODIZVAJALCA O NEPOSREDNIH PLAČILIH IN SOGLASJE O PORAVNAVI  
PODIZVAJALČEVE TERJATVE DO GLAVNEGA IZVAJALCA S STRANI NAROČNIKA**

**PRILOGA ŠT. 4 – ESPD OBRAZEC**

**PRILOGA ŠT. 5 – IZJAVA O STRINJANJU Z RAZPISNIMI POGOJI IN O RESNIČNOSTI PODATKOV,  
NAVEDENIH V PONUDBI**

**PRILOGA ŠT. 6 – SEZNAM REFERENČNIH POSLOV**

**PRILOGA ŠT. 7 – IZJAVA O KADROVSKI SPOSOBNOSTI IN TEHNIČNI USPOSOBLJENOSTI**

**PRILOGA ŠT. 8 – VZOREC FINANČNEGA ZAVAROVANJA ZA DOBRO IZVEDBO**

**PRILOGA ŠT. 9 – IZJAVA O UDELEŽBI FIZIČNIH IN PRAVNIH OSEB V LASTNIŠTVU PONUDNIKA**

**PRILOGA ŠT. 10 – VZOREC POGODBE**

## **A) DOKUMENTACIJA V ZVEZI Z ODDAJO JAVNEGA NAROČILA**

## **1. POVABILO ZAINTERESIRANIM PONUDNIKOM K SODELOVANJU**

Naročnik vse zainteresirane ponudnike obvešča, da skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 69/19 - odl. US, 49/20 - ZIUZEOP, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPDVE, 15/21 - ZDUOP, 112/21 - ZNUPZ, 121/21, 206/21 - ZDUPŠOP, 10/22, 74/22 - odl. US, 100/22 - ZNUZSZS, 141/22 - ZNUNBZ, 28/23, 88/23 - ZOPNN-F, 95/23 - ZIUOPZP, 117/23 - ZIUOPZP-A, 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: ZJN-3) oddaja javno naročilo z nazivom Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027«, ki je po vsebini javno naročilo storitev.

Predmetno javno naročilo se oddaja po postopku naročila male vrednosti na podlagi 47. člena ZJN-3, za katerega velja, da lahko vsak zainteresirani gospodarski subjekt odda ponudbo na podlagi objavljenega povabila k sodelovanju.

### **1.1. Predmet javnega naročila**

Predmet javnega naročila je upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov ter manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 (oziroma od začetka veljavnosti pogodbe, če začetek veljavnosti pogodbe nastopi kasneje) do 31. 12. 2027.

Če bo pogodba postala veljavna po 1. 1. 2026, se skladno s tem smiselno spremenijo vsa pogodbeno določila vezana na začetek opravljanja vseh pogodbenih storitev ter ustrezno zmanjša končna pogodbeno vrednost za celotno obdobje izvajanja pogodbenih storitev (ta je namreč odvisna od števila mesecev opravljanja predmeta javnega naročila). Rok za zaključek pogodbenih storitev je v vsakem primeru 31. 12. 2027.

Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov ter manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov obsega predvsem organizacijsko – administrativna ter tehnično – strokovna opravila.

Natančneje je predmet javnega naročila opredeljen v točki 12 – Opis storitev in tehnične zahteve ter v osnutku pogodbe, ki je del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila.

Seznami stanovanj, poslovnih prostorov, manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj, manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov ter stavb, ki so v izključni oz. večinski lasti naročnika, ki so predmet upravljanja, in seznam kontaktnih oseb so kot priloge dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila objavljeni na spletni strani na spletni strani Portala javnih naročil RS: <https://www.enarocanje.si/>.

### **1.2. Variantne ponudbe**

Naročnik ne dovoljuje variantnih ponudb, kakor je to opredeljeno v 72. členu ZJN-3.

## **2. PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO POSTOPKA JAVNEGA NAROČANJA**

Postopek se v celoti izvaja v skladu z veljavnimi predpisi. Ponudnik mora glede na predmet javnega naročila izpolnjevati in upoštevati tudi vse določbe, ki jih glede na predmet javnega naročila določajo veljavni predpisi.

Če pride po podpisu pogodbe za izvedbo tega javnega naročila do spremembe ali dopolnitve veljavne zakonodaje, podzakonskih aktov ali drugih predpisov, skladno s katerimi se izvaja predmet pogodbe,

izbrani ponudnik (izvajalec) iz tega naslova ni upravičen do dodatnega plačila, temveč svoje obveznosti izvaja skladno z veljavno zakonodajo/veljavnimi predpisi, v sklopu ponudbene cene, razen v primeru, ko je zaradi sprememb ali dopolnitev potrebna bistvena sprememba/povečan obseg pogodbenih obveznosti.

### **3. OCENJENA VREDNOST JAVNEGA NAROČILA**

Ocenjena vrednost javnega naročila za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027 znaša **75.000,00 EUR brez DDV oz. 91.500,00 EUR z DDV.**

**Zagotovljena sredstva naročnika za izvedbo predmetnega javnega naročila znašajo: 91.500,00 EUR z DDV.**

### **4. GOSPODARSKI SUBJEKTI, KI LAHKO SODELUJEJO V JAVNEM NAROČILU**

#### **4.1. Skupna ponudba (ponudba s partnerji, konzorcij)**

Na podlagi tretjega odstavka 10. člena ZJN-3 lahko v postopku javnega naročanja sodelujejo tudi skupine gospodarskih subjektov, vključno z začasnimi združenji. Skupinam gospodarskih subjektov ni treba prevzeti določene pravne oblike. Vsi ponudniki naročniku odgovarjajo solidarno.

Za vsakega partnerja ponudnik ob oddaji ponudbe v sistem e-JN predloži:

- izpolnjen ESPD obrazec (v razdelek »ESPD – drugi sodelujoči«);
- vse ostale obrazce, priloge in dokazila, zahtevana s predmetno dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila (v razdelek »Ostale priloge«).

V primeru skupne ponudbe bo izbrana skupina ponudnikov po pravnomočni oddaji javnega naročila in pred podpisom pogodbe naročniku morala predložiti ustrezen akt o skupnem nastopanju, ki bo vseboval najmanj vsebine, ki jih bo s pozivom na predložitev akta od ponudnika zahteval naročnik.

Ponudbo podpisuje nosilec posla, ki je tudi podpisnik pogodbe in glavni kontakt z naročnikom. Nosilec posla prevzame nasproti naročniku poročstvo za delo ostalih partnerjev in/ali podizvajalcev po pravilih OZ. Naročnik uveljavlja zahtevo po odpravi morebitne slabe izvedbe ali odprave napak zoper nosilca posla.

Naročnik dopušča možnost, da se skupna ponudba po oddaji ponudbe ali po sklenitvi pogodbe spremeni na način, da kateri od partnerjev v skupni ponudbi več ne sodeluje v konzorciju/skupini gospodarskih subjektov, če se to zgodi zaradi objektivnih razlogov, ki niso v sferi ostalih partnerjev skupne ponudbe. V takšnem primeru preostali partnerji v skupni ponudbi prevzamejo del obveznosti, ki bi jih sicer moral izvesti član, ki v konzorciju ne sodeluje več. Če je konzorcij katerega od pogojev za priznanje sposobnosti izpolnil s pomočjo partnerja, ki v konzorciju ne sodeluje več, morajo preostali člani konzorcija, če pogoja ne izpolnjujejo sami, v izvedbo javnega naročila uvesti podizvajalca/ce, ki takšne pogoje v celoti izpolnjuje/jo, ter javno naročilo dokončati s takšnim podizvajalcem.

## **4.2. Ponudba s podizvajalci**

### **4.2.1. Dokumentacija, povezana s podizvajalci**

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

- navesti vse podizvajalce ter vrsto in vrednost del, ki jo bo izvedel posamezni podizvajalec (priloga št. 3 A);
- navesti kontaktne podatke ter člane upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega podizvajalca in osebe, ki imajo pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem in zakonite zastopnike predlaganih podizvajalcev (priloga št. 2);
- naložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec to zahteva (priloga št. 3 B);
- v sistem e-JN v razdelek »ESPD – ostali sodelujoči« predložiti izpolnjene ESPD obrazce vseh podizvajalcev;
- v sistem e-JN naložiti vso ostalo z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila zahtevano dokumentacijo, ki potrjuje usposobljenost novega podizvajalca;
- v sistem e-JN za vsakega priglašene podizvajalca predložiti podizvajalsko pogodbo, ki jo pripravi ponudnik in podizvajalec sama, če je le-ta že sklenjena, v nasprotnem primeru, bo moral ponudnik podizvajalsko pogodbo naročniku predložiti v roku 5 dni od poziva naročnika k predložitvi podizvajalske pogodbe oz. najkasneje pred pričetkom del s strani podizvajalca. Podizvajalsko pogodbo ponudnik predloži za vsakega podizvajalca, ne glede na to, ali zahteva neposredno plačilo s strani naročnika ali ne.

### **4.2.2. Neposredna plačila podizvajalcem**

Naročnik ponudnike/izvajalce in podizvajalce obvešča, da neposredno plačilo podizvajalcem na podlagi ZJN-3 ni več a priori obvezno, zato lahko do neposrednega plačila podizvajalcem pride samo, če podizvajalec to zahteva in je takšna zahteva podana ob oddaji ponudbe oziroma ob prvi priglasitvi podizvajalca. Če zahteva za neposredno plačilo s strani podizvajalca ne bo dana pravočasno, takšne zahteve v kasnejši fazi izvedbe del naročniku ni treba več upoštevati, razen če so izpolnjeni pogoji po 631. členu OZ.

Kadar namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalcem, ki zahteva neposredno plačilo, mora:

- glavni izvajalec v pogodbi pooblastiti naročnika, da na podlagi potrjenega računa oziroma potrjene 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,
- glavni izvajalec svojemu e-računu priložiti specifikacijo prejemnikov plačil.

Če se neposredno plačilo podizvajalcem ne bo izvajalo, mora naročnik od glavnega izvajalca zahtevati, 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 izvedene gradnje ali storitve oziroma dobavljeno blago, neposredno povezano s predmetom javnega naročila.

Če novo priglašeni podizvajalci ne bodo zahtevali izvajanje neposrednih plačil, se pogodba v delu, ki navaja seznam podizvajalcev ne bo spreminjal, razen na izrecno zahtevo naročnika.

### **4.2.3. Angažiranje podizvajalcev v času izvedbe**

Glavni izvajalec mora med izvajanjem javnega naročila naročnika v skladu s tretjim odstavkom 94. člena ZJN-3 obvestiti o morebitnih spremembah informacij o podizvajalcih in poslati informacije o novih podizvajalcih, ki jih namerava naknadno vključiti v izvajanje naročila, in sicer najkasneje v petih dneh po spremembi. V primeru morebitne zamenjave podizvajalcev ali naknadne nominacije mora izvajalec



naročniku posredovati vlogo za nominacijo oziroma zamenjavo podizvajalca. K vlogi za potrditev novega podizvajalca mora izvajalec obvezno priložiti vso z javnim naročilom zahtevano dokumentacijo za podizvajalca in podizvajalsko pogodbo, ki jo izvajalec in podizvajalec pripravita sama.

Naročnik zavrne predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca v primeru, če zanj obstajajo razlogi za izključitev iz prvega ali drugega ali četrtega odstavka 75. člena ZJN-3, razen v primeru tretjega odstavka 75. člena ZJN-3.

Naročnik predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca zavrne tudi v primeru, če podizvajalec ne izpolnjuje pogojev, ki jih je naročnik določil za podizvajalce v dokumentaciji v zvezi z oddajo predmetnega javnega naročila.

Naročnik lahko predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca zavrne, če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje pogodbenih obveznosti ali dokončanje del.

Novega podizvajalca, če izpolnjuje vse pogoje in zanj ne obstajajo razlogi za izključitev skladno s to dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila, naročnik potrdi s soglasjem. Izvajalec pogodbenih del ne sme izvajati s podizvajalcem, ki je bil priglašen po roku za oddajo ponudb in še ni bil predhodno potrjen s strani naročnika.

Če naročnik ugotovi, da dela izvaja podizvajalec, ki ga izvajalec ni navedel v svoji ponudbi in zanj tudi ni dobil soglasja naročnika, ima pravico odpovedati pogodbo o izvedbi javnega naročila. Naročnik si pridržuje pravico, da kadarkoli preveri, delavci katerega podizvajalca opravljajo delo, vendar pa je to zgolj pravica in ne dolžnost naročnika. Vsi delavci so naročniku v primeru takšnega preverjanja dolžni dati verodostojne podatke.

#### **4.3. Način nastopanja istega gospodarskega subjekta**

V predmetnem postopku oddaje javnega naročila lahko isti gospodarski subjekt predloži več ponudb, vendar le, če v različnih ponudbah nastopa v različnih vlogah, medtem ko lahko isti gospodarski subjekt v isti vlogi (bodisi kot ponudnik, bodisi kot partner v skupnem nastopu) odda zgolj eno ponudbo, razen v primeru, ko nastopa kot podizvajalec, kjer je lahko v vlogi podizvajalca v več različnih ponudbah.

Če bo isti gospodarski subjekt predložil več kot eno ponudbo, v kateri bo nastopal v isti vlogi (bodisi kot ponudnik, bodisi kot partner v skupnem nastopu), bodo vse ponudbe tega gospodarskega subjekta izločene iz postopka oddaje javnega naročila.

#### **4.4. Sklicevanje na zmogljivosti drugega subjekta**

Ponudnik lahko v skladu z 81. členom ZJN-3 uporablja zmogljivosti drugih subjektov.

V primeru sklicevanja na zmogljivosti drugih subjektov ponudnik ob oddaji ponudbe za te subjekte naloži:

- ustrezno izpolnjen ESPD obrazec (v razdelek »ESPD – ostali sodelujoči«);
- vse skladno z določili te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila zahtevane izjave in dokazila (priloga št. 2, priloga št. 5 – Izjava o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi...), (v razdelek »Ostale priloge«);
- ustrezna dokazila, da bo imel na voljo potrebna sredstva za izvedbo javnega naročila: npr. dogovor o medsebojnem sodelovanju, pogodbo o sodelovanju, dogovor o zagotavljanju, najemno pogodbo ... (v razdelek »Ostale priloge«).

Navedeno velja le, če se ponudnik sklicuje na zmogljivosti drugega subjekta, ki pa sami ne bodo izvajali del/sodelovali pri izvedbi in ne bodo nastopali v vlogi podizvajalca ali partnerja (npr. v primeru, ko ponudniku zgolj posodijo ustrezno opremo, mehanizacijo).

**Če ponudnik zahteve glede izobrazbe ali strokovne usposobljenosti nominiranih kadrov izkaže z uporabo zmogljivosti drugih subjektov (tudi fizičnih oseb), morajo ti drugi subjekti pri izvedbi javnega naročila obvezno izvesti gradnje ali storitve, za katere so bile zahtevane te zmogljivosti. To pomeni, da morajo biti ti drugi subjekti vključeni v ponudbo in sodelovati pri javnem naročilu, kar pomeni, da morajo v ponudbi obvezno nastopati kot skupni partner ali kot podizvajalec ter predložiti vse obrazce in dokazila, ki so zahtevana za partnerja/podizvajalca.**

## **5. PRAVILA ZA SPOROČANJE**

### **5.1. Komunikacijska sredstva**

Izvedba predmetnega javnega naročila pretežno poteka z uporabo elektronskih komunikacijskih sredstev, preko Portala javnih naročil RS in informacijskega sistema e-JN, delno pa z uporabo drugih komunikacijskih sredstev.

Ponudniki z oddajo ponudbe pristajajo na način izvedbe javnega naročila, kot je opredeljen v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila in v skladu s Splošnimi pogoji uporabe informacijskega sistema e-JN.

Obvestilo o javnem naročilu je bilo v skladu s 56. členom ZJN-3 poslano v objavo na Portal javnih naročil RS.

Dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila, vključno s prilogami in ESPD obrazcem, je objavljena na spletni strani Portala javnih naročil RS: <https://www.enarocanje.si/#/>.

Ponudbe se predložijo v informacijski sistem e-JN na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si/>.

Odločitev o oddaji javnega naročila bo objavljena na Portalu javnih naročil RS.

Dodatne informacije bo naročnik v skladu s 60. členom ZJN-3 posredoval preko obvestila o dodatnih informacijah ali popravka ali na drug način izključno preko Portala javnih naročil RS oz. informacijskega sistema e-JN.

### **5.2. Spreminjanje ali dopolnjevanje dokumentacije**

Informacije, ki jih posreduje naročnik gospodarskim subjektom preko Portala javnih naročil RS ali informacijskega sistema e-JN, štejejo za spremembo, dopolnitev ali pojasnilo dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila, če iz vsebine informacij izhaja, da se z njimi spreminja ali dopolnjuje ta dokumentacija, ali če se s pojasnilom odpravlja dvomnost navedbe v tej dokumentaciji.

Spremembe in dopolnitve dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila so sestavni del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in so jih ponudniki dolžni upoštevati pri oddaji ponudb.

### 5.3. Jezik javnega naročanja

Postopek javnega naročanja skladno z ZJN-3 poteka v slovenskem jeziku.

Ponudnik mora izdelati ponudbo v slovenskem jeziku. To pomeni, da morajo biti v slovenskem jeziku vsi ponudbeni deli in dokumenti, razen tehničnega dela ponudbe (če je zahtevan), ki ga ponudniki lahko predložijo v slovenskem ali angleškem jeziku preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si/>.

Naročnik lahko v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila (med odgovori na vprašanja ali v dodatnih pojasnilih in spremembi dokumentacije) določi, da smejo ponudniki tudi druge dele svoje ponudbe predložiti delno ali v celoti v tujem jeziku.

Ne glede na določbo te dokumentacije, da postopek javnega naročanja poteka v slovenskem jeziku, bo naročnik morebitno predloženo ponudbeno dokumentacijo v tujem jeziku štel kot pomanjkljivost ponudbe le v primeru, če jezika, v katerem bo predložen dokument, ne bo razumel. V takšnem primeru bo od ponudnika zahteval, da se del ponudbe, ki ga naročnik ne bo razumel, prevede v slovenski jezik, na stroške ponudnika, v razumnem roku (rok bo odvisen od obsega ponudbene dokumentacije, za katerega bo naročnik zahteval prevod).

Za presojo spornih vprašanj se vedno uporablja ponudba oziroma njen uradni prevod v slovenskem jeziku, če pa je bila dokumentacija ali del dokumentacije podan le v tujem jeziku, pa tuji jezik.

## 6. ODDAJA IN JAVNO ODPIRANJE PONUDB

### 6.1. Rok za oddajo ponudb

Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si/> najkasneje do roka, določenega na Portalu javnih naročil RS in v informacijskem sistemu e-JN.

Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«. Po preteku roka za predložitev ponudb ponudbe ne bo več mogoče oddati.

V primeru, da elektronski komunikacijski sistem e-JN ne bo deloval na način, ki omogoča oddajo prijave ali ponudbe, bo naročnik skladno s določili osmega odstavka 88. člena ZJN-3 podaljšal rok za oddajo prijav ali ponudb za najmanj dva delovna dneva v primeru postopka oddaje naročila male vrednosti oziroma za najmanj pet delovnih dni v primeru drugih postopkov za oddajo naročila iz 39. člena ZJN-3, če bodo izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- elektronsko komunikacijsko sredstvo, ki ga uporablja naročnik, ne bo delovalo kadarkoli v zadnjih 60 minutah pred iztekom roka, ki je določen za oddajo prijav ali ponudb;
- kandidat ali ponudnik bo naročnika o tem nemudoma obvestil, vendar najpozneje 30 minut po roku za oddajo prijav ali ponudb;
- upravitelj elektronskega komunikacijskega sredstva, ki ga uporablja naročnik, nedelovanje potrdi naročniku;
- kandidatu ali ponudniku ni uspelo oddati prijave oziroma ponudbe;
- odpiranje prejetih prijav ali ponudb se še ni izvedlo.

Ponudniki morajo ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si/>, v skladu z aktualnimi Navodili za uporabo aplikacije - PONUDNIKI, ki so del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in so objavljena na spletnem naslovu: <https://ejn.gov.si/aktualno/vec-informacij-ponudniki.html>.

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 informacijski sistem e-JN, se v aplikacijo prijavi na istem naslovu.

Uporabnik ponudnika, ki je v informacijskem sistemu e-JN pooblaščen za oddajanje ponudb, ponudbo odda s klikom na gumb »Oddaj«. Informacijski 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 ).

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.

Dostop do povezave za oddajo elektronske ponudbe v tem postopku javnega naročila je razviden iz Obvestila o oddaji javnega naročila, ki je objavljeno na spletnem naslovu <https://www.enarocanje.si/#/>.

## **6.2. Umik in sprememba ponudb**

Ponudnik lahko do roka za oddajo ponudb svojo ponudbo umakne ali spremeni. Če ponudnik v informacijskem 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 informacijskem sistemu e-JN spremeni, je naročniku v tem sistemu odprta zadnja oddana ponudba.

## **6.3. Javno odpiranje ponudb**

Odpiranje ponudb bo na podlagi četrtega odstavka 88. člena ZJN-3 javno.

Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si/>.

Rok odpiranja ponudb je določen na Portalu javnih naročil RS in v informacijskem sistemu e-JN.

Odpiranje poteka tako, da informacijski sistem e-JN samodejno ob dnevu in uri, ki je določena za javno odpiranje ponudb, prikaže podatke o ponudniku, o variantah, če so bile zahtevane oziroma dovoljene, ter omogoči dostop do dokumenta, ki ga ponudnik naloži v sistem e-JN pod razdelek »Predračun«. Ponudniki, ki so oddali ponudbe, imajo te podatke na razpolago v informacijskem sistemu e-JN.

Naročnik o odpiranju ponudb ne bo vodil posebnega zapisnika, saj bodo podatki, ki bodo na voljo ponudnikom v informacijskem sistemu e-JN, vključevali vse podatke, ki so obvezni na podlagi šestega odstavka 88. člena ZJN-3.

Ponudniki z oddajo ponudbe potrjujejo, da je naročnik na podlagi tega, da so podatki iz 6. odstavka 88. člena ZJN-na voljo v informacijskem sistemu e-JN izpolnil obveznosti glede vročanja le tega skladno z določili 7. odstavka 88. člena ZJN-3 in ne bodo zahtevali dodatnega posredovanja zapisnika o odpiranju ponudb.

#### **6.4. Rok za dodatna pojasnila**

Ponudniki lahko preko Portala javnih naročil RS podajo zahtevo za dodatna pojasnila v zvezi z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila **najkasneje do roka, določenega na Portalu javnih naročil RS.**

Pojasnila dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila se lahko zahteva zgolj preko Portala javnih naročil RS. Naročnik si pridržuje pravico, da dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila delno spremeni ali dopolni ter po potrebi podaljša rok za oddajo ponudb. Spremembe in dopolnitve dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila so sestavni del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in so jih ponudniki dolžni upoštevati pri oddaji ponudb.

### **7. RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV IN POGOJI ZA PRIZNANJE SPOSOBNOSTI**

#### **7.1. Razlogi za izključitev**

Naročnik bo iz sodelovanja v postopku javnega naročanja izključil gospodarski subjekt, če pri preverjanju v skladu s 75., 77., 79. in 80. členom ZJN-3 ugotovi, ali je drugače seznanjen, da za gospodarski subjekt obstaja katerikoli od razlogov za izključitev, naveden v točki 7.1.1. te dokumentacije.

Neobstoj razlogov za izključitev morajo izkazati naslednji gospodarski subjekti:

- ponudnik;
- vsi partnerji v skupni ponudbi;
- vsi podizvajalci, ne glede na fazo izvedbe javnega naročila, v kateri se vključijo v izvedbo javnega naročila;
- v skladu z 81. členom ZJN-3 subjekti, katerih zmogljivosti uporablja ponudnik.

**Vsi navedeni gospodarski subjekti morajo ob oddaji ponudbe predložiti lastne ESPD obrazce, obrazec Prilogo št. 2, prilogo št. 5 ter ostala dokazila/obrazce, ki so zahtevani v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.**

Obstoj in vsebino navedb v ponudbi bo naročnik preverjal skladno z določili 3. odstavka 47. člena ZJN-3.

### 7.1.1. Razlogi za izključitev

ZAP. ŠT.	PRAVNA PODLAGA	RAZLOG ZA IZKLJUČITEV
1.	prvi odstavek 75. člena ZJN-3	<p>Če je bila gospodarskemu subjektu (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt) ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, izrečena pravnomočna sodba za kazniva dejanja navedena v 1. odstavku 75. člena ZJN-3.</p> <p>Če je gospodarski subjekt v položaju iz zgornjega odstavka, lahko naročniku v skladu z devetim odstavkom 75. člena ZJN-3 najkasneje do roka za oddajo ponudb predloži dokazila, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev.</p> <div data-bbox="582 624 2036 1348" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – ESPD, ki ga gospodarski subjekt izpolni v Delu III: Razlogi za izključitev, A: Razlogi, povezani s kazenskimi obsodbami in D: Nacionalni razlogi za izključitev.</b></p> <p>Če se bo naročnik odločil, da bo izključitveni razlog preverjal, ga bo preveril skladno s tretjim odstavkom 77. člena ZJN-3, s podatki pridobljenimi v sistemu e-Dosje oz. potrdili Ministrstva za pravosodje, ki ne bodo starejša od 4 mesecev, šteto od roka za oddajo prijav ali ponudb, ali bodo pridobljena najkasneje v 90 dneh od roka za oddajo prijav ali ponudb.</p> <p><b>Gospodarski subjekti, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji in gospodarski subjekti, katerih člani upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa so tuji državljani, bodo morali v razumnem roku, ki ga bo v fazi preverjanja ponudb postavil naročnik, če se bo naročnik za preverjanje izključitvenega razloga odločil, predložiti ustrezna dokazila, iz katerih bo nedvoumno razvidno, da gospodarski subjekt ter osebe, ki so člani upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali osebe, ki imajo pooblastila za zastopanje ali odločanje ali nadzor v organu gospodarskega subjekta, izpolnjujejo pogoje iz 1. odstavka 75. člena ZJN-3. Naročnik dopušča, da gospodarski subjekt, ki nima sedeža v Republiki Sloveniji in gospodarski subjekt, katerih člani upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa so tuji državljani, ustrezna dokazila predložijo že ob oddaji ponudbe.</b></p> <p>Če država, v kateri imajo tuji gospodarski subjekti prijavljen svoj sedež oz. če država, katere državljan je član upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta, ne izdaja navedenih dokazil, gospodarski subjekt namesto dokazil predloži zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo predhodno navedenih oseb gospodarskega subjekta. Če</p> </div>

		<p>zaprisežena izjava v tuji državi ni predvidena, pa tuji ponudnik predloži overjeno izjavo predhodno navedenih oseb gospodarskega subjekta. Izjava oz. overjena izjava mora biti podana pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem ali pristojnim organom poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, v kateri ima gospodarski subjekt svoj sedež.</p> <p>Dokazila ali izjave tujih gospodarskih subjektov in državljanov tujih držav morajo biti prevedene v slovenski jezik. Overovitev prevoda ni potrebna. Tuji gospodarski subjekti in tuji državljani jamčijo za pravilnost prevoda ponudbe v slovenski jezik. Morebitne napake v prevodu gredo izključno v breme ponudnika. V primeru dvoma bo naročnik od ponudnika naknadno zahteval uradni prevod. Stroške prevoda nosi ponudnik.</p>
2.	drugi odstavek 75. člena ZJN-3	<p>Če gospodarski subjekt (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt) ne izpolnjuje <b>obveznih dajatev</b> in drugih <b>denarnih nedavčnih obveznosti</b> 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, če vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na rok za oddajo ponudbe ali prijave znaša 50 eurov ali več. Šteje se, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če na rok za oddajo ponudbe ali prijave ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje ponudbe ali prijave.</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – ESPD, ki ga izpolni v delu Del III: Razlogi za izključitev, B: Razlogi, povezani s plačilom davkov ali prispevkov za socialno varnost, v točkah »Plačevanje davkov« in »Plačevanje prispevkov za socialno varnost«.</b></p> <p>Če se bo naročnik odločil, da bo izključitveni razlog preverjal, ga bo za gospodarske subjekte, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, preveril s podatki pridobljenimi v sistemu e-Dosje.</p> <p>Če se bo naročnik odločil, da bo preverjal izključitveni razlog, bo moral gospodarski subjekt, ki nima sedeža v Republiki Sloveniji, v razumnem roku, ki ga bo v času preverjanja ponudb določil naročnik, naročniku predložiti ustrezna dokazila, iz katerih bo nedvoumno razvidno, da gospodarski subjekt izpolnjuje navedeni pogoj v skladu s predpisi države, kjer ima svoj sedež. Če država, v kateri ima tuji gospodarski subjekt prijavljen svoj sedež, ne izdaja zgoraj navedenih dokazil, gospodarski subjekt namesto dokazil predloži zapriseženo izjavo prič ali zapriseženo izjavo zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta. Če zaprisežena izjava v tuji državi ni predvidena, pa tuji gospodarski subjekt predloži overjeno izjavo zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta.</p>

		<p>Izjava oz. overjena izjava mora biti podana pred pristojnim sodnim ali upravnim organom, notarjem ali pred pristojno poklicno ali trgovinsko organizacijo v matični državi te osebe ali v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež.</p> <p>Če bo ponudnik predložil ustrezno dokazilo o poravnanih davčnih obveznostih v tujem jeziku, mora naročniku obvezno predložiti tudi prevod dokazila v slovenski jezik. Overovitev prevoda ni potrebna. Tuji ponudniki jamčijo za pravilnost prevoda v slovenski jezik. Morebitne napake v prevodu gredo izključno v breme ponudnika. V primeru dvoma bo naročnik od ponudnika naknadno zahteval uradni prevod. Stroške prevoda nosi ponudnik.</p>
3.	a) točka četrtega odstavka 75. člena ZJN-3	<p>Če je gospodarski subjekt (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt) na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v <b>evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov javnega naročanja</b>.</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – ESPD, ki ga izpolni v delu Del III: Razlogi za izključitev, D: Nacionalni razlogi za izključitev.</b></p> <p>Če se bo naročnik odločil za preverjanje izključitvenega razloga, ga bo za gospodarske subjekte, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, preveril s podatki pridobljenimi v sistemu e-Dosje.</p>
4.	b) točka četrtega odstavka 75. člena ZJN-3	<p>Če sta bili gospodarskemu subjektu (ponudniku, partner, podizvajalec, drugi subjekt) v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ali prijav pri pristojnem organu Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države ugotovljeni najmanj dve kršitvi <b>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</b>, za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek, pa lahko gospodarski subjekt naročniku najkasneje do roka za oddajo ponudb ali prijav skladno z devetim odstavkom 75. člena ZJN-3 <b>predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev</b>.</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – ESPD, ki ga izpolni v delu Del III: Razlogi za izključitev, D: Nacionalni razlogi za izključitev.</b></p> <p>Če se bo naročnik odločil, da bo izključitveni razlog preverjal, ga bo za gospodarske subjekte, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, preveril s podatki pridobljenimi v sistemu e-Dosje.</p>



		<p>Gospodarski subjekti, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji, bodo morali v razumnem času, ki ga bo v fazi preverjanja ponudb določil naročnik (če se bo naročnik odločil, da bo preverjal izključitveni razlog), predložiti ustrezna dokazila, iz katerih bo nedvoumno razvidno, da izpolnjujejo navedeni pogoji v skladu s predpisi države, kjer imajo svoj sedež. Če država, v kateri imajo tuji gospodarski subjekti prijavljen svoj sedež, ne izdaja zgoraj navedenih dokazil, gospodarski subjekt namesto dokazil predloži zapriseženo izjavo priči ali zapriseženo izjavo zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta. Če zaprisežena izjava v tuji državi ni predvidena, pa tuji gospodarski subjekt predloži overjeno izjavo zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta. Izjava oz. overjena izjava mora biti podana pred pristojnim sodnim ali upravnim organom, notarjem ali pred pristojno poklicno ali trgovinsko organizacijo v matični državi te osebe ali v državi, v kateri ima gospodarski subjekt svoj sedež. Če bo gospodarski subjekt predložil ustrezno dokazilo o poravnanih davčnih obveznostih v tujem jeziku, mora naročniku obvezno predložiti tudi prevod dokazila v slovenski jezik. Overovitev prevoda ni potrebna. Tuji ponudniki jamčijo za pravilnost prevoda v slovenski jezik. Morebitne napake v prevodu grede izključno v breme ponudnika. V primeru dvoma bo naročnik od ponudnika naknadno zahteval uradni prevod. Stroške prevoda nosi ponudnik.</p>
5.	1. odst. člena 1 sklepa Sveta (SZVP) 2022/578 z dne 8. april 2022 o spremembi Sklepa 2014/512/SZVP o omejevalnih ukrepih zaradi delovanja Rusije, ki povzroča destabilizacijo razmer v Ukrajini	<p>Če je gospodarski subjekt (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ruski državljan ali fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ s sedežem v Rusiji;</li> <li>- pravna oseba, subjekt ali organ, katerih več kot 50 - odstotni delež je v neposredni ali posredni lasti subjekta iz prejšnje alineje;</li> <li>- fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ, ki delujejo v imenu ali po navodilih subjekta iz prejšnjih dveh alinej.</li> </ul> <p>Naročnik bo v skladu s prvim odstavkom člena 1 sklepa Sveta (SZVP) 2022/578 z dne 8. aprila 2022 o spremembi Sklepa 2014/512/SZVP o omejevalnih ukrepih zaradi delovanja Rusije, ki povzroča destabilizacijo razmer v Ukrajini iz postopka javnega naročanja kadarkoli v postopku izključil gospodarski subjekt (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt), če se izkaže, da je pred ali med postopkom javnega naročanja ta subjekt v položaju navedenem v tej točki.</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Izjava o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi (priloga št. 5)</b></p>

### **7.1.2. Popravni mehanizem**

Naročnik si pridržuje pravico, da na podlagi devetega odstavka 75. člena ZJN-3 oceni, da dokazi, ki jih je predložil gospodarski subjekt najkasneje do roka za oddajo ponudb v okviru instituta popravnega mehanizma, zadoščajo, da se gospodarskega subjekta ob nastopu naveznih okoliščin iz zgoraj navedenega člena in zakona ne izključi iz postopka javnega naročanja. Navedeno je naročnikova pravica in ne dolžnost.

Primeri dokazil in ukrepov so navedeni v 9. odstavku 75. člena ZJN-3. Ocena je skladno z ZJN-3 prepuščena naročniku.

Če naročnik oceni, da ukrepi ne zadoščajo, gospodarskemu subjektu pošlje utemeljitev takšne odločitve.

## **7.2. Pogoji za sodelovanje**

Naročnik določa pogoje za sodelovanje, ki so navedeni v tem poglavju dokumentacije. Iz spodnjih tabel je razvidno, za katere gospodarske subjekte veljajo posamezni pogoji.

### 7.2.1. Ekonomski in finančni položaj

ZAP. ŠT.	PRAVNA PODLAGA	POGOJ	ZA KOGA VELJA POGOJ
1.	Peti in šesti odstavek 76. člena ZJN-3	<p><b>Letni promet (višina prihodkov)</b> gospodarskega subjekta mora v letu 2023 ali v letu 2024 znašati najmanj <b>150.000,00 EUR</b>.</p> <p><b>Če gospodarski subjekt posluje krajši čas, se za leto, v katerem je bil subjekt ustanovljen, zahteva po prihodku proporcionalno zniža glede na obdobje delovanja subjekta, pri čemer bo proporcionalno znižanje upoštevano na mesečni ravni.</b></p> <p>Tuji ponudniki zgoraj navedeni letni promet dokažejo z izvlečki revidiranih ali nerevidiranih bilanc stanja ali z drugimi računovodskimi izkazi.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Podatki o ponudniku in drugih gospodarskih subjektih (priloga št. 2), rubrika Letni promet</b></p> <p>Ponudnik v prilogi št. 2 na ustrezno mesto navede letni promet (<u>višina prihodkov</u>) za leto 2023 ali za leto 2024, razen v primeru subjekta, ki posluje krajši čas, ki navede letni promet (višino prihodkov) za leto, v katerem je bil ustanovljen.</p> </div> <p>Če tuji ponudniki izvlečkov revidiranih ali nerevidiranih bilanc ali drugih računovodskih izkazov ne predložijo že k ponudbi (kar je dopustno), bodo morali na morebitni poziv naročnika k predložitvi dokazil naročniku predložiti ustrezna dokazila.</p>	<p>Pogoj mora izpolniti ponudnik.</p> <p>Pri ponudbi s partnerji in podizvajalci lahko ta pogoj izpolnjujejo tudi ponudnik in vsi partnerji oziroma podizvajalci skupno.</p>

## 7.2.2. Tehnična in strokovna sposobnost

ZAP. ŠT.	PRAVNA PODLAGA	POGOJ	ZA KOGA VELJA POGOJ
1.	j) točka osmega odstavka 77. člena ZJN-3 in 94. člen ZJN-3	<p>Ponudnik, ki namerava oddati del javnega naročila v podizvajanje, predloži izjavo ponudnika o nastopanju s podizvajalci (<b>priloga št. 3 A</b>).</p> <p>Podizvajalec, ki zahteva izvajanje neposrednih plačil s strani naročnika, poda in podpiše ter predloži izjavo podizvajalca o neposrednih plačilih in soglasje o poravnavi podizvajalčeve terjatve do glavnega izvajalca s strani naročnika (<b>priloga št. 3 B</b>).</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Izjava ponudnika o nastopanju s podizvajalci (priloga št. 3 A) in Izjava podizvajalca o neposrednih plačilih in soglasje o poravnavi podizvajalčeve terjatve do glavnega izvajalca s strani naročnika (priloga št. 3 B)</b></p>	<p>Pogoj mora izpolniti ponudnik oziroma konzorcij ponudnikov, ki namerava oddati del javnega naročila v podizvajanje (priloga št. 3 A).</p> <p>Pogoj mora izpolniti vsak podizvajalec, ki zahteva izvajanje neposrednih plačil s strani naročnika (priloga št. 3 B).</p> <p>Ponudnik pa v podizvajanje ne sme oddati celotnega javnega naročila (100%).</p>
2.	osmi odstavek 77. člena ZJN-3	<p>Ponudnik mora izkazati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da je <b>v zadnjih petih (5) letih</b> pred rokom za oddajo ponudb samostojno / s partnerji / s podizvajalci uspešno in kakovostno opravljal storitve upravljanja stanovanj in/ali poslovnih prostorov <b>za enega naročnika</b>, za katerega je izvajal storitve upravljanja za vsaj <b>100 enot</b>, to pomeni, da je izvajal storitve upravljanja za <b>vsaj 100 stanovanj in/ali poslovnih prostorov</b>, storitve upravljanja pa je opravljal <b>neprekinjeno vsaj eno leto</b>.</li> </ul> <p><b>Naročnik bo kot ustrezen referenčni posel štel tudi referenčni posel, ki se še vedno izvaja, pod pogojem, da gospodarski subjekt storitve upravljanja v okviru predmetnega referenčnega posla izvaja že najmanj eno leto.</b></p> <p>V primeru dvoma o ustreznosti referenčnih poslov naročnik ponudnikom predlaga, da ustreznost referenc preverijo s podajo vprašanja na Portalu javnih naročil RS (<a href="https://www.enarocanje.si/#/">https://www.enarocanje.si/#/</a>) s konkretno navedbo izvedenega</p>	<p>Pogoj mora izpolniti ponudnik.</p> <p>Konzorcij ponudnikov postavljeni pogoj lahko izpolni preko kateregakoli člana konzorcija.</p> <p>Ponudnik lahko pogoj izpolni tudi preko posameznega podizvajalca.</p> <p>Ustrezen referenčni posel tako predloži eden izmed sodelujočih.</p> <p>Referenca partnerja bo priznana samo, če bo partner, ki ima referenco, tudi <u>dejanski izvajalec predmetnega javnega naročila</u>. Če bo izvajalec partnerja, s katerim bo dokazoval izpolnjevanje referenčnega pogoja, po sklenitvi pogodbe</p>

	<p>referenčnega posla. Naročnik bo v najkrajšem možnem času podal pisni odgovor o ustreznosti referenčnega posla.</p> <p>Seštevanje posamičnih referenc ni dopustno, kar pomeni, da ponudnik ne sme predložiti več manjših referenc, ki potem šele v skupni (sešteti) vrednosti izpolnijo referenčni pogoj naročnika.</p> <p>Smiselno zaključenih del/storitev, ki so bila ponudniku naročena z enotno pogodbo ali naročilnico, ponudniki ne smejo deliti (naročnik torej ne bo priznal ustreznosti več referenčnih poslov, če so bili le ti pridobljeni v okviru ene pogodbe ali ene naročilnice. Ena pogodba/naročilnica = en referenčni posel).</p> <p>Naročnik bo referenčni posel štel kot pozitivno ocenjen oz. uspešno in kakovostno ter skladno s terminskim planom izveden, v kolikor pri preverjanju referenčnega posla s strani naročnika referenčnih del ne bo prejel informacij, da je pri navedenem referenčnem poslu izvajalec dela opravljal nekvalitetno, z zamudo, pomanjkljivo, da ni izpolnjeval pogodbenih obveznosti; da so mu bile grajane napake; da je bilo vezano na referenčni posel unovčeno zavarovanje za dobro izvedbo ali odpravo napak; da je izvajalec moral plačati pogodbeno kazen in primerljivo. V kolikor referenčni posel ne bo ocenjen pozitivno, ga bo naročnik štel za neustreznega.</p> <p>Za vsa navedena dela oziroma storitve ponudnik navede ustrezne podatke v obrazcu Priloga št. 6 (naziv naročila, obdobje izvajanja del, število enot /stanovanj in/ali poslovnih prostorov) v upravljanju ...).</p> <p>Naročnik lahko domneva, da gospodarski subjekt nima zahtevanih strokovnih sposobnosti, če naročnik pri gospodarskem subjektu zasleda nasprotje interesov, ki bi lahko negativno vplivali na izvedbo javnega naročila.</p> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI: Seznam referenčnih poslov (priloga št. 6).</b></p>	<p>spremenil, mora nov partner ali podizvajalec izpolniti isti referenčni pogoj, kot ga je izpolnjeval zamenjani partner. V nasprotnem primeru bo naročnik ravnal v skladu z določilom pogodbe.</p> <p>Referenca podizvajalca bo priznana samo, če bo podizvajalec, ki ima referenco, tudi <u>dejanski izvajalec predmetnega javnega naročila</u>. Če bo izvajalec podizvajalca, s katerim bo dokazoval izpolnjevanje referenčnega pogoja, po sklenitvi pogodbe spremenil, mora nov podizvajalec izpolniti isti referenčni pogoj, kot ga je izpolnjeval zamenjani podizvajalec. V nasprotnem primeru bo naročnik ravnal v skladu z določilom pogodbe.</p>
--	--	---

3.	osmi odstavek 77. člena ZJN-3 ter drugi odstavek 10. člena ZJN-3	<p><b>Ponudnik bo moral samostojno ali skupaj s partnerji ali skupaj s podizvajalci razpolagati z zadostnim številom usposobljenega strokovnega kadra in izpolnjevati druge kadrovske oz. tehnične pogoje, potrebne za izvedbo del.</b></p> <p><b>Ponudnik mora izkazati, da ima na razpolago naslednji kader:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dve (2) strokovno usposobljeni osebi</b>, ki bosta operativno sodelovali pri izvedbi predmetnega javnega naročila in izpolnjujeta naslednje pogoje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>imata opravljeno ustrezno usposabljanje, na podlagi katerega sta pridobili naziv Operativni upravnik/operativna upravnica;</b></li> <li>• <b>zaposleni morata biti pri sodelujočem gospodarskem subjektu (ponudniku, partnerju, podizvajalcu).</b></li> </ul> </li> </ul> <p>Izbrani ponudnik bo moral samostojno ali skupaj s partnerji ali podizvajalci <b>zagotoviti dežurno službo</b> za upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov ter manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov, to pomeni, da bo moral biti <b>dosegljiv 24 ur dnevno, vse dni v letu</b> ter da se bo moral <b>na poziv naročnika, najemnika ali uporabnika odzvati takoj oz. najkasneje v roku 15 minut od prejema poziva (čas za prejem poziva)</b> ter preveriti upravičenost interventnega dogodka in nato po potrebi, v primeru potrjenega interventnega dogodka, najkasneje v 30 minutah po prejetem obvestilu o interventnem dogodku s strani naročnika, najemnika ali uporabnika informacijo posredovati s strani naročnika izbranemu izvajalcu interventnega vzdrževanja.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>INFORMACIJA ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI:</b> Izjava o kadrovski sposobnosti in tehnični usposobljenosti (priloga št. 7).</p> <p>Zaželeno je, da ponudnik že ob oddaji ponudbe <b>za obe nominirani strokovno usposobljeni osebi</b> predloži <b>kopijo certifikata, pridobljenega na podlagi nacionalne poklicne kvalifikacije, oz. drugega ustreznega dokazila</b>, iz katerega izhaja, da imata nominirani osebi opravljeno dodatno usposabljanje, s katerim sta si pridobili naziv <b>Operativni upravnik/operativna upravnica</b>.</p> </div>	<p>Pogoj mora izpolniti ponudnik.</p> <p>Pri skupni ponudbi lahko pogoj kadrovske sposobnosti izpolnjujejo partnerji skupaj.</p> <p>Ponudnik lahko pogoj izpolni tudi preko posameznega podizvajalca.</p> <p>Pogoj kadrovske sposobnosti in tehnične usposobljenosti lahko ponudnik izpolni tudi s sklicevanjem na zmogljivost drugega subjekta (81. člen ZJN-3).</p> <p><b>Če ponudnik zahteve glede izobrazbe ali strokovne usposobljenosti nominiranih kadrov izkaže z uporabo zmogljivosti drugih subjektov (tudi fizičnih oseb), morajo ti drugi subjekti pri izvedbi javnega naročila obvezno izvesti gradnje ali storitve, za katere so bile zahtevane te zmogljivosti. To pomeni, da morajo biti ti drugi subjekti vključeni v ponudbo in sodelovati pri javnem naročilu – kar pomeni, da morajo v ponudbi nastopati kot skupni partner ali kot podizvajalec ter predložiti vse obrazce in dokazila, ki so zahtevana za partnerja/podizvajalca.</b></p> <p><b>Če bo ponudnik v fazi izvajanja pogodbe želel zamenjati v ponudbi imenovani kader, bo moral zagotoviti kader, ki bo izpolnjeval vse zahteve naročnika iz dokumentacije v zvezi z javnim naročilom.</b></p>
----	--	--	--

		<p><i>*če ponudnik dokazila ne bo predložil že ob oddaji ponudbe, si naročnik pridržuje pravico, da bo v fazi ocenjevanja ponudb in pred sprejetjem odločitve o oddaji javnega naročila, z namenom, da preveri obstoj in vsebino navedb v ponudbi, ponudnika pozval k predložitvi zgoraj navedenih dokazil.</i></p>	
--	--	---	--

## 8. INFORMACIJE ZA UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI

### 8.1. Informacija o ESPD

Ob predložitvi ponudb naročnik namesto potrdil, ki jih izdajajo javni organi ali tretje osebe, v skladu s prvim odstavkom 79. člena ZJN-3, sprejme ESPD, ki vključuje posodobljeno lastno izjavo kot predhodni dokaz, da določen gospodarski subjekt:

- a) ni v enem od položajev iz 75. člena ZJN-3 navedenih v tej dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila in v ESPD obrazcu
- b) izpolnjuje pogoje za sodelovanje, določene v skladu s 76. členom ZJN-3.

Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – ESPD predstavlja uradno izjavo gospodarskega subjekta, da ne obstajajo razlogi za izključitev in da izpolnjuje pogoje za sodelovanje, hkrati pa zagotavlja ustrezne informacije, ki jih zahteva naročnik. Poleg tega je v ESPD naveden uradni organ ali tretja oseba, odgovorna za izdajo dokazil, vključuje pa tudi uradno izjavo o tem, da bo gospodarski subjekt na zahtevo in brez odlašanja sposoben predložiti ta dokazila.

**Izpolnjen ESPD morajo obvezno predložiti:**

- **ponudnik,**
- **vsak član v konzorciju ponudnika (skupna ponudba),**
- **vsak podizvajalec,**
- **drugi subjekti, katerih zmogljivosti skladno z 81. členom ZJN-3 uporablja ponudnik.**

ESPD vsak gospodarski subjekt uvozi iz naročnikove dokumentacije ter ga izpolni na spletni strani <https://ejn.gov.si/espd>.

V informacijski sistem **e-JN**:

- a) ponudnik naloži svoj ESPD v razdelek »**ESPD – ponudnik**«, v **\*.xml** obliki datoteke,
- b) v razdelek »**ESPD – ostali sodelujoči**« ponudnik naloži podpisan ESPD ostalih sodelujočih v **\*.pdf** obliki ali elektronsko podpisan ESPD v **\*.xml** obliki.

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 informacijskega sistema e-JN šteje, da je oddan pravno zavezujoč dokument, ki ima enako veljavnost kot podpisan.

Gospodarski subjekt naj pred začetkom izpolnjevanja ESPD obrazca preveri nastavitve pojavnih oken, da ne bo imel težav pri tiskanju oz. \*.pdf izpisu ESPD obrazca.

V poglavju »Del I. Informacije o objavi gospodarski subjekti« naročnik ni izpolnil polja »št. obvestila na PJN«, ker v fazi priprave ESPD obrazca naročnik s podatki še ni razpolagal. Podatke lahko, ni pa obvezno, ob izpolnjevanju ESPD obrazca izpolnijo gospodarski subjekti.

V poglavju Del II. Informacije v povezavi z gospodarskim subjektom v oddelku B: Informacije o predstavnikih gospodarskega subjekta ponudniki za vsakega predstavnika gospodarskega subjekta vnesejo naslednje obvezne podatke: ime, priimek, datum rojstva in država.

Navedba ostalih podatkov za predstavnika gospodarskega subjekta: kraj rojstva, ulica in hišna številka, e-pošta, poštna številka, telefon, mesto, informacije o zastopstvu, EMŠO, ni obvezna.



Če je gospodarski subjekt v drugem postopku javnega naročanja že predložil ESPD, ga lahko ponovno uporabi, vendar le, če so informacije v njem še vedno pravilne in ustrezne in če ESPD obrazec iz drugega postopka javnega naročanja po vsebini ustreza vsem pogojem naročnika iz tega javnega naročila, kar pomeni, da vsebuje vse zahteve, pogoje, polja, točke, podtočke zahtevane v ESPD obrazcu naročnika v tem postopku.

## **8.2. Preverjanje podatkov, ki niso uradno dostopni**

Naročnik si pridržuje pravico, da pred sprejemom odločitve o oddaji javnega naročila od ponudnikov, zahteva, da predložijo vsa dokazila v skladu s 77. členom ZJN-3 in druga dokazila, ki niso uradno dostopna v javnih evidencah.

Naročnik si pridržuje pravico, da za vsakega od postavljenih pogojev zahteva dodatna dokazila, listine, izpise, potrdila kot na primer: kopije sklenjenih pogodb za referenčne posle, podatke o referenčnih poslih, obračunske situacije, končni obračun ali druga dokazila, iz katerih je razvidno izpolnjevanje posameznega pogoja.

## **8.3. Pridobivanje podatkov na druge načine**

Če bo naročnik podatek o izpolnjevanju razlogov za izključitev ali neizpolnjevanju pogojev pridobil na drugačen način, in ne iz uradno dostopnih dokazil, kot npr. preko konkurenčnih ponudnikov ali preko tretjih gospodarskih subjektov, drugih naročnikov in podobno, si naročnik pridržuje pravico, da takšne informacije in podatke preveri.

V ta namen ima naročnik pravico, da od ponudnika zahteva dokazila v zvezi s pridobljenim podatkom ali informacijo, ki ga mora ponudnik predložiti v roku, ki ga bo določil naročnik v pozivu, in bo praviloma znašal **tri (3) delovne dni** (odvisno od obsežnosti dokazil), v nasprotnem primeru lahko naročnik ponudbo izloči iz postopka oddaje javnega naročila.

## **8.4. Pojasnila, dopolnitve in popravki ponudb**

Naročnik lahko na podlagi sedmega odstavka 79. člena ZJN-3 pozove gospodarske subjekte, da dopolnijo ali pojasnijo potrdila, predložena v skladu s 77. in 78. členom ZJN-3.

Naročnik lahko glede ponudbe ali predloženih listin v ponudbi v okviru zakonskih določb, zlasti 89. člena ZJN-3, od ponudnika zahteva dopolnitve, popravke ali spremembe, pojasnila, dodatna stvarna dokazila ali odpravo računskih napak.

# **9. FINANČNA ZAVAROVANJA**

Izbrani ponudnik mora za zavarovanje izpolnitve svoje obveznosti naročniku predložiti ustrezno finančno zavarovanje, ki po vsebini ne bo odstopalo od vzorca finančnega zavarovanja iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in ne bo vsebovalo dodatnih pogojev za izplačilo (npr. ne bo vključevalo dikcije v skladu s poslovno politiko banke oz. pogoji banke, ali tudi v skladu s poslovno politiko banke ali da bo o njej šele odločala, jo obravnavala), krajših rokov, nižjega zneska zavarovanja ali spremenjene krajevne pristojnosti za reševanje morebitnih sporov. V nasprotnem primeru bo naročnik zavarovanje obravnaval kot neustrezno.

Finančno zavarovanje lahko izda bodisi banka ali zavarovalnica v Republiki Sloveniji ali v tujini.

Originalno finančno zavarovanje (bančna garancija ali kavcijsko zavarovanje) mora biti izdelano po **Enotnih pravilih za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.**

**Bianco menica ter depozit nista enakovredni finančni zavarovanji.**

V tej dokumentaciji uporabljen izraz »bančna garancija« velja tudi za ustrezna kavcijska zavarovanja pri zavarovalnicah. Uporabljena valuta mora biti enaka valuti javnega naročila.

Pri ponudbi s podizvajalci finančno zavarovanje predloži ponudnik kot glavni ponudnik, pri skupni ponudbi pa eden od partnerjev.

V vzorcu finančnega zavarovanja navedeni zapis »Zavarovanje/garancija« pomeni, da je zaželeno, da ponudnik v samem finančnem zavarovanju navede zapis zavarovanje, če bo predložil kavcijsko zavarovanje oz. navede zapis garancija, če bo predložil bančno garancijo. Kot dopustno in ustrezno finančno zavarovanje pa bo naročnik štel tudi tisto zavarovanje, ki bo vsebovalo zapis »Zavarovanje/garancija«.

Podobno velja za navedbo naročnik garancije/zavarovanja, naročnik bo kot ustrezno štel tako navedbo naročnik zavarovanja kot naročnik garancije kot naročnik garancije/zavarovanja.

Na podlagi drugega odstavka 93. člena ZJN-3 naročnik v postopku javnega naročanja določa naslednja obvezna zavarovanja:

#### **9.1. Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti**

Izbrani ponudnik je dolžan **v petnajstih (15) koledarskih dneh po sklenitvi pogodbe** naročniku izročiti originalno **bančno garancijo** ali **kavcijsko zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti**, plačljivo na prvi poziv, v višini **10% pogodbene vrednosti z DDV**.

Predloženo finančno zavarovanje po vsebini ne sme odstopati od vzorca finančnega zavarovanja iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila (priloga št. 8).

Finančno zavarovanje mora **veljati še najmanj trideset (30) dni od roka za zaključek** – rok za zaključek del je 31. 12. 2027, kar pomeni, da mora finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti veljati **najmanj do 30. 1. 2028**.

Če se med trajanjem izvedbe pogodbe spremenita rok za izvedbo pogodbenih storitev in/ali končna pogodbena vrednost, kar naročnik in izvajalec uredita z dodatkom k pogodbi, mora izvajalec na lastne stroške ali v sklopu pogodbene cene najkasneje v petnajstih (15) koledarskih dneh od podpisa dodatka predložiti ali novo ali ustrezno spremenjeno finančno zavarovanje z novim rokom trajanja oz. spremenjeno višino garantnega zneska v skladu s spremembo pogodbenega roka oz. pogodbene vrednosti, sicer ima naročnik pravico unovčiti obstoječe finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti naročnik unovči skladno s pogodbenimi določili.

## 10. MERILA

Naročnik bo naročilo oddal na podlagi merila: **ekonomsko najugodnejša ponudba**.

### 10.1. Določitev meril

Naročnik bo za izbor najugodnejše ponudbe uporabil naslednja merila:

	ELEMENT MERILA	NAJVEČJE ŠTEVILO TOČK
A	Končna ponudbena cena brez DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027)	90
B	Certifikat »Zaupanja vreden upravnik«	5
C	Delovne razmere pri ponudniku	5
	SKUPAJ	100

Skupno število točk = A + B + C

Maksimalno št. točk = 90 + 5 + 5 = 100

**DODATNO MERILO v primeru ponudb z enakim številom točk:** če bo naročnik prejel več dopustnih ponudb z enakim najvišjim številom točk, bo izbrana ponudba tistega ponudnika, ki zbere več točk v okviru merila A. Če bo več ponudb z enakim najvišjim številom točk doseglo enako število točk v okviru merila A, bo izbrana ponudba ponudnika, ki je ponudbo v sistem e-JN oddal prej. Če bo več ponudb z enakim najvišjim številom točk in enako končno ponudbeno ceno brez DDV oddanih istočasno, bo naročnik o izbiri odločil z žrebom. Protokol žreba bo priloga vabila na žreb.

### 10.2. Kriteriji za izračun števila točk za posamezna merila za razvrstitev ponudb

#### Merilo A – Končna ponudbena vrednost brez DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027)

Naročnik bo vezano na merilo »Končna ponudbena vrednost brez DDV« ponudbe točkoval na naslednji način:

$$\text{Število točk} = \frac{\text{najnižja končna ponudbena cena brez DDV}}{\text{ponujena končna ponudbena cena brez DDV}} \times 90$$

### Merilo B – Certifikat »Zaupanja vreden upravnik«

Naročnik bo vezano na merilo B – Certifikat »Zaupanja vreden upravnik« ponudbe točkoval na naslednji način:

Ponudnik ima pridobljen certifikat »Zaupanja vreden upravnik«	Maksimalno št. točk
NE	0 TOČK
DA	5 TOČK

Pogoj določen v okviru merila B – Certifikat »Zaupanja vreden upravnik« mora izpolnjevati **ponudnik**.

Ponudnik v obrazcu Priloga št. 2 – Podatki o ponudniku in drugih gospodarskih subjektih ustrezno označi, ali razpolaga z veljavnim certifikatom ali ne. Naročnik bo štel, da ponudnik razpolaga z veljavnim certifikatom, če bo izkazana veljavnost do najmanj datuma, ki je določen kot skrajni rok za oddajo ponudbe.

Naročnik bo razpolaganje ponudnika z ustreznim in veljavnim certifikatom preveril v Katalogu imetnikov certifikata, ki je objavljen na spletni strani:

[https://www.gzs.si/zbornica\\_za\\_poslovanje\\_z\\_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata](https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata)

### Merilo C – Delovne razmere pri ponudniku

Obe nominirani strokovno usposobljeni osebi (navedeni v prilogi št. 7) sta na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) zaposleni pri ponudniku, partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo krajši delovni čas	Maksimalno št. točk
NE	0 TOČK
DA	5 TOČK

Ponudnik mora v prilogi št. 7 – imenovati dve (2) strokovno usposobljeni osebi, ki izpolnjujeta pogoje iz točke 7.2.2. te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila.

Če bo ponudnik izkazal, da sta nominirani osebi na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) zaposleni **pri ponudniku ali partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom** (oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo odmerjen krajši delovni čas) ter **že ob oddaji ponudbe za obe imenovani osebi predloži kopijo pogodbe o zaposlitvi oz. tistih delov pogodbe, iz katerih je nedvoumno razvidno, da so zahteve v okviru merila C izpolnjene**, bo naročnik ponudniku v okviru merila C priznal **5 točk**.

## 11. PONUDBA

### 11.1. Oblika ponudbe

Ponudnik ponudbo predloži v elektronski obliki.

**Ponudnik v informacijski 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.**

**Izpolnjen obrazec »Povzetek predračuna« (priloga št. 1A), ki bo dostopen na javnem odpiranju ponudb, ponudnik »naloži« v informacijski sistem e-JN v razdelek »Predračun«.**

Če bo ponudnik v razdelek »Predračun« naložil drug obrazec (npr. lasten predračun, rekapitulacija, popis, izsek popisa), bo naročnik štel, da je ponudnik predložil ustrezen obrazec, če bo iz obrazca razvidna končna ponudbena cena, prav tako bo v tem primeru naročnik štel, da se z oddajo ponudbe ponudnika strinja z vsemi zahtevami in obveznostmi navedenimi v obrazcu »Povzetek predračuna« (Priloga 1).

**Izpolnjen obrazec ESPD ponudnik predloži v \*.xml obliki v informacijski sistem e-JN v razdelek »ESPD - ponudnik«. V razdelek »ESPD – ostali sodelujoči« ponudnik predloži podpisan ESPD ostalih sodelujočih (partner, podizvajalec, drug subjekt, na katerega zmogljivosti se sklicuje) v \*.pdf obliki ali elektronsko podpisan ESPD v \*.xml obliki.**

**Ostalo ponudbeno dokumentacijo zahtevano s predmetno dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila mora ponudnik predložiti v informacijski sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge«.**

**V primeru razlik med skupno ponudbeno vrednostjo, navedeno v sistemu e-JN, obrazcem Priloga št. 1 A – Povzetek predračuna in ponudbenim predračunom (popisom), se bo upoštevala vrednost, ki bo izhajala iz ponudbenega predračuna (popis storitev).**

Če je določen obrazec (dokazilo) v sistemu e-JN naložen v katerem koli drugem razdelku, se šteje, da je ponudnik predložil ustrezen obrazec (dokazilo) in ga naročnik ne bo pozival na dopolnitev ponudbe, razen v izrecnih primerih, navedenih v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

Besedilo obrazcev, ki bodo priloženi ponudbi, mora **v celoti ustrezati zahtevam naročnika**, kar pomeni, da mora biti besedilo obrazca istovetno besedilu na obrazcu, ki je sestavni del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila oziroma mora besedilo obrazca **vsebovati vse ključne podatke**, ki so zahtevani s strani naročnika.

Če ni drugače določeno, tuji ponudniki izkažejo izpolnjevanje pogojev z ustreznimi primerljivimi dokazili, ki nedvoumno dokazujejo izpolnjevanje zahtev naročnika. Če država, v kateri imajo ponudniki prijavljen svoj sedež, ne izdaja navedenih dokazil, ponudnik namesto dokazil predloži zapriseženo izjavo priči ali zapriseženo izjavo zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta. V kolikor zaprisežena izjava v tuji državi ni predvidena, pa tuji ponudnik predloži overjeno izjavo zakonitega zastopnika ponudnika oz. ustrezne fizične osebe, če je to primerno. Dokazila ali izjave tujih ponudnikov morajo biti prevedena v slovenski jezik. Tuji ponudniki jamčijo za pravilnost prevoda ponudbe v slovenski jezik. Morebitne napake v prevodu gredo izključno v breme ponudnika. V primeru dvoma bo naročnik od ponudnika naknadno zahteval uradni prevod. Stroške prevoda nosi ponudnik. Overovitev prevodov ni potrebna.

## 11.2. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora veljati **do vključno 31. 12. 2025**.

Če odločitev o oddaji predmetnega javnega naročila ni pravnomočna do roka iz prejšnjega odstavka ali do takrat še ni podpisana pogodba, lahko naročnik od ponudnikov zahteva, da podaljšajo čas veljavnosti ponudb za določeno dodatno obdobje, ki ga predlaga naročnik.

Poziv naročnika in odgovori ponudnikov morajo biti podani v pisni obliki. Kot pisna oblika šteje tudi zapis v elektronski obliki.

Ponudnik mora svoj odgovor naročniku posredovati v roku, ki bo določen v pozivu.

Ponudnik lahko zahtevo naročnika po podaljšanju roka veljavnosti ponudbe do roka za podajo odgovora odkloni. Če ponudnik ne podaljša roka veljavnosti ponudbe, bo naročnik takšno ponudbo po izteku njene veljavnosti kot nedopustno izločil iz nadaljnjega postopka oddaje javnega naročila.

Ponudniku, ki se bo z zahtevo naročnika po podaljšanju roka veljavnosti ponudbe strinjal, bo dovoljeno, da že dano ponudbo spremeni zgolj glede podaljšanja roka njene veljavnosti, medtem ko vsakršno drugačno spreminjanje ali dopolnjevanje že dane ponudbe ni dovoljeno.

## 11.3. Ponudbena cena

Cene v ponudbi morajo biti izražene v evrih (EUR) in morajo vključevati vse elemente, iz katerih so sestavljene, davke in morebitne popuste.

V obrazec **PONUDBENI PREDRAČUN (Priloga št. 1 A)** se vpiše končno ponudbeno vrednost v EUR brez DDV. Če ponudnik ponuja popust, ga mora vključiti v končno ponudbeno vrednost.

**Končna ponudbena vrednost v EUR brez DDV vključuje vse stroške povezane z upravljanjem stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnih (za stanovanja in poslovne prostore) v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027.**

V ponudbeno ceno morajo ponudniki zajeti vse pričakovane stroške, kot npr.:

- stroške, ki izhajajo iz določil osnutka vzorca pogodbe in dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila,
- vsa oprema in drug material potreben za izvajanje predmeta pogodbe,
- plačilo vseh podizvajalcev,
- določila Zakona o minimalni plači (osebju, ki bo dela storitve, ki so predmet javnega naročila, mora ponudnik zagotavljati najmanj zakonsko minimalno plačo v skladu z vso relevantno zakonodajo, ki določa minimalno plačo delavke / delavca, vključno z vsemi dodatki in stroški, ki delavki / delavcu pripadajo),
- nadomestila za prehrano,
- prevozni stroški, kilometrina,
- stroški obveznih prispevkov in zavarovanj,
- po potrebi režijski pribitek,
- drugi dodatki,
- ostali materialni stroški, ki so predvideni za izvedbo predmeta javnega naročila,
- ostali stroški...

**Cena za posamezno storitev v popisu storitev mora biti fiksna in nespremenljiva za ves čas trajanja pogodbe.**

#### **11.4. Računske napake**

Naročnik bo odkrite računske napake odpravil v skladu z določbo sedmega odstavka 89. člena ZJN-3.

Vse napake, do katerih bi prišlo zaradi nepravilne vnaprej določene matematične operacije s strani naročnika, bo naročnik obravnaval kot računske napake, ki jih bo naročnik ob pisnem soglasju ponudnika popravil tako, da ob upoštevanju cen na enoto brez DDV v računsko napačnih postavkah in količin, ki jih ponudi ponudnik, izračunal vrednost ponudbe z upoštevanjem pravilne matematične operacije.

**Če v ponudbenem predračunu (popisu storitev) niso izpolnjene cene posameznih postavk ali je pri posamezni postavki zapisana vrednost enaka 0,00, bo naročnik štel, da ponudnik ta dela ponuja po ceni 0,00 EUR in da so dela iz teh postavk upoštevana v vrednostih ostalih postavk.** V zvezi s tem naročnik ponudnikov ne bo pozival k odpravi napak ali dodatnim pojasnilom, ponudniki pa ne morejo zahtevati priznanje naknadno določenih cen postavk ali povečanja ponudbene vrednosti iz tega naslova, niti so do njih upravičeni.

Vse napake v formulah/seštevkih v ponudbenem predračunu/popisu storitev, ki jih bo zagrešil naročnik, ne glede na to, ali ima njihova odprava za posledico spremembo v ceni na enoto ali ne, vse zapise števila z besedo in vse zapise izračuna v polje, ki ni všteto v vsoto, bo naročnik štel kot računsko napako in jo bo ob pisnem soglasju ponudnika popravil v pravilno, če bodo izpolnjeni pogoji iz 89. člena ZJN-3.

#### **11.5. Podatki o ustanoviteljih**

V skladu s šestim odstavkom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 - uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 - ZDeb, 16/23 – ZZPri; v nadaljevanju: ZIntPK) bo moral izbrani ponudnik pred sklenitvijo pogodbe predložiti izjavo oziroma podatke o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika, vključno z udeležbo tihih družbenikov, ter o gospodarskih subjektih, za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe s ponudnikom.

Izjavo oz. zahtevane podatke bodo morali najkasneje pred podpisom pogodbe predložiti vsi sodelujoči gospodarski subjekti (ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt, na zmogljivosti katerega se sklicuje ponudnik).

Naročnik dopušča možnost, da sodelujoči gospodarski subjekti izjavo oz. podatke posredujejo že ob oddaji ponudbe (priloga 9 – Izjava o udeležbi fizičnih in pravnih oseb). Predmetni obrazec obenem vključuje tudi izjavo, da fizična oseba oziroma poslovni subjekt ni povezan s funkcionarjem in po njenem vedenju tudi ni povezan z družinskim članom funkcionarja na način, določen v prvem odstavku 35. člena ZIntPK.

Če ima kateri od sodelujočih gospodarskih subjektov v lastništvu udeleženih večje število fizičnih in pravnih oseb, v Izjavi navede osebe z deležem več kot 5 %, za ostale osebe pa lahko predloži tudi druga dokazila iz katerih izhajajo lastniški deleži.

Gospodarski subjekti, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji, morajo predložiti ustrezna dokazila, iz katerih bo nedvoumno razvidna udeležba fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika.

## 11.6. Podpis ponudbene dokumentacije

Ponudba mora biti na zahtevanih mestih podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika ali osebe, ki ima pisno pooblastilo s strani zakonitega zastopnika za podpis ponudbe. V tem primeru mora biti ponudbi priloženo predmetno pooblastilo za podpis ponudbe (predmetno pooblastilo pripravi ponudnik sam). V primeru več zakonitih zastopnikov zadošča podpis enega od zakonitih zastopnikov.

**V primeru samostojnega ponudnika:** če podpisnik ponudbenih dokumentov ni zakoniti zastopnik ponudnika, mora ponudnik priložiti pooblastilo, s katerim zakoniti zastopnik ponudnika pooblašča podpisnika ponudbenih dokumentov.

**V primeru ponudbe skupine ponudnikov:** če podpisniki ponudbenih dokumentov niso zakoniti zastopniki ponudnikov v ponudbi skupine ponudnikov, mora ponudnik priložiti pooblastilo, s katerimi zakoniti zastopniki ponudnikov pooblašča podpisnike ponudbenih dokumentov. Pooblastila je potrebno priložiti tako za podpisnike vodilnega ponudnika kot tudi za podpisnike ostalih ponudnikov v ponudbi skupine ponudnikov.

**V primeru ponudbe s podizvajalci:** če podpisnik ponudbenih dokumentov ni zakoniti zastopnik podizvajalca, mora ponudnik priložiti pooblastilo, s katerim zakoniti zastopniki podizvajalca pooblašča podpisnike ponudbenih dokumentov.

**V primeru ponudbe s sklicevanjem na zmogljivosti drugega subjekta (81. člen ZJN-3):** če podpisnik ponudbenih dokumentov ni zakoniti zastopnik drugega subjekta, mora ponudnik priložiti pooblastilo, s katerim zakoniti zastopnik gospodarskega subjekta pooblašča podpisnika ponudbenih dokumentov.

**Naročnik bo štel, da so vsi obrazci/priloge, ki so sestavni del ponudbe, oddani in potrjeni na datum oddaje ponudbe, razen v primeru, ko je na obrazcu/prilogi izrecno naveden drug datum.**

## 11.7. Sestavni deli ponudbe

Vsaka ponudba mora vsebovati naslednje:

Zap. št.	DOKUMENTACIJA	Razdelek v informacijskem sistemu e-JN
1.	<b>Obrazec POVZETEK PREDRAČUNA</b> (priloga št. 1 A)  Obrazec predloži <b>ponudnik</b> ali <b>poslovodeči ponudnik</b> v skupni ponudbi.	<b>PREDRAČUN</b>
2.	<b>Popis storitev/Ponudbeni predračun v elektronski obliki</b> , ki mora biti izpolnjen (Priloga št. 1 B).  Ponudbeni predračun (popis) v <b>obliki Excel datoteke</b> v informacijski sistem e-JN razdelek »Ostale priloge« predloži <b>ponudnik</b> .	<b>OSTALE PRILOGE</b>
3.	<b>Podatki o ponudniku in drugih gospodarskih subjektih</b> (priloga št. 2).  Obrazec predloži <b>vsak ponudnik, partner v skupni ponudbi, drug subjekt, na katerega zmogljivosti se sklicuje ponudnik, in vsak podizvajalec</b> .	<b>OSTALE PRILOGE</b>



4.	<p><b>Dogovor, dokazilo o sklicevanju na zmogljivosti drugih gospodarskih subjektov</b></p> <p>Če se ponudnik pri izpolnjevanju razpisnih pogojev sklicuje na zmogljivosti drugih gospodarskih subjektov, <b>predloži dokazilo</b>, da bo zaradi tega imel <b>na voljo sredstva, potrebna za izvedbo naročila</b>. Kot dokazilo lahko na primer šteje pisni dogovor teh subjektov, sklenjen za ta namen.</p> <p><b><u>Dokazilo ponudnik predloži že ob oddaji ponudbe.</u></b></p> <p><i>Ponudnik lahko zahteve glede izobrazbe ali strokovne ali tehnične usposobljenosti nominiranih kadrov izkaže s sklicevanjem na zmogljivost drugih subjektov (tudi fizičnih oseb) le, če bodo slednji izvajali gradnje ali storitve, za katere so bile zahtevane te zmogljivosti. To pomeni, da morajo, skladno s prakso odločitev Državne revizijske komisije, v ponudbi obvezno nastopiti kot partner ali kot podizvajalec ter predložiti vse obrazce in dokazila, ki so zahtevana za partnerja/podizvajalca.</i></p>	OSTALE PRILOGE
5.	<p><b>Izjava ponudnika o nastopanju s podizvajalci</b> (priloga št. 3 A)</p> <p>Izjavo predloži <b>ponudnik in vsak partner, ki nastopa s podizvajalci</b>.</p>	OSTALE PRILOGE
6.	<p><b>Izjava podizvajalca o neposrednih plačilih in soglasje o poravnavi podizvajalčeve terjatve do glavnega izvajalca s strani naročnika</b> (priloga št. 3 B)</p> <p>Obrazec predloži vsak <b>podizvajalec, ki zahteva izvajanje neposrednih plačil</b>.</p>	OSTALE PRILOGE
7.	<p><b>Podizvajalska pogodba za vsakega priglašenega podizvajalca</b> (pripravita ponudnik in podizvajalec sama)</p> <p>Podizvajalsko pogodbo ponudnik predloži za vsakega podizvajalca, ne glede na to, ali zahteva neposredno plačilo s strani naročnika ali ne, če je ta že sklenjena, v nasprotnem primeru pa mora ponudnik podizvajalsko pogodbo naročniku predložiti v roku 5 dni od poziva naročnika k predložitvi podizvajalske pogodbe oz. najkasneje pred pričetkom del s strani podizvajalca.</p>	OSTALE PRILOGE
8.	<p><b>ESPD obrazec</b> (priloga št. 4).</p> <p>ESPD vsak gospodarski subjekt (<b>ponudnik, partner, podizvajalec, drugi subjekt</b>) uvozi iz naročnikove dokumentacije objavljene na spletni strani <a href="https://www.enarocanje.si/#/">https://www.enarocanje.si/#/</a>, ga izpolni na spletni strani <a href="https://ejn.gov.si/espd">https://ejn.gov.si/espd</a> ter ga predloži v informacijski sistem <b>e-JN</b>.</p> <p><b>Ponudnik</b> v celoti izpolnjen ESPD obrazec predloži v razdelek »<b>ESPD – ponudnik</b>«.</p> <p>Ponudnik za vsakega <b>partnerja, podizvajalca, drug subjekt</b> v celoti izpolnjen in podpisan (<b>ali podpisan ESPD v *.pdf obliki ali elektronsko podpisan ESPD v *.xml obliki</b>) ESPD obrazec predloži v razdelek »<b>ESPD – ostali sodelujoči</b>«.</p>	<p><b>ESPD – PONUDNIK</b></p> <p><b>ESPD – OSTALI SODELUJOČI</b></p>

9.	<p><b>Izjava o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi</b> (priloga št. 5)</p> <p>Izjavo predložijo <b>ponudnik, partner v skupni ponudbi, vsak podizvajalec in drugi subjekt.</b></p>	<b>OSTALE PRILOGE</b>
10.	<p><b>Seznam referenčnih poslov ponudnika</b> (priloga št. 6)</p> <p>Prilogo predloži <b>ponudnik.</b></p>	<b>OSTALE PRILOGE</b>
11.	<p><b>Izjava o kadrovske sposobnosti in tehnični usposobljenosti</b> (priloga št. 7)</p> <p><b>Izjavo predloži ponudnik.</b></p> <p>Zaželeno je, da ponudnik že ob oddaji ponudbe za <b>obe nominirani strokovno usposobljeni osebi</b> predloži tudi <b>kopijo certifikata, pridobljenega na podlagi nacionalne poklicne kvalifikacije, oz. drugega ustreznega dokazila</b>, iz katerega izhaja, da imata nominirani osebi opravljeno dodatno usposabljanje, s katerim sta si pridobili naziv <b>Operativni upravnik/operativna upravnica.</b></p>	<b>OSTALE PRILOGE</b>
12.	<p><b>Dokazila v primeru izpolnjevanja zahtev v okviru merila C:</b></p> <p>- kopija pogodbe oz. tistih delov pogodbe o zaposlitvi, iz katerih je nedvoumno razvidno, da so zahteve v okviru merila C izpolnjene – to pomeni, da mora biti razvidno, da sta nominirani osebi (navedeni v prilogi št. 7) na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) zaposleni pri ponudniku ali partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo krajši delovni čas.</p> <p><b>Dokazila predloži ponudnik.</b></p>	<b>OSTALE PRILOGE</b>

Ponudnik vzorca pogodbe (priloga št. 10) ne prilaga, temveč z oddajo ponudbe in **Izjavo o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi** (priloga št. 5) potrdi strinjanje z njihovo vsebino.

Ponudnik oddaja vse obrazce in dokazila tudi za morebitne vključene partnerje, podizvajalce in druge subjekte, na katere zmogljivosti se sklicuje ponudnik, ki morajo svoje izjave in obrazce ustrezno podpisati.

## 12. OPIS STORITEV IN TEHNIČNE ZAHTEVE

### 12.1. Opis storitev

Predmet javnega naročila obsega upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjšin kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Kranj.

Predmet javnega naročila zajema izvedbo najmanj vseh naslednjih storitev:

1. opravljati nadzor nad izvajanjem in spoštovanjem pogodbenih obveznosti s strani najemnikov ter obveščati naročnika o vseh okoliščinah in dejstvih, ki jih izve v zvezi s predmetom te pogodbe, kot tudi posredovati vse zahtevane podatke v elektronski obliki, in sicer v roku, ki ga določi naročnik;
2. enkrat mesečno naročnika pisno obveščati o vseh posegih in aktivnostih na področju upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori in o tem posredovati poročilo do 15. dne v mesecu za pretekli mesec (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
3. opravljati zapisniške prevzeme in predaje stanovanj ter poslovnih prostorov in o tem posredovati podpisane zapisnike naročniku (na e-naslove iz 1. tč. Priloge št. 6);
4. mesečno obračunavati najemnine in zamudne obresti ter mesečno izstavljati in posredovati najemnikom račune/opomine s položnicami z rokom plačila najkasneje zadnji delovni dan v tekočem mesecu za tekoči mesec in s tem zagotoviti sprotno pobiranje najemnin za stanovanja in poslovne prostore;
5. voditi pisne evidence o plačanih in neplačanih najemninah ter mesečno poročati o višini naročniku nakazane najemnine in obveščati naročnika o neplačanih terjatvah najemnikov, ki so razlog za odpoved najemne pogodbe in navedeno pošiljati naročniku (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
6. izterjevati neplačane najemnine in obratovalne stroške s pošiljanjem opominov za plačilo obveznosti v roku 20 dni po zapadlosti terjatve (rok plačila 7 dni). V kolikor terjatev še vedno ni poravnana, je izvajalec dolžan poslati opomin pred izvršbo z rokom plačila 7 dni. Če tudi po opominu pred izvršbo terjatev ni poravnana, je izvajalec dolžan vložiti predlog za izvršbo in naročnika zastopati v izvršilnem postopku pred sodiščem vse do zaključka postopka oziroma do prenehanja veljavnosti te pogodbe. V primeru prenehanja pogodbe pred zaključkom izvršilnega postopka je izvajalec dolžan pripraviti popis vseh odprtih izvršilnih postopkov (z navedbo dolžnika, opravilne številke zadeve, zneska v izterjavi ter dolga na dan primopredaje, navedbo morebitnih poplačil dolga z datumom in zneskom poplačila), ter predati celotno dokumentacijo v zvezi z odprtim izvršilnim postopkom (predlog za izvršbo, sklep o izvršbi, verodostojno listino, ki je podlaga za vložitev izvršbe, itd.) in sicer v roku 30 dni po prenehanju pogodbe (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
7. obveščati naročnika o rezultatih izterjave iz prejšnje točke tega člena v poročilu, ki ga izvajalec pripravi in dostavi naročniku najkasneje do 15. 7. za obdobje od 1. 1. do 30. 6. tekočega leta in do 15. 1. za obdobje od 1. 7. do 31. 12. preteklega leta (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
8. pripravljati in posredovati predloge programa tekočih in investicijskih vzdrževalnih del (letnega in srednjeročnega), skupnih delov in naprav ter pripadajočih zemljišč, v primerih, ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika, do 15.12. v tekočem letu (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
9. po prejemu obvestila o potrebni izvedbi določenih del s strani naročnika, najemnikov ali drugih uporabnikov, opraviti ogled dejanskega stanja, organizirati intervencijsko popravilo (preko izbranega izvajalca s strani naročnika), oziroma posredovati poročilo o ogledu naročniku in predlagati sanacijo s podrobnim popisom potrebnih izvedenih del, pri čemer odločitev o izvedbi predlaganih del sprejeme naročnik;
10. prijaviti morebitno škodo na stanovanjih, skupnih prostorih, objektih, delih objekta in napravah, ki se krijejo iz naslova zavarovalnih pogodb, organizirati ogled in pregledati sanacijo škode s popisom potrebnih del ter pripravljati predloge zahtevkov za povračilo nastale škode. Izvajalec se zavezuje stanje pred in po sanaciji ustrezno slikovno dokumentirati ter celotno dokumentacijo ob prijavi zavarovalnici posredovati tudi naročniku (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
11. enkrat letno pregledati najmanj 1/2 stanovanj, po opravljanem pregledu stanovanj izvajalec pripravi zapisnik, ki ga po pregledu stanovanj posreduje naročniku in pripravi z naročnikom usklajeno poročilo o potrebnih investicijskih in vzdrževalnih delih v teh stanovanjih, najkasneje do 15. 12. v tekočem letu. Poročilo mora vsebovati tudi naslov, št. stanovanja, ime in priimek ter tel. št. najemnika in poročilo poslati na e-naslove iz 4. tč. Priloge št. 6. Po potrebi in po nalogu lastnika mora izvajalec večkrat opraviti pregled za določeno stanovanje;

12. pri pregledu stanovanj mora izvajalec v zapisniku iz prejšnje točke tega člena ločeno evidentirati posledice nepravilne uporabe stanovanja in neizvajanja vzdrževalnih del, ki so jih dolžni izvajati najemniki sami in o tem najemnike tudi opomniti;
13. na zahtevo naročnika opraviti ogled stanovanj v lasti naročnika z namenom preverjanja ustreznosti in pravilne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe, in pri pregledu stanovanj preveriti dejansko uporabo stanovanj glede na uporabnike, navedene v veljavni najemni pogodbi, ter o ogledih in svojih ugotovitvah nemudoma pisno obvestiti naročnika (na e- naslove navedene v 2. tč. priloge 6.);
14. na zahtevo naročnika pripravljati točkavalne zapisnike v skladu z vsakokrat veljavnim pravilnikom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb in jih posredovati na e- naslove navedene v 2. tč. Priloge št. 6;
15. zapisniško opraviti prevzem odprtih terjatev iz naslova najemnin na dan sklenitve te pogodbe, ki so nastale v obdobju od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2025;
16. vodenje evidenc plačil in izterjave ter prevzem pravnega zastopanja v vseh odprtih izvršilnih postopkih, ki se nanašajo na zapadle obveznosti iz naslova najemnin, vključno s tistimi, ki so nastale po 1. 1. 2020 in so odprte na dan 1. 1. 2026 oziroma na dan začetka veljavnosti te pogodbe, če začetek veljavnosti pogodbe nastopi kasneje;
17. voditi knjigovodstvo in finančno poslovanje, vezano na predmet te pogodbe, zlasti pa:
  - do 5. delovnega dne v mesecu za pretekli mesec posredovati analitična mesečna poročila obračunov in plačil najemnin in zamudnih obresti (ločeno za stanovanja in poslovne prostore), analitične seznime odprtih terjatev do najemnikov po abecednem seznamu najemnikov z naslovi (ločeno za stanovanja in poslovne prostore) (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
  - do 10. delovnega dne v mesecu skupni znesek odprtih terjatev iz naslova najemnin (ločeno za stanovanja in poslovne prostore) na zadnji dan preteklega meseca, ki so v postopkih izterjave (izvršbe, tožbe, ...), ter ločeno evidenco vseh plačil po poravnalnih pogodbah na zadnji dan preteklega meseca (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
  - do 10. delovnega dne po zaključenem četrtletju (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.) posredovati analitične seznime odprtih terjatev do najemnikov po abecednem seznamu najemnikov z naslovi (ločeno za stanovanja in poslovne prostore). Na analitičnem seznamu mora biti ločeno prikazana posamezna mesečna terjatev, ki je v izterjavi, in ločeno mesečna terjatev, ki ni v izterjavi, ter podatek o datumu vložitve izvršbe in opravični številki, pod katero se vodi izvršba (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
  - do 20. v mesecu za pretekli mesec posredovati seznam vloženih predlogov za izvršbo (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
18. izdelovati in posredovati polletna in letna poročila (na dan 30. 6. in 31. 12.), ki vključujejo podatke o izvršenih aktivnostih po tej pogodbi za vsakega najemnika posebej najkasneje do 20. v mesecu po zaključenem obdobju (na e-naslove iz 6. tč. Priloge št. 6);
19. prejeto najemnino in zamudne obresti za stanovanja in poslovne prostore, ki so predmet upravljanja po tej pogodbi, nakazati 5. delovni dan v mesecu za pretekli mesec na podračun enotnega zakladniškega računa naročnika številka: SI56 0125 2010 0006 472;
20. za potrebe naročnika v roku 1 delovnega dne posredovati analitično kartico dolžnika, iz katere je razvidna le terjatev naročnika po posameznih mesecih;
21. pisno opomniti najemnika na odpoved najemne pogodbe v roku 15 dni od dneva, ko je izvedel, da je najemnik kršil določila najemne pogodbe, pred nameravano odpovedjo najemne pogodbe s tožbo predhodno pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. O tem mora pisno obvestiti naročnika na e- naslove iz 2. tč. Priloge št. 6;
22. obračunavati, zaračunavati in izstavljati račune za stroške obratovanja stanovanjske stavbe, stanovanj in poslovnih prostorov, ki niso zajeti v najemnini in gredo v breme najemnika ali naročnika (ogrevanje, elektrika, poraba tople vode, vodarina, čiščenje skupnih prostorov, odvoz

- smeti, kanalščina, obratovanje naprav in vsi drugi stroški), v primerih ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika;
23. po pooblastilu naročnika in na njegov predlog objavljati in zbirati ponudbe, cenike, predračune za vsa potrebna investicijska in vzdrževalna dela na skupnih delih stavbe, v primerih ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika;
  24. v stavbah, ki so v izključni oz. večinski lasti naročnika (ki nimajo izbranega upravnika) izvajati tekoče in investicijsko vzdrževanje skupnih delov po planu dela, ki ga predhodno potrdi naročnik in v zvezi s tem pridobiva ustrezna soglasja in dovoljenja;
  25. v stavbah, ki niso v izključni oz. večinski lasti naročnika zastopati interese naročnika v zvezi z izvajanjem tekočega in investicijskega vzdrževanja skupnih delov po planu dela, ki ga predhodno sprejme in potrdi potrebna večina etažnih lastnikov stavbe in v zvezi s tem za in v imenu naročnika pridobiva ustrezna soglasja in dovoljenja;
  26. zastopati naročnika na zboru etažnih lastnikov v stavbah, v katerih ima naročnik v lasti stanovanjske ali poslovne prostore, za kar mu naročnik izda posebno pooblastilo in usmeritve;
  27. obveščati naročnika o vsakršnih ugotovljenih spremembah, ki bi posledično lahko vplivale na pravico do najema ali uporabe stanovanja oz. poslovnega prostora;
  28. zagotavljati dežurno službo, ki bo dosegljiva 24 ur dnevno, vse dni v letu, ter se na poziv naročnika, najemnika ali uporabnika odzvati najkasneje v roku 15 minut, preveriti upravičenost interventnega dogodka in nato po potrebi, v primeru potrjenega interventnega dogodka, najkasneje v roku 30 minut obvestiti s strani naročnika izbranega izvajalca interventnega vzdrževanja o interventnem dogodku ter mu posredovati potrebne informacije (lokacija, kontaktni podatki, vrsta interventnega dogodka);
  29. opravljati storitve, ki se nanašajo na upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj ter manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov, in sicer:
    - zagon in zaustavitev obratovanja kotlovnice;
    - redna kontrola energetskih naprav v kotlovnici skladno z zakonodajo in navodili za uporabo;
    - izvajanje intervencijskega posredovanja v primeru izpada obratovanja ogrevalnega sistema in na poziv uporabnika;
    - zagotavljanje dežurne službe 24 ur dnevno v času obratovanja kotlovnice, ves čas kurilne sezone;
    - nastavitev regulacijskih naprav;
    - vodenje dnevnika z obratovalnimi parametri in vpis vseh opravil v kotlovnici ter obveščanje lastnika o ugotovljenih pomanjkljivostih;
    - redno in pravočasno zagotavljanje dimnikarskih storitev, servisnih pregledov gorilnika, kotlov, opreme kotlovnice in ostalih elementov, ki so sestavni del strojne instalacije ter vodenje dnevnika o opravljenih storitvah in pregledih z zapisom ugotovitev;
    - skrb za redne periodične preglede naprav za požarno varstvo;
    - kontrola in dopolnjevanje vode v ogrevalni sistem (v okviru normalnega delovanja sistema),
    - vodenje evidenc vseh stroškov kotlovnice, ki so osnova za obračun;
    - izvajanje obračuna porabljene toplote in ostalih pripadajočih stroškov.

Izvajalec se zaveže, da storitve upravljanja skupnih delov stavb v stavbah, ki so v izključni ali večinski lasti naročnika ne bo dodatno obračunaval, ampak se šteje, da je ta storitev že vključena v ceno upravljanja po tej pogodbi.

Spisek stavb, ki so v izključni oziroma v večinski lasti naročnika, je naveden v Prilogi št. 5.

## 12.2. Popis storitev oz. ponudbeni predračun

V popisu storitev oziroma ponudbenem predračunu ponudnik preveri, ali so v njih zapisane pravilne vrednosti.

Ponudnik v celoti izpolni ponudbeni predračun (ustrezna prazna mesta) in ga obvezno v celoti izpolnjenega v obliki Excel datoteke naloži v sistem e-JN v **razdelek »Ostale priloge«**.

Popis storitev/Ponudbeni predračun je objavljen na spletni strani: <https://www.enarocanje.si/#/>.

V primeru razlik med ponudbenim predračunom/popisom in obrazcem Priloga št. 1 A – Povzetek predračuna ter skupno ponudbeno vrednostjo navedeno v sistemu e-JN, se upošteva popis storitev (ponudbeni predračun).

Na mestih v ponudbenem predračunu, kjer so že vključene formule ponudniki obvezno preverijo pravilnost formul in pravilnost ustreznosti izračuna v pravilno celico (izpisovanje v napačno polje/celico, napačno seštevanje vmesnih zneskov, napačno zaokroževanje) ter v primeru ugotovljenih nepravilnosti o tem opozorijo naročnika.

### OPOMBA:

Naročnik opozarja ponudnike, da v ponudbenem predračunu ni dovoljena sprememba vsebin in količin.

## 12.3. Priloge – tehnične

Naročnik je na spletni strani Portala javnih naročil RS kot priloge k dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila objavil naslednje dokumente:

- Priloga št. 1 – Seznam stanovanj, št.: 430-50/2025-MOK-7 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 2 – Seznam poslovnih prostorov, št.: 430-50/2025-MOK-8 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 3 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj, št.: 430-50/2025-MOK-9 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 4 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov, št.: 430-50/2025-MOK-10 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 5 – Seznam stavb, ki so v izključni oz. večinski lasti Mestne občine Kranj, št.: 430-50/2025-MOK-11 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 6 – Seznam kontaktnih oseb, št. št.: 430-50/2025-MOK-12 z dne 22. 10. 2025.

## 13. ZAUPNOST

Ponudniki dokumente v ponudbi, za katere menijo, da predstavljajo poslovno skrivnost, označijo z oznako »ZAUPNO« ali »POSLOVNA SKRIVNOST«, in sicer v zgornjem desnem kotu vsake posamezne strani, ali s posebnim sklepom/dokumentom o označitvi poslovne skrivnosti ali na drug, jasno viden način. Če naj bi bil zaupen samo določen podatek v ponudbi, mora biti ta del podčrtan, v isti vrstici v desnem robu pa mora biti oznaka »ZAUPNO« ali »POSLOVNA SKRIVNOST«.

Med zaupne dokumente ali poslovno skrivnost ne sodijo podatki, ki so v skladu z določbo drugega odstavka 35. člena ZJN-3 javni.

Dokumenti, ki jih bo ponudnik upravičeno (ne v nasprotju z zgornjim odstavkom) označil kot zaupne ali kot poslovno skrivnost, bodo uporabljeni samo za namene javnega naročila in ne bodo dostopni nikomur izven kroga oseb, ki bodo vključene v postopek oddaje javnega naročila.

Naročnik je na ponudnikovo subjektivno oznako poslovnih skrivnosti, s katero so lahko po ponudnikovi presoji označeni tudi manj pomembni podatki, vezan, vendar bo takšno oznako zaupnosti presojal glede na zakonske določbe in skladno z odločitvami Državne revizijske komisije za revizijo postopkov.

Vsi dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila so po pravnomočnosti odločitve o oddaji javnega naročila javni, če ne vsebujejo poslovnih skrivnosti, tajnih in osebnih podatkov. Pred tem datumom se določbe zakona, ki ureja dostop do informacij javnega značaja, ne uporabljajo.

## **14. ODSTOP OD IZVEDBE JAVNEGA NAROČILA**

Po pravnomočnosti odločitve o oddaji javnega naročila lahko naročnik na podlagi osmega odstavka 90. člena ZJN-3 do sklenitve pogodbe o izvedbi javnega naročila odstopi od izvedbe javnega naročila iz utemeljenih razlogov, da predmeta javnega naročila ne potrebuje 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 nemogoča.

Če naročnik odstopi od izvedbe javnega naročila, z izbranim ponudnikom ne sklene pogodbe o izvedbi javnega naročila, o svoji odločitvi in o razlogih, zaradi katerih odstopa od izvedbe javnega naročila, pa pisno obvesti ponudnike.

Ponudniki prevzemajo vse stroške vezane na pripravo, izdelavo in predložitev ponudbe, vključno s stroški finančnih zavarovanj in drugimi morebitnimi stroški, ki bi jim nastali v postopku izvedbe javnega naročila.

Ravno tako ponudniki ponudbo podajajo z zavedanjem, da v nobenem izmed predvidenih primerov ne bodo upravičeni do povračila stroškov priprave ponudbe, stroškov finančnih zavarovanj in/ali morebitne neposredne ali posredne škode, ki bi jim lahko nastala zaradi zavrnitve podpisa pogodbe s strani naročnika.

## **15. POGODBA O IZVEDBI JAVNEGA NAROČILA**

Po oddaji javnega naročila naročnik z izbranim ponudnikom sklene pogodbo o izvedbi javnega naročila skladno z 8. odstavkom 90. člena ZJN, ki v bistvenih delih ne bo odstopala od vzorca pogodbe iz te dokumentacije.

Če se ponudnik v roku 5 (petih) delovnih dni po pozivu k podpisu pogodbe ne bo podpisal pogodbe, lahko naročnik šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in lahko ukrepa skladno z določili 112. člena ZJN-3. Naročnik lahko v primeru nastanka okoliščin, ki bi onemogočale podpis pogodbe v zgoraj navedenem roku, v dogovoru z izbranim ponudnikom pristane tudi na daljši rok.

## **16. PRAVNO VARSTVO**

Zakon o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (ZPVPJN, Uradni list RS, št. 43/2011, 60/2011 - ZTP-D, 63/2013, 90/2014 - ZDU-1I, 95/2014 - ZIPRS1415-C, 96/2015 - ZIPRS1617, 80/2016 - ZIPRS1718, 60/2017, 72/2019) ureja pravno varstvo zoper kršitve v postopkih javnega naročanja in pri izvajanju javnih naročil.

Pravno varstvo v predrevizijskem in revizijskem postopku se uveljavlja z vložitvijo zahtevka za revizijo z vložitvijo zahtevka na **portalu eRevizija** (<https://www.portalerevizija.si/>).

Informacija, da je bil vložen zahtevek za revizijo, se nemudoma prek portala eRevizija samodejno objavi v dosjeju javnega naročila na Portalu javnih naročil RS. Če zaradi tehničnih težav portal eRevizija pred iztekom posameznega roka ne deluje, se lahko informacije ali dokumenti vložijo pisno neposredno pri naročniku ali po pošti priporočeno s povratnico najpozneje do konca naslednjega delovnega dne po izteku roka.

Zahtevek za revizijo, ki se nanaša na vsebino objave, povabilo k oddaji ponudbe ali razpisno dokumentacijo (dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila), se vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o naročilu ali prejema povabila k oddaji ponudbe. Kadar naročnik spremeni ali dopolni navedbe v objavi, povabilu k oddaji ponudbe ali v razpisni dokumentaciji, se lahko zahtevek za revizijo, ki se nanaša na spremenjeno, dopolnjeno ali pojasnjeno vsebino objave, povabila ali razpisne dokumentacije ali z njim neposredno povezano navedbo v prvotni objavi, povabilu k oddaji ponudbe ali razpisni dokumentaciji (dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila), vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o dodatnih informacijah, informacijah o nedokončanem postopku ali popravku, če se s tem obvestilom spreminjajo ali dopolnjujejo zahteve ali merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.

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.

Zahtevek za revizijo mora vsebovati vse sestavine določene v 15. členu ZPVPJN.

Takso v višini 2.000 eurov mora vlagatelj plačati na transakcijski račun Ministrstva za finance:

Transakcijski račun:	SI56 0110 0100 0358 802
Odprt pri:	Banka Slovenije, Slovenska 35, 1505 Ljubljana, Slovenija
SWIFT KODA:	BS LJ SI 2X
IBAN:	SI56011001000358802
Referenca:	11 16110-7111290-XXXXXXLL

*(zadnjih osem števk predstavlja številko objave na Portalu javnih naročil RS, izjemoma pa numerično oznako javnega naročila, zadnji dve števki sta namenjeni navedbi letnice iz številke objave oz. oznake javnega naročila)*

Dodatne informacije o pravnem varstvu in o taksi za postopek revizije oddaje javnega naročila so dostopne na spletnem naslovu: <https://ejn.gov.si/sistem/pravno-varstvo.html>.

## 17. PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO



Vsak ponudnikov poskus, da vpliva na naročnikovo obravnavo ponudb ali odločitev o izbiri, bo imel za posledico izločitev njegove ponudbe. Enako velja za poizkuse vplivanja na delo in odločitve strokovne komisije. V času javnega naročila naročnik in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določene ponudbe.

V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe, ponudnik ne sme pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena.

**Naročnik: Mestna občina Kranj**  
**Matjaž Rakovec**  
**Župan**

## B) OBRAZCI

## POVZETEK PREDRAČUNA

Naročnik: Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj.

Na osnovi javnega naročila »Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027«, objavljenega na Portalu javnih naročil RS, dajemo ponudbo, kot sledi:

Naziv ponudnika	
Številka ponudbe	

PRI IZVEDBI PREDMETA JAVNEGA NAROČILA BODO SODELOVALI <b>PARTNERJI</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>
PRI IZVEDBI PREDMETA JAVNEGA NAROČILA BODO SODELOVALI <b>PODIZVAJALCI</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>
PRI IZVEDBI PREDMETA JAVNEGA NAROČILA BODO SODELOVALI <b>DRUGI SUBJEKTI</b> , KATERIH ZMOGLJIVOSTI BO V SKLADU Z 81. ČLENOM ZJN-3 UPORABLJAL PONUDNIK	<b>DA</b>	<b>NE</b>

(ustrezno obkrožite)

MERILO A	KONČNA PONUDBENA VREDNOST (brez DDV) (ZA OBDOBJE OD 1. 1. 2026 DO 31. 12. 2027)		EUR
----------	---	--	-----

Ocenjena vrednost javnega naročila znaša 75.000,00 EUR brez DDV.

MERILO B	CERTIFIKAT »ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK«*	
	Ponudnik razpolaga z veljavnim certifikatom »ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK«	
	<b>DA</b>	<b>NE</b>

\*če bo naročnik ugotovil, da ponudnik razpolaga z ustreznim certifikatom, kot izhaja iz Kataloga imetnikov certifikata, objavljenega na spletni strani [https://www.gzs.si/zbornica\\_za\\_poslovanje\\_z\\_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata](https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata)), ponudnik pa je zmotno obkrožil, da z njim ne razpolaga, bo naročnik ponudniku v okviru merila B priznal dodatnih 5 točk

MERILO C	DELOVNE RAZMERE PRI PONUDNIKU	
	Nominirani osebi, navedeni v obrazcu Priloga št. 7, sta na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) <u>zaposleni pri ponudniku ali partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom</u> (oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo krajši delovni čas)**	
	DA	NE

**\*\*če bo ponudnik že ob oddaji ponudbe za nominirani osebi predložil ustrezna dokazila – kopijo pogodbe o zaposlitvi oz. tistih delov pogodbe, iz katerih je nedvoumno razvidno, da so zahteve v okviru merila C izpolnjene, bo naročnik v okviru merila C ponudniku priznal dodatnih 5 točk**

#### PONUDBENI POGOJI:

Veljavnost ponudbe je do vključno **31. 12. 2025**.

Če odločitev o oddaji predmetnega javnega naročila ne bo pravnomočna do predhodno navedenega roka oz. pogodba še ne bo podpisana, ima naročnik pravico ponudnike pozval k podaljšanju veljavnosti ponudbe.

Strinjamo se, da naročnik ni zavezan sprejeti nobene od ponudb, ki jih je prejel, ter da v primeru odstopa naročnika od oddaje javnega naročila ne bodo povrnjeni ponudniku nobeni stroški v zvezi z izdelavo ponudb.

Končna ponudbena vrednost vključuje vse stroške in dajatve v zvezi z izvedbo naročila in vse stroške, ki izhajajo iz pogodbe.

Ponudniki z oddajo ponudbe potrjujejo, da se strinjajo in so seznanjeni, da način komunikacije poteka tudi preko informacijskega sistema e-JN.

***Ponudniku obrazca ni treba podpisati, naročnik bo štel, da obrazec ponudnik potrdi s tem, ko odda ponudbo.***

***Ponudnik v informacijskem sistemu e-JN v razdelek »Skupna ponudbena vrednost« v zato namenjen prostor vpiše skupni ponudbeni znesek brez DDV v EUR in znesek davka v EUR, kjer naj upošteva 5 % DDV.***

***Izpolnjen obrazec Povzetek predračuna (priloga št. 1 A) predloži v informacijski sistem e-JN v razdelek »Predračun«, ki bo dostopen na javnem odpiranju ponudb.***

***V primeru razlik med ponudbenim predračunom (popisom) in obrazcem priloga št. 1A – Povzetek predračuna ter skupno ponudbeno vrednostjo navedeno v sistemu e-JN, pa bo naročnik upošteval ponudbeni predračun (popis).***

***Kot datum ponudbe se šteje datum oddaje ponudbe v informacijskem sistemu e-JN.***

**PONUDBENI PREDRAČUN**

Ponudnik mora predložiti izpolnjen popis storitev, ki je kot priloga sestavni del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in ga obvezno izpolnjenega v **obliki Excel datoteke** naloži v sistem e-JN v **razdelek »Ostale priloge«**.

Popis mora biti izpolnjen skladno z navodili v popisu storitev in tej dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

Zaradi lažjega vnosa in skupnega izračuna se navedeni popis oziroma ponudbeni predračun nahaja v datoteki Excel na spletni strani: <https://www.enarocanje.si/#/>.

Ponudnik popis (ponudbeni predračun) v obliki Excel datoteke **naloži v sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge«**.

Na mestih v ponudbenem predračunu/popisu storitev, kjer so že vključene formule, ponudniki obvezno preverijo pravilnost formul in pravilnost ustreznosti izračuna v pravilno celico (izpisovanje v napačno polje/celico, napačno seštevanje vmesnih zneskov, napačno zaokroževanje) ter v primeru ugotovljenih nepravilnosti o tem opozorijo naročnika.

OPOMBA:

**Naročnik opozarja ponudnike, da v popisu (ponudbenem predračunu) ni dovoljena sprememba vsebin in količin.**

**PODATKI O PONUDNIKU IN DRUGIH GOSPODARSKIH SUBJEKTIH**

naziv gospodarskega subjekta:	
naslov gospodarskega subjekta:	
kontaktna oseba:	
elektronski naslov kontaktne osebe:	
telefon kontaktne osebe:	
ID za DDV:	
matična številka:	
letni promet (višina prihodkov) v letu 2023:	
letni promet (višina prihodkov) v letu 2024*:	
<p><b>Razpolagamo z veljavnim certifikatom »Zaupanja vreden upravnik« **</b></p> <p><b>DA                      NE</b> (ustrezno obkrožite)</p>	
št. transakcijskega računa:	<p>_____</p> <p>odprt pri: _____</p>
GOSPODARSKI SUBJEKT SODI MED <b>MSP</b> (manj kot 250 zaposlenih, manj kot 50.000.000 EUR letnega prometa, manj kot 43.000.000 EUR letne bilančne vsote)	<p><b>DA                      NE</b> (ustrezno obkrožite)</p>
zakoniti zastopnik:	
pooblaščen oseba za podpis ponudbe in pogodbe:***	
pooblaščen predstavnik ponudnika v pogodbi:***	
telefon in e-naslov predstavnika ponudnika v pogodbi:***	
skrbnik pogodbe:***	
telefon in e-naslov skrbnika pogodbe:***	

\* subjekt, ki posluje krajši čas, v tem polju navede letni promet (višino prihodkov) za leto, v katerem je bil ustanovljen;

\*\* izpolni le ponudnik

\*\*\*polja izpolni le ponudnik (zaželeno je, da jih izpolni že ob oddaji ponudbe, sicer bo naročnik izbranega ponudnika pozval k predložitvi podatkov pred podpisom pogodbe)

Gospodarski subjekt v tabelo navede vse osebe, ki so člani upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta, vse osebe, ki imajo pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem in vse zakonite zastopnike\*:

	IME IN PRIIMEK	EMŠO**
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

\*če je teh oseb več, gospodarski subjekti lahko v tabeli dodajo vrstice ali predložijo ločen seznam

\*\* podatke naročnik potrebuje za izvedbo preverjanja nekaznovanosti

#### VLOGA PRI PREDMETNEM JAVNEM NAROČILU

PONUDBNIK	PARTNER V SKUPNEM NASTOPU	PODIZVAJALEC	DRUGI SUBJEKT, KATEREGA ZMOGLJIVOSTI BO V SKLADU Z 81. ČLENOM ZJN-3 UPORABLJAL PONUDBNIK
-----------	---------------------------------	--------------	---

(ustrezno obkrožite)

Podatki o delu naročila, ki ga bo izvedel posamezni **partner (v primeru skupne ponudbe)**:

Naziv partnerja:	
Vrsta del, ki jih bo izvedel partner:	
Vrednost del partnerja v EUR brez DDV:	

Če ima ponudnik **sedež v drugi državi**, mora navesti svojega pooblaščenca(-ko) za vročitve, v skladu z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13; v nadaljevanju: ZUP):

naziv pooblaščenca za vročanje:	
kontaktna oseba:	
naslov pooblaščenca za vročanje:	

\_\_\_\_\_  
podpis zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta

***Ponudniku obrazca ni treba podpisati, naročnik bo štel, da ponudnik obrazec potrdi s tem, ko odda ponudbo.***

***V primeru skupne ponudbe je treba podpisan predmetni obrazec naložiti za vsakega partnerja. V primeru nastopanja s podizvajalci je treba podpisan obrazec naložiti za vsakega podizvajalca. V primeru sklicevanja na zmogljivost drugega subjekta je treba podpisan obrazec naložiti tudi za vsak drugi subjekt.***

***Ustrezno izpolnjen obrazec se za vsak gospodarski subjekt naloži v informacijski sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge« (obrazec se v ustreznem številu kopira).***



## IZJAVA PONUDNIKA O NASTOPANJU S PODIZVAJALCI

Točen naziv in naslov ponudnika: \_\_\_\_\_

Izjavljamo, da v postopku oddaje javnega naročila: **Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027,**

nastopamo z naslednjimi podizvajalci\*:

Št.	Podizvajalec	Vrsta del, ki jih bo izvajal podizvajalec	Vrednost del v EUR brez DDV	Podizvajalec zahteva neposredna plačila (DA/NE)
1.				
2.				
3.				

\*če ponudnik nastopa z več podizvajalci, lahko v tabeli doda vrstice ali predloži ločen seznam;

V primeru **skupne ponudbe** ponudnik navede, s katerimi podizvajalci nastopa **posamezni partner**:

- partner v skupni ponudbi (naziv partnerja) \_\_\_\_\_ nastopa s podizvajalcem pod zaporedno št.\*\* \_\_\_\_\_;
- partner v skupni ponudbi (naziv partnerja) \_\_\_\_\_ nastopa s podizvajalcem pod zaporedno št. \_\_\_\_\_;
- partner v skupni ponudbi (naziv partnerja) \_\_\_\_\_ nastopa s podizvajalcem pod zaporedno št. \_\_\_\_\_;
- partner v skupni ponudbi (naziv partnerja) \_\_\_\_\_ nastopa s podizvajalcem pod zaporedno št. \_\_\_\_\_.

\*\*zaporedna št. podizvajalca je razvidna iz prvega stolpca zgornje tabele

**Ponudnik pooblašča naročnika, da izvedbo del, pri katerih so vključeni podizvajalci, naročnik na podlagi potrjenega računa plača neposredno tem podizvajalcem, če podizvajalci neposredno plačilo izrecno in pravočasno zahtevajo, kar je razvidno iz zgornje tabele – stolpec »Podizvajalec zahteva neposredna plačila (DA/NE)«.**

Neposredna plačila se tako izvedejo podizvajalcem, ki so to zahtevali in so njihove izjave priložene ponudbi predmetnega javnega naročila.

Plačila podizvajalcem se izvedejo v rokih in na enak način, kot velja za plačila izvajalcu.

**Če sodeluje večje število podizvajalcev, se predmetni obrazec ustrezno kopira. Ponudniku izjave ni treba podpisati, naročnik bo štel, da izjavo ponudnik potrdi s tem, ko odda ponudbo. Izjavo ponudnik naloži v informacijski sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge«.**

**IZJAVA PODIZVAJALCA O NEPOSREDNIH PLAČILIH IN SOGLASJE O PORAVNAVI  
PODIZVAJALČEVE TERJATVE DO GLAVNEGA IZVAJALCA S STRANI NAROČNIKA**

Točen naziv in naslov podizvajalca: \_\_\_\_\_

V zvezi z javnim naročilom **Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027**, zgoraj navedeni podizvajalec,

izjavljam, da **izrecno zahtevam**, da Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, kot naročnik **izvaja neposredna plačila** na naš račun, skladno z 94. členom ZJN-3,

izjavljam, da Mestni občini Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, kot naročniku, dajem **soglasje**, da namesto glavnega izvajalca **poravna našo terjatev** do glavnega izvajalca.

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(podpis zakonitega zastopnika podizvajalca)

*Izjavo obvezno izpolni in podpiše podizvajalec, ki zahteva neposredna plačila s strani naročnika, ponudnik pa podpisano izjavo predloži v informacijski sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge«.*

*Če sodeluje večje število podizvajalcev, se obrazec kopira in ga izpolni vsak podizvajalec, ki zahteva neposredna plačila s strani naročnika.*

**ESPD OBRAZEC**

Ponudnik, ponudniki v skupni ponudbi (partnerji), drugi subjekti, na katerih zmogljivosti se sklicuje ponudnik in podizvajalci morajo predložiti Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila – **ESPD**, ki ga gospodarski subjekt izpolni na spletni strani <https://ejn.gov.si/espd>.

ESPD obrazec ponudniki, ponudniki v skupni ponudbi, drugi subjekti in podizvajalci uvozijo iz naročnikove dokumentacije objavljene na spletni strani <https://www.enarocanje.si/#/>, ga izpolnijo na spletni strani <https://ejn.gov.si/espd> ter naložijo v **informacijski sistem e-JN oz. za vse sodelujoče to izvede ponudnik:**

- a) v razdelek »**ESPD – ponudnik**«, v **\*.xml obliki** datoteke,
- b) v razdelek »**ESPD – ostali sodelujoči**« ponudnik naloži podpisan ESPD ostalih sodelujočih v **\*.pdf obliki** ali elektronsko podpisan ESPD v **\*.xml obliki**.

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 informacijskega sistema e-JN šteje, da je oddan pravno zavezujoč dokument, ki ima enako veljavnost kot podpisan.

Navodila glede ESPD obrazca za ponudnike, ponudnike v skupni ponudbi, druge subjekte in podizvajalce so navedena v točki 8.1. te dokumentacije.

**IZJAVA O STRINJANJU Z RAZPISNIMI POGOJI IN O RESNIČNOSTI PODATKOV,  
NAVEDENIH V PONUDBI**

Točen naziv in naslov ponudnika/partnerja/podizvajalca/drugega subjekta:

---

V zvezi z javnim naročilom **Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnih v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027,**

**izjavljamo,**

da v celoti in brezpogojno sprejemamo vse pogoje iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila za izbiro izvajalca.

Istočasno pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da:

1. so vsi podatki iz ponudbene dokumentacije resnični (velja le za ponudnika);
2. so vse kopije dokumentov/skenogrami iz ponudbene dokumentacije enake originalom;
3. v celoti potrjujemo besedilo in obveznosti iz vzorca pogodbe, ki je sestavni del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila (velja za ponudnika in partnerja);
4. potrjujemo izpolnjevanje pogojev za sodelovanje, ki so določeni v predmetni dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila (velja za ponudnika in partnerja);
5. potrjujemo, da je ponudba veljavna do datuma skladnega z zahtevami naročnika (velja za ponudnika in partnerja);
6. potrjujemo, da se strinjamo in smo seznanjeni, da način komunikacije poteka tudi preko informacijskega sistema e-JN (velja za ponudnika);
7. bomo naročniku v pogodbenem roku predložili ustrezno finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (velja le za ponudnika in/ali partnerja);
8. ne bomo imeli do naročnika predmetnega javnega naročila nobenega odškodninskega zahtevka, če ne bomo izbrani kot najugodnejši ponudnik;
9. da smo seznanjeni, da si naročnik pridržuje pravico, da odstopi od pogodbe deloma ali v celoti, v primeru če naročnik ustanovi lastni Javni stanovanjski sklad Mestne občine Kranj;
10. ne bomo imeli do naročnika predmetnega javnega naročila nobenega odškodninskega zahtevka, če bo naročnik odpovedal pogodbo skladno s pogodbenimi določili;
11. ne bomo imeli do naročnika predmetnega javnega naročila nobenega odškodninskega zahtevka, če bo naročnik odstopil od sklenitve pogodbe iz utemeljenih razlogov;

12. v primeru prekinitve postopka oddaje javnega naročila ali v primeru neoddaje javnega naročila od naročnika ne bomo zahteval nobenega povračila stroškov ali povrnitve škode ali povračila stroškov finančnih zavarovanj;
13. smo kot ponudnik svoje zaposlene in s ponudnikom povezane fizične osebe seznanili o pridobivanju, evidentiranju, obdelavi in hrambi osebnih podatkov, ter od njih pridobili privolitve za pridobitev, obdelavo in hrambo osebnih podatkov za namen sodelovanja pri predmetnem javnem naročilu (velja za ponudnika);
14. bomo v primeru, da med izvajanjem javnega naročila k izvedbi le-tega pristopijo dodatne fizične osebe, le-te kot ponudnik seznanili o pridobivanju, evidentiranju, obdelavi in hrambi osebnih podatkov in od njih pridobil privolitve za pridobitev, obdelavo in hrambo osebnih podatkov (velja za ponudnika);
15. izpolnjujemo omejevalne ukrepe, določene v Sklepu Sveta (SZVP) 2022/578 z dne 8. aprila 2022 o spremembi Sklepa 2014/512/SZVP o omejevalnih ukrepih zaradi delovanja Rusije, ki povzroča destabilizacijo razmer v Ukrajini (EUR-Lex - 32022D0578 - EN - EUR-Lex (europa.eu)) in izjavljamo, da nismo ruski državljan ali fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ s sedežem v Rusiji, ali pravna oseba, subjekt ali organ, katerih več kot 50-odstotni delež je v neposredni ali posredni lasti navedenega subjekta, ali fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ, ki deluje v imenu ali po navodilih navedenih subjektov.

---

podpis zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta

***Ponudniku izjave ni potrebno podpisati, naročnik bo štel, da izjavo ponudnik potrdi s tem, ko odda ponudbo.***

***V primeru skupne ponudbe je treba podpisano izjavo naložiti za vsakega partnerja. V primeru nastopanja s podizvajalci je treba podpisano izjavo naložiti za vsakega podizvajalca. V primeru sklicevanja na drugi subjekt je treba podpisano izjavo predložiti za vsak drugi subjekt, na zmogljivosti katerega se sklicuje ponudnik.***

***Ta izjava se uporablja izključno za dokazovanje ponudnikove usposobljenosti v postopku oddaje javnega naročila Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027.***

***Izjavo se naloži v informacijski sistem e-JN v razdelek »Ostale priloge«.***

## SEZNAM REFERENČNIH POSLOV

V zvezi z javnim naročilom **Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027** mora ponudnik izkazati:

- da je **v zadnjih petih (5) letih** pred rokom za oddajo ponudb samostojno/s partnerji/s podizvajalci uspešno in kakovostno opravljal storitve upravljanja stanovanj in/ali poslovnih prostorov **za enega naročnika**, za katerega je izvajal storitve upravljanja za vsaj **100 enot**, to pomeni, da je izvajal storitve upravljanja za **vsaj 100 stanovanj in/ali poslovnih prostorov**, storitve upravljanja pa je opravljal **neprekinjeno vsaj eno leto**.

Naročnik bo kot ustrezen referenčni posel štel tudi referenčni posel, ki se še vedno izvaja, pod pogojem, da se storitve upravljanja izvajajo že najmanj eno leto.

**Opombe:**

Ponudnik mora tako navesti **najmanj 1 ustrezen referenčni posel** skladno z vsemi zahtevami naročnika, navedenimi v točki 7.2.2. (Tehnična in strokovna sposobnost) te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila.

## SEZNAM REFERENČNIH POSLOV GOSPODARSKEGA SUBJEKTA:

(navedite naziv ponudnika/partnerja/podizvajalca, ki je izvedel referenčno naročilo)

REFERENČNI POSEL ŠT. _____	
Naziv naročila	
Obdobje izvajanja storitev	od _____ (mesec/leto) do _____ (mesec/leto)*
Kratek opis storitev	
Št. enot (stanovanj in/ali poslovnih prostorov) v upravljanju	št. stanovanj v upravljanju: _____  št. poslovnih prostorov v upravljanju: _____
Naziv naročnika, za katerega je opravljal storitve upravljanja in kontaktna oseba ter elektronski naslov in tel. št. kontaktne osebe za preveritev reference	naziv:  kontaktna oseba:  tel. št.:  e-mail:

***\*iz navedenega obdobja mora izhajati, da je gospodarski subjekt storitve upravljanja izvajal neprekinjeno najmanj eno leto***

***Obrazec Seznam referenčnih poslov ponudnik naloži v informacijskim sistem e-JN v razdelku »Ostale priloge«.***

*Če ponudnik želi predložiti več referenc, naj predmetni obrazec v ustreznem obrazcu kopira.*

## IZJAVA O KADROVSKI SPOSOBNOSTI IN TEHNIČNI USPOSOBLJENOSTI

Točen naziv in naslov ponudnika:

V zvezi z javnim naročilom **Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice v lasti Mestne občine Kranj za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027** objavljenem na Portalu javnih naročil RS, pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da samostojno / s partnerji / s podizvajalci:

- a) imamo na razpolago **dve (2) strokovno usposobljeni osebi**, ki bosta operativno sodelovali pri izvedbi predmetnega javnega naročila in imata **opravljeno dodatno usposabljanje za operativnega upravnika**:

1. STROKOVNO USPOSOBLJENA OSEBA	
Ime in priimek	
Elektronski naslov	
Tel. št.	
Opravljeno ustrezno usposabljanje, na podlagi katerega je imenovana oseba pridobila naziv Operativni upravnik/operativna upravnica*	<div style="text-align: center;"> <b>DA</b>                      <b>NE</b>            (ustrezno obkrožite)         </div>
Pri katerem gospodarskem subjektu (ponudnik, partner, podizvajalec) je zaposlena imenovana oseba**	
Oseba je pri zgoraj navedenem gospodarskem subjektu na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) zaposlena za nedoločen čas s polnim delovnim časom (oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo odmerjen krajši delovni čas)***	<div style="text-align: center;"> <b>DA</b>                      <b>NE</b>            (ustrezno obkrožite)         </div>



2. STROKOVNO USPOSOBLJENA OSEBA	
Ime in priimek	
Elektronski naslov	
Tel. št.	
Opravljenost ustreznega usposabljanja, na podlagi katerega je imenovana oseba pridobila naziv Operativni upravnik/operativna upravnica*	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>DA</span> <span>NE</span> </div> (ustrezno obkrožite)
Pri katerem gospodarskem subjektu (ponudnik, partner, podizvajalec) je zaposlena imenovana oseba**	
Oseba je pri zgoraj navedenem gospodarskem subjektu na dan objave predmetnega javnega naročila na Portalu javnih naročil RS (obvestilo o naročilu) zaposlena za nedoločen čas s polnim delovnim časom (oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo odmerjen krajši delovni čas)***	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>DA</span> <span>NE</span> </div> (ustrezno obkrožite)

\*zaželeno je, da ponudnik že ob oddaji ponudbe za obe nominirani strokovno usposobljeni osebi predloži **kopijo certifikata, pridobljenega na podlagi nacionalne poklicne kvalifikacije, oz. drugega ustreznega dokazila**, iz katerega izhaja, da imata nominirani osebi opravljeno dodatno usposabljanje, s katerim sta si pridobili naziv **Operativni upravnik/operativna upravnica**;

\*\*če ponudnik zahteve glede izobrazbe in strokovne usposobljenosti nominiranih kadrov izkaže z uporabo zmogljivosti drugih subjektov (tudi fizičnih oseb), morajo ti drugi subjekti pri izvedbi javnega naročila obvezno izvesti storitve, za katere so bile zahtevane te zmogljivosti. To pomeni, da morajo biti ti drugi subjekti vključeni v ponudbo in sodelovati pri javnem naročilu – kar pomeni, da **morajo v ponudbi nastopiti kot skupni partner ali kot podizvajalec ter predložiti vse obrazce in dokazila, ki so zahtevana za partnerja/podizvajalca**;

\*\*\*če bo ponudnik označil, da sta obe nominirani osebi zaposleni pri ponudniku ali partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom (oz. s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo odmerjen krajši delovni čas) in bo že ob oddaji ponudbe predložil ustrezno dokazilo, iz katerega bo nedvoumno razvidno, da so zahteve v okviru merila C izpolnjene, bo naročnik ponudniku v okviru merila C – Delovne razmere pri ponudniku – dodelil 5 točk;

- b) bomo v okviru zagotavljanja storitev upravljanja stanovanj, poslovnih prostorov ter manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov zagotavljali dežurno službo 24 ur dnevno, vse dni v letu, na tel. št.: \_\_\_\_\_, na katero se bomo na poziv naročnika, najemnika ali uporabnika odzvali takoj oziroma najkasneje v roku 15 minut od prejema poziva ter preverili upravičenost interventnega dogodka;

- c) bomo v primeru potrditve interventnega dogodka **najkasneje v roku 30 minut po prejemu obvestila o interventnem dogodku** informacijo z vsemi znanimi podatki (lokacija, kontaktni podatki, vrsta interventnega dogodka) posredovali s strani naročnika izbranemu izvajalcu interventnega vzdrževanja;
- d) bomo s strokovnim kadrom zagotovili strokovno, kakovostno in pravočasno izvajanje storitev, ki so predmet javnega naročila v skladu z zahtevami naročnika, dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila in našo ponudbo,
- e) bomo opravljali storitve oz. dela v skladu z v Republiki Sloveniji veljavnimi predpisi (zakoni, pravilniki, navodili, priporočili,...),
- f) imamo finančne vire, opremo, druge pripomočke, sposobnost upravljanja, zanesljivost in izkušnje za izvedbo predmeta naročila,
- g) imamo zadostno število strokovnega kadra za izvedbo del vezanih na predmet naročila,
- h) bomo ves čas trajanja pogodbe razpolagali z usposobljenim kadrom;
- i) spoštujemo in bomo spoštovali obveznosti, ki jih delodajalcem nalagajo predpisi:
  - o delovnih razmerjih, vključno s kolektivnimi pogodbami, ki veljajo zanj,
  - o delu in zaposlovanju na črno ter o zaposlovanju tujcev,
  - o obveznih socialnih zavarovanjih (pokojninsko in invalidsko zavarovanje, zdravstveno zavarovanje, zavarovanje za primer brezposelnosti, zavarovanje za starševsko varstvo),
  - o varnosti in zdravju pri delu ter
  - o minimalni plači,
- j) upoštevamo in bomo upoštevali obveznosti, ki izhajajo iz predpisov o varstvu zaposlenih in ureditvi delovnih pogojev ter bomo sami izvedli vse potrebne ukrepe iz področja varstva pri delu ter druge predpisane ukrepe,
- k) bomo v primeru opustitve obveznosti iz prehodne točke prevzeli polno odgovornost za posledice opustitve,
- l) bodo vsi kadri kot poslovno skrivnost varovali vse podatke, s katerimi bi se/se bodo seznanili med svojim delom,
- m) določbe o varovanju poslovnih skrivnosti naročnika ne bomo opustili tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe, delavci/delavke pa tudi po prenehanju delovnega ali pogodbenega razmerja,
- n) bomo v primeru, da bo kateri od članov osebja začasno ali trajno odsoten, pravočasno priskrbeli zamenjavo tako, da bo dnevno prisotnih ustrezno število delavcev, ki bo lahko izvedlo pogodbene obveznosti, ne glede na redne dopuste in bolniške ter druge odsotnosti.

**Ponudniku izjave ni treba podpisati, naročnik bo štel, da izjavo ponudnik potrdi s tem, ko odda ponudbo.**

**Obrazec Priloga št. 7 se naloži v informacijski sistem e-JN, razdelek »Ostale priloge«.**

## VZOREC FINANČNEGA ZAVAROVANJA ZA DOBRO IZVEDBO

## Obrazec zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po EPGP-758

Glava s podatki o garantu (zavarovalnici/banki) ali SWIFT ključ

Za: (vpiše se upravičenca tj. naročnika javnega naročila)

Datum: (vpiše se datum izdaje)

**VRSTA ZAVAROVANJA:** (vpiše se vrsta zavarovanja: kavcijsko zavarovanje/bančna garancija)

**ŠTEVILKA:** (vpiše se številka zavarovanja)

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

**NAROČNIK:** (vpiše se ime in naslov naročnika zavarovanja, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)

**UPRAVIČENEC:** Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj

**OSNOVNI POSEL:** obveznost naročnika zavarovanja iz pogodbe št. z dne (vpiše se številko in datum pogodbe o izvedbi javnega naročila) za (vpiše se predmet javnega naročila)

**ZNESEK IN VALUTA:** (vpiše se najvišji znesek s številko in besedo in valuto)

**LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PREDLOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE IZRECNO ZAHTEVAJO V SPODNJEM BESEDILU:** (nobena/navede se listina)

**JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH:** slovenski

**OBLIKA PREDLOŽITVE:** v papirni obliki s priporočeno pošto ali katerokoli obliko hitre pošte ali v elektronski obliki po SWIFT sistemu na naslov (navede se SWIFT naslova garanta)

**KRAJ PREDLOŽITVE:** (Garant vpiše naslov podružnice, kjer se opravi predložitev papirnih listin, ali elektronski naslov za predložitev v elektronski obliki, kot na primer garantov SWIFT naslov.

Ne glede na navedeno, se predložitev papirnih listin lahko opravi v katerikoli podružnici garanta na območju Republike Slovenije).

**DATUM VELJAVNOSTI:** (vpiše se datum zapadlosti zavarovanja)

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

Kot garant se s to garancijo/zavarovanjem nepreklicno zavezuje, da bomo upravičencu izplačali katerikoli znesek do višine zneska garancije/zavarovanja, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega (-ih) podpisnika (-ov), skupaj z drugimi listinami, če so zgoraj naštet, 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 garancije/zavarovanja ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

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

Morebitne spore v zvezi s to garancijo rešuje stvarno pristojno sodišče v Kranju po slovenskem pravu. Za to garancijo/zavarovanje veljajo Enotna Pravila za Garancije na Poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

garant  
(žig in podpis)

## IZJAVA O UDELEŽBI FIZIČNIH IN PRAVNIH OSEB V LASTNIŠTVU GOSPODARSKEGA SUBJEKTA

NAZIV IN NASLOV GOSPODARSKEGA SUBJEKTA:

Zaradi namena iz šestega odstavka 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 45/2010 s spremembami in dopolnitvami), t. j. zaradi zagotovitve transparentnosti posla in preprečitve korupcijskih tveganj pri sklepanju pravnih poslov kot zakoniti zastopnik gospodarskega subjekta v postopku javnega naročanja podajam naslednjo

### **IZJAVO O UDELEŽBI FIZIČNIH IN PRAVNIH OSEB V LASTNIŠTVU GOSPODARSKEGA SUBJEKTA**

**Podatki o gospodarskem subjektu (pravna oseba, podjetnik, društvo ali drug pravni subjekt, ki nastopa v postopku javnega naročanja):**

Firma gospodarskega subjekta:

Sedež gospodarskega subjekta (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Matična številka gospodarskega subjekta oziroma davčna številka za druge fizične in pravne osebe – gospodarskega subjekta, ki niso vpisane v poslovnem registru: \_\_\_\_\_

Gospodarski subjekt je nosilec tihe družbe (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

#### **Lastniška struktura gospodarskega subjekta:**

##### **1.1. Podatki o udeležbi fizičnih oseb v lastništvu gospodarskega subjekta, vključno s tihimi družbeniki:**

Fizična oseba 1:

Ime in priimek: \_\_\_\_\_

Prebivališče - stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Delež lastništva gospodarskega subjekta: \_\_\_\_\_ %

Tihi družbenik (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

Če DA, navedite nosilca tihe družbe: \_\_\_\_\_

Fizična oseba 2:

Ime in priimek: \_\_\_\_\_

Prebivališče - stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Delež lastništva gospodarskega subjekta: \_\_\_\_\_ %

Tihi družbenik (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

Če DA, navedite nosilca tihe družbe: \_\_\_\_\_

Fizična oseba 3:

Ime in priimek: \_\_\_\_\_

Prebivališče - stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj): \_\_\_\_\_

Delež lastništva gospodarskega subjekta: \_\_\_\_\_ %

Tihi družbenik (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

Če DA, navedite nosilca tihe družbe: \_\_\_\_\_

(ustrezno nadaljuj seznam)

**1.2. Podatki o udeležbi pravnih oseb v lastništvu gospodarskega subjekta, vključno z navedbo, ali je pravna oseba nosilec tihe družbe:**

Naziv pravne osebe: \_\_\_\_\_

Sedež pravne osebe: \_\_\_\_\_

Delež lastništva gospodarskega subjekta: \_\_\_\_\_ %

Matična številka gospodarskega subjekta oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki nišo vpisane v poslovnem registru: \_\_\_\_\_

Pravna oseba je hkrati nosilec tihe družbe (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

pri čemer je pravna oseba v lasti naslednjih fizičnih oseb:

Ime in priimek: \_\_\_\_\_

Prebivališče - stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj): \_\_\_\_\_

Delež lastništva gospodarskega subjekta: \_\_\_\_\_ %

Tihi družbenik (ustrezno označi): DA \_\_\_\_ NE \_\_\_\_

Če DA, navedite nosilca tihe družbe: \_\_\_\_\_

(ustrezno nadaljuj seznam)

**1.3. Podatki o družbah, za katere se po določbah zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe z gospodarskim subjektom:**

Naziv pravne osebe: \_\_\_\_\_

Sedež pravne osebe: \_\_\_\_\_

Matična številka gospodarskega subjekta oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki niso vpisane v poslovnem registru: \_\_\_\_\_

je v medsebojnem razmerju, v skladu s 527. členom ZGD s pravno osebo:

Naziv pravne osebe: \_\_\_\_\_

Sedež pravne osebe: \_\_\_\_\_

Matična številka gospodarskega subjekta oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki niso vpisane v poslovnem registru:

\_\_\_\_\_

povezana na način

\_\_\_\_\_

(ustrezno nadaljuj seznam)

Izjavljam, da sem kot fizične osebe - udeležence v lastništvu gospodarskega subjekta navedel:

- vsako fizično osebo, ki je posredno ali neposredno imetnik več kakor 5% delnic, oziroma je udeležena z več kot 5% deležem pri ustanovitelskih pravicah, upravljanju ali kapitalu pravne osebe, ali ima obvladujoč položaj pri upravljanju sredstev pravne osebe;
- vsaka fizična oseba, ki pravni osebi posredno zagotovi ali zagotavlja sredstva, in ima na tej podlagi možnost nadzorovati, usmerjati ali drugače bistveno vplivati na odločitve uprave ali drugega poslovnega organa pravne osebe pri odločanju o financiranju in poslovanju.

S podpisom te izjave jamčim, da v celotni lastniški strukturi ni udeleženih drugih fizičnih ter pravnih oseb in tihih družbenikov, ter gospodarskih subjektov, za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi ničen. Zavezujem se, da bom naročnika obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

S podpisom te izjave izjavljam, da zame, kot za poslovnega subjekta ni omejitve poslovanja z naročnikom.

S podpisom te izjave, kot odgovorna osebna zgoraj navedenega gospodarskega subjekta, izjavljam, da zgoraj navedeni poslovni subjekt (gospodarski subjekt) / fizična oseba ni / nisem povezan s funkcionarjem Mestne občine Kranj in po mojem vedenju ni / nisem povezan z družinskim članom funkcionarja Mestne občine Kranj na način, določen v prvem odstavku 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 45/2010 s spremembami in dopolnitvami).

DATUM in KRAJ	ŽIG	GOSPODARSKI SUBJEKT ime in priimek zakonitega zastopnika in podpis

**Naročnik je v dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila kot vzorec vključil tudi obrazec priloga št. 9 - Izjava o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu gospodarskega subjekta, ki ga gospodarski subjekti ob oddaji ponudbe niso dolžni predložiti. Z oddajo ponudbe se vsak gospodarski subjekt strinja, da bo v primeru, da bo izbran za podpis pogodbe, naročniku pred sklenitvijo pogodbe posredoval izpolnjeno in podpisano Izjavo o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu gospodarskega subjekta, za vse sodelujoče subjekte v ponudbi (ponudnik, partner, podizvajalec, drug subjekt).**

## VZOREC POGODBE

## VZOREC POGODBE SE OB ODDAJI PONUDBE NE PRILAGA!

Z oddajo ponudbe ponudnik potrdi, da bo dela izvedel po pogojih, ki so navedeni v vzorcu pogodbe, ter da je seznanjen z vzorcem pogodbe in soglaša z njegovo vsebino.

NAROČNIK: **MESTNA OBČINA KRANJ**, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, ki jo zastopa **župan Matjaž Rakovec**,  
matična številka: 5874653000  
ID za DDV: SI 55789935  
EZR: SI56 01252-0100006472  
pri: Upravi za javna plačila,  
šifra proračunskega uporabnika: 75515

in

IZVAJALEC: \_\_\_\_\_, ki ga zastopa **zakoniti zastopnik** \_\_\_\_\_

matična številka: \_\_\_\_\_

ID za DDV: SI \_\_\_\_\_

TRR: \_\_\_\_\_ odprt pri \_\_\_\_\_

skleneta naslednjo

## POGODBO

**O UPRAVLJANJU STANOVANJ, POSLOVNIH PROSTOROV IN MANJŠIH KOTLOVNIC V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ ZA OBDOBJE OD 1. 1. 2026 DO 31. 12. 2027**

## I. UVODNA DOLOČILA

## 1. člen

## Uvodna določila

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je bil izvajalec na osnovi postopka naročila male vrednosti, objavljenega na Portalu javnih naročil RS, št. objave \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, ponudbe št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ ter pravnomočne odločitve št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ izbran za izvajalca.

## **II. PREDMET POGODBE**

### **2. člen**

#### **Predmet pogodbe**

Predmet pogodbe je upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Kranj v skladu z zahtevami naročnika ter ponudbo izvajalca št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ dopolnitvijo/pojasnilom ponudbe št. \_\_\_\_\_ oz. z dne \_\_\_\_\_, ter je podrobneje opredeljen v 3. in 4. členu te pogodbe in dokumentaciji, ki je podlaga za sklenitev pogodbe.

Izvajalec se zaveže, da bo izvršil in dokončal storitve v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena in odpravil vse napake na njih v skladu z določbami te pogodbe, naročnik pa se zavezuje, da bo izvajalcu plačal pogodbeno ceno za izvedbo in dokončanje storitev v rokih in na način, opredeljen s to pogodbo.

### **3. člen**

#### **Podlaga za ponudbo**

Izvajalec je svojo ponudbo naročniku oddal na podlagi naslednje razpoložljive dokumentacije:

- dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila št.: 430-50/2025-MOK-4;
- Priloga št. 1 – Seznam stanovanj, št.: 430-50/2025-MOK-7 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 2 – Seznam poslovnih prostorov, št.: 430-50/2025-MOK-8 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 3 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj, št. 430-50/2025-MOK-9 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 4 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov, št. 430-50/2025-MOK-10 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 5 – Seznam stavb, ki so v izključni oz. večinski lasti Mestne občine Kranj, št. 430-50/2025-MOK-11 z dne 22. 10. 2025;
- Priloga št. 6 – Seznam kontaktnih oseb, 430-50/2025-MOK-12 z dne 22. 10. 2025.

### **4. člen**

#### **Dodaten opis pogodbenih storitev**

Predmet te pogodbe je upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti naročnika s strani izvajalca.

Upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov in manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov obsega predvsem organizacijsko – administrativna ter tehnično strokovna opravila.

Izvajalec se zaveže, da bo prevzete storitve opravljal strokovno, učinkovito in pravočasno v skladu z zakonskimi določili, podzakonskimi predpisi in dobrimi poslovnimi običaji, s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika.

Izvajalec mora za zagotavljanje upravljanja stanovanj, poslovnih prostorov ter manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov zagotavljati dežurno službo. Izvajalec mora biti dosegljiv 24 ur dnevno, vse dni v letu, in se mora na poziv naročnika, najemnika ali uporabnika odzvati takoj oz. najkasneje v roku 15 minut od prejema poziva (čas za prejem poziva) na tel. št. \_\_\_\_\_, preveriti upravičenost interventnega dogodka in nato po potrebi, v primeru potrjenega interventnega dogodka, informacijo o interventnem dogodku z vsemi potrebnimi



podatki (lokacija, kontaktni podatki, vrsta interventnega dogodka) najkasneje v 30 minutah posredovati s strani naročnika izbranemu izvajalcu interventnega vzdrževanja.

Izvajalec se zaveže pisne reklamacije naročnika, najemnikov, uporabnikov oz. drugih zainteresiranih obravnavati brez odlašanja, najkasneje pa v roku 3 dni po prejemu.

V kolikor bo izvajalec kršil zaveze v zvezi z odzivnim časom, ima naročnik pravico zaračunati pogodbeno kazen, na način določen v tej pogodbi.

Izvajalec se zaveže plačati vsako morebitno škodo nastalo po njegovi krivdi ali zaradi njegove malomarnosti oziroma ki so jo povzročile osebe, za katere on odgovarja.

### III. POGODBENA VREDNOST

#### 5. člen

##### Pogodbena vrednost

Končna pogodbena vrednost za izvedbo vseh storitev iz te pogodbe za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027 je fiksna in nespremenljiva za celoten čas trajanja pogodbe in znaša:

<b>Skupna (končna) pogodbena vrednost v EUR brez DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027)</b>		EUR
DDV 22 %:		EUR
<b>SKUPNA (KONČNA) POGODBENA VREDNOST V EUR Z DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027)*</b>		<b>EUR</b>

*\*če začetek veljavnosti pogodbe nastopi kasneje, tj. po 1. 1. 2026, se končna pogodbena vrednost ter določila vezana na obdobje veljavnosti ustrezno spremenijo; storitve se v vsakem primeru opravljajo do 31. 12. 2027.*

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo naročnik izvajalcu mesečno poravnal obveznosti iz te pogodbe, skladno z mesečno pogodbeno vrednostjo za posamezno opravljeno storitev, kot izhaja iz ponudbe izvajalca št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_:

Pogodbena vrednost v EUR brez DDV za <b>upravljanje stanovanj</b> za obdobje 1 meseca		EUR
DDV (22%)		EUR
<b>Pogodbena vrednost v EUR z DDV za upravljanje stanovanj za obdobje 1 meseca</b>		<b>EUR</b>

Pogodbena vrednost v EUR brez DDV za <b>upravljanje poslovnih prostorov</b> za obdobje 1 meseca		EUR
DDV (22%)		EUR
<b>Pogodbena vrednost v EUR z DDV za upravljanje poslovnih prostorov za obdobje 1 meseca</b>		<b>EUR</b>

Pogodbena vrednost v EUR brez DDV za <b>upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj</b> za obdobje 1 meseca		EUR
DDV (22%)		EUR
<b>Pogodbena vrednost v EUR z DDV za upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj za obdobje 1 meseca</b>		

Pogodbena vrednost v EUR brez DDV za <b>upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov</b> za obdobje 1 meseca		EUR
DDV (22%)		EUR
<b>Pogodbena vrednost v EUR z DDV za upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov za obdobje 1 meseca</b>		<b>EUR</b>

Mesečna pogodbena vrednost za posamezno storitev je fiksna in nespremenljiva za celoten čas trajanja pogodbe.

Naročnik si pridržuje pravico zmanjšati obseg predvidenih storitev, ki so predmet te pogodbe, ne da bi za to moral navajati razloge.

Naročnik v primeru zmanjšanja dejanskih potreb po storitvah, ki so predmet te pogodbe, ne nosi odškodninske odgovornosti zaradi nedoseganja predvidenega obsega storitev s to pogodbo.

## 6. člen

### Sestavni del pogodbene cene

Pogodbena vrednost z DDV vključuje vse stroške, davke in morebitne popuste, tako da naročnika ne bremenijo kakršnikoli stroški, povezani s predmetom javnega naročila. V ponudbeno ceno so zajeti vsi elementi, ki vplivajo na izračun cene: kot so stroški dela, režijski stroški, morebitne nadure, amortizacijo, stroški prevodov, zagotovitev potrebne tehnične opreme, ostale stroške povezane z izvedbo pogodbe.

V pogodbeno ceno so vključene vse obveznosti izvajalca v skladu z določbami te pogodbe.

V pogodbeno ceno so vključene tudi zahteve naročnika, navedene v predmetni dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

V pogodbeno ceno so vključene vse navedene obveznosti iz 12. člena te pogodbe.

## **7. člen**

### **Seznam enot v upravljanju**

Seznam stanovanj, seznam poslovnih prostorov, seznam manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj in seznam manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov v lasti naročnika ter seznam stavb, ki so v izključni oziroma večinski lasti naročnika, s katerimi na podlagi določil te pogodbe upravlja izvajalec, so kot priloge št. 1, št. 2, št. 3, št. 4 in št. 5 sestavni del te pogodbe.

Naročnik se zaveže o vsaki bistveni spremembi glede števila stanovanj, števila poslovnih prostorov ter števila manjših kotlovnice za stanovanja oz. poslovne prostore izvajalca obvestiti najkasneje v roku 10 dni po nastali spremembi in mu dostaviti nov seznam stanovanj, poslovnih prostorov, manjših kotlovnice za stanovanja in manjših kotlovnice za poslovne prostore v lasti naročnika. Spremenjena priloga nadomesti prejšnjo in postane sestavni del pogodbe, pri čemer sklenitev dodatka zaradi spremembe priloge ni potrebna.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da odstopanje števila stanovanj v višini 5%, odstopanje števila poslovnih prostorov v višini 10%, odstopanje števila manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj za dve enoti in manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov za dve enoti, ne predstavlja dodatnih storitev oziroma zmanjšanja storitev po tej pogodbi in se posledično zaradi tega pogodbeni vrednost iz 5. člena te pogodbe ne spreminja.

V primeru povečanja števila stanovanj za več kot 5%, povečanja števila poslovnih prostorov za več kot 10%, povečanja števila manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj za več kot dve enoti oziroma povečanja števila manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov za več kot dve enoti se upravljanje po tej pogodbi obračuna dodatno, za kar je potrebno skleniti dodatek k tej pogodbi.

V primeru zmanjšanja števila stanovanj za več kot 5%, zmanjšanja števila poslovnih prostorov za več kot 10%, zmanjšanja števila manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj za več kot dve enoti ali zmanjšanja števila manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov za več kot dve enoti se znesek za upravljanje po tej pogodbi ustrezno zniža, za kar je potrebno skleniti dodatek k tej pogodbi.

Cena za enoto se v primeru povečanja ali zmanjšanja števila enot v upravljanju izračuna tako, da se posamezni mesečni znesek naveden v 5. členu te pogodbe za upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov, manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj ali kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov deli s številom posameznih enot, ki so razvidne iz seznamov, navedenih v 3. členu te pogodbe in so bili kot priloge priloženi k dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

## **8. člen**

Naročnik pooblašča izvajalca, da v smislu določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23) nastopa kot njegov pooblaščen zastopnik v vseh zadevah in opravilih, povezanih s sklepanjem pogodb o medsebojnih razmerij ter upravljanjem skupnih delov v okviru solastniških deležev stanovanj in poslovnih prostorov.

Pooblastilo velja tudi za stanovanja in poslovne prostore v stavbah, v katerih upravlja s stavbo drug upravnik. S strani izvajalca je pooblaščen oseba \_\_\_\_\_, za čas veljavnosti te pogodbe.

Pooblastilo ne velja za odtujitve oziroma pridobitve lastnine in solastnine.

V primeru nastanka obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti naročnika za obratovalne stroške najemnika pošlje izvajalec enkrat letno zahtevek za nastale obveznosti, ki so zapadle do vključno 30. 6. v posameznem enoletnem obdobju naročniku do dne 31. 10. Zahtevku izvajalec priloži specifikacijo odprtih postavk po posameznem dolžniku in poročilo o stanju obveznosti.

Zahtevek za nastale obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti pošlje izvajalec naročniku po zaključku morebitnih reklamacijskih postopkov in po neuspešni sodni izterjavi, ki jo mora voditi v skladu z določili 6. tč., 3. odstavka 12. člena te pogodbe.

Za te stroške se obresti med pogodbenima strankama ne obračunavajo, ravno tako se ne zaračunavajo stroški opominjanja in stroški obratovalnega upravišтва.

Izvajalec je dolžan morebitna plačila s strani najemnikov ali uporabnikov, prejeta naknadno, vrniti naročniku najkasneje v roku 3 delovnih dni od prejema plačila na transakcijski račun naročnika, naveden na tej pogodbi, istočasno pa naročnika obvestiti o najemniku ali uporabniku, ki je plačilo izvršil oziroma za katerega je plačilo izvršeno.

## **9. člen**

### **Obračun storitev**

Izvajalec bo izvedene storitve obračunal z mesečnimi računi po opravljenih storitvah najkasneje do 15. dne v tekočem mesecu za pretekli mesec. V primeru zavrnitve računa je izvajalec dolžan izstaviti nov račun najkasneje v 5 dneh od dneva zavrnitve.

Pri izstavitvi vsakega računa se mora izvajalec sklicevati na številko in datum te pogodbe.

Računi morajo biti izstavljeni v elektronski obliki (e-račun) skladno z zakonom, ki ureja opravljanje plačilnih storitev za proračunske uporabnike in morajo vsebovati vse podatke, ki so predpisani v ZDDV-1.

Obvezne priloge e-računov po tej pogodbi so:

- pisna potrditev izvajalca o opravljenih storitvah - izjava,
- razčlenjena specifikacija opravljenih storitev
- računi podizvajalcev (če izvajalec nastopa s podizvajalci), potrjeni s strani izvajalca,
- specifikacija prejemnikov plačil po izstavljenem računu izvajalca, oblikovana po zahtevah naročnika,
- ostala dokumentacija, ki potrjuje, da je zaračunana storitev dejansko opravljena v skladu s to pogodbo.

Plačilo naročnik izvaja na izvajalčev transakcijski račun, naveden v tej pogodbi ali na izstavljenem e-računu. V kolikor je na izstavljenem računu izvajalca naveden transakcijski račun, ki ni vsebovan v tej pogodbi, se uporablja transakcijski račun, ki je naveden na izstavljenem računu.

## **10. člen**

### **Rok plačila**

Naročnik je dolžan e-račun v roku 8 dni po prejemu potrditi oziroma zavrniti. Če naročnik v roku 8 dni računa ne potrdi, niti ne zavrne, se po preteku tega roka šteje, da je račun potrjen. Naročnik je pravilno izstavljeni e-račun z vsemi zahtevanimi prilogami po tej pogodbi dolžan plačati v največ 30 dneh, pri čemer začne teči plačilni rok naslednji dan po prejemu e-računa, ki je podlaga za izplačilo.

V primeru, da bo račun izdan preuranjeno, da račun ne bo izkazoval resničnega stanja izvedenih storitev, da bodo navedene višje cene postavk, kot določeno v prvotni ponudbi, ali drugih razlogov, bo naročnik izstavljeni račun zavrnil v celoti.

V primeru zamude plačila ima izvajalec pravico zaračunati naročniku zamudne obresti v skladu z veljavnimi predpisi. V primeru ponavljanja zamud pri plačilu lahko izvajalec po pisnem opominu zaustavi dela pod pogoji iz te pogodbe ali v skladu z določbami te pogodbe od nje odstopi.

## **11. člen**

### **Prepoved prenosa terjatev**

Naročnik in izvajalec se v skladu s 417. členom Obligacijskega zakonika izrecno dogovorita, da izvajalec ne sme prenesti na drugega nobenih svojih bodočih terjatev do naročnika, ki jih bo pridobil na podlagi te pogodbe ali kateregakoli dodatka k tej pogodbi. Prepoved prenosa bodočih terjatev na drugega zajema vse primere oziroma oblike odstopa terjatev, vključno z odstopom namesto izpolnitve, odstopom v izterjavo in odstopom v zavarovanje.

Naročnik in izvajalec se dogovorita, da za namene te pogodbe bodoča terjatev iz prvega odstavka tega člena pomeni vsako terjatev, ki v trenutku prenosa na drugega še ni nastala, pri čemer se pogodbeni stranki dogovorita, da se šteje, da terjatev izvajalca do naročnika nastane takrat, ko je izvajalec dela opravil, jih naročniku obračunal z izstavitvijo računa, kateremu naročnik v roku ni ugovarjal.

V primeru, da bi izvajalec kljub dogovoru o prepovedi prenosa terjatev iz prvega odstavka tega člena prenesel katerokoli svojo bodočo terjatev do naročnika na drugega, je dolžan naročniku plačati pogodbeno kazen v višini 5% od pogodbene cene v EUR z DDV.

## **IV. OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK**

## **12. člen**

### **Obveznosti izvajalca**

Izvajalec izjavlja, da je seznanjen z obsegom in zahtevnostjo pogodbenih storitev, storitve pa bo izvrševal strokovno, kvalitetno, ob upoštevanju navodil in standarda skrbnosti dobrega gospodarstvenika.

Izvajalec se zavezuje, da bosta kvaliteta in obseg izvajanja storitev odgovarjala naročnikovim zahtevam, zakonskim predpisom, pravilom stroke oz. veljavnim predpisom.

Izvajalec se za naročnika zaveže opraviti tudi vse naslednje pogodbene obveznosti:

1. opravljati nadzor nad izvajanjem in spoštovanjem pogodbenih obveznosti s strani najemnikov ter obveščati naročnika o vseh okoliščinah in dejstvih, ki jih izve v zvezi s predmetom te pogodbe, kot tudi posredovati vse zahtevane podatke v elektronski obliki, in sicer v roku, ki ga določi naročnik;
2. enkrat mesečno naročnika pisno obveščati o vseh posegih in aktivnostih na področju upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori in o tem posredovati poročilo do 15. dne v mesecu za pretekli mesec (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
3. opravljati zapisniške prevzeme in predaje stanovanj ter poslovnih prostorov in o tem posredovati podpisane zapisnike naročniku (na e-naslove iz 1. tč. Priloge št. 6);
4. mesečno obračunavati najemnine in zamudne obresti ter mesečno izstavljati in posredovati najemnikom račune/opomine s položnicami z rokom plačila najkasneje zadnji delovni dan v tekočem mesecu za tekoči mesec in s tem zagotoviti sprotno pobiranje najemnin za stanovanja in poslovne prostore;
5. voditi pisne evidence o plačanih in neplačanih najemninah ter mesečno poročati o višini naročniku nakazane najemnine in obveščati naročnika o neplačanih terjatvah najemnikov, ki so razlog za odpoved najemne pogodbe in navedeno pošiljati naročniku (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
6. izterjevati neplačane najemnine in obratovalne stroške s pošiljanjem opominov za plačilo obveznosti v roku 20 dni po zapadlosti terjatve (rok plačila 7 dni). V kolikor terjatev še vedno ni poravnana, je izvajalec dolžan poslati opomin pred izvršbo z rokom plačila 7 dni. Če tudi po opominu pred izvršbo terjatev ni poravnana, je izvajalec dolžan vložiti predlog za izvršbo in naročnika zastopati v izvršilnem postopku pred sodiščem vse do zaključka postopka oziroma do prenehanja veljavnosti te pogodbe. V primeru prenehanja pogodbe pred zaključkom izvršilnega postopka je izvajalec dolžan pripraviti popis vseh odprtih izvršilnih postopkov (z navedbo dolžnika, opravilne številke zadeve, zneska v izterjavi ter dolga na dan primopredaje, navedbo morebitnih poplačil dolga z datumom in zneskom poplačila), ter predati celotno dokumentacijo v zvezi z odprtim izvršilnim postopkom (predlog za izvršbo, sklep o izvršbi, verodostojno listino, ki je podlaga za vložitev izvršbe, itd.) in sicer v roku 30 dni po prenehanju pogodbe (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
7. obveščati naročnika o rezultatih izterjave iz prejšnje točke tega člena v poročilu, ki ga izvajalec pripravi in dostavi naročniku najkasneje do 15. 7. za obdobje od 1. 1. do 30. 6. tekočega leta in do 15. 1. za obdobje od 1. 7. do 31. 12. preteklega leta (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
8. pripravljati in posredovati predloge programa tekočih in investicijskih vzdrževalnih del (letnega in srednjeročnega), skupnih delov in naprav ter pripadajočih zemljišč, v primerih, ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika, do 15.12. v tekočem letu (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
9. po prejemu obvestila o potrebni izvedbi določenih del s strani naročnika, najemnikov ali drugih uporabnikov, opraviti ogled dejanskega stanja, organizirati intervencijsko popravilo (preko izbranega izvajalca s strani naročnika), oziroma posredovati poročilo o ogledu naročniku in predlagati sanacijo s podrobnim popisom potrebnih izvedenih del, pri čemer odločitev o izvedbi predlaganih del sprejeme naročnik;
10. prijaviti morebitno škodo na stanovanjih, skupnih prostorih, objektih, delih objekta in napravah, ki se krijejo iz naslova zavarovalnih pogodb, organizirati ogled in pregledati sanacijo škode s popisom potrebnih del ter pripravljati predloge zahtevkov za povračilo nastale škode. Izvajalec se zavezuje stanje pred in po sanaciji ustrezno slikovno dokumentirati ter celotno dokumentacijo ob prijavi zavarovalnici posredovati tudi naročniku (na e-naslove iz 2. tč. Priloge št. 6);
11. enkrat letno pregledati najmanj 1/2 stanovanj, po opravljanem pregledu stanovanj izvajalec pripravi zapisnik, ki ga po pregledu stanovanj posreduje naročniku in pripravi z naročnikom usklajeno poročilo o potrebnih investicijskih in vzdrževalnih delih v teh stanovanjih, najkasneje do 15. 12. v tekočem letu. Poročilo mora vsebovati tudi naslov, št. stanovanja, ime in priimek ter tel.

- št. najemnika in poročilo poslati na e-naslove iz 4. tč. Priloge št. 6. Po potrebi in po nalogu lastnika mora izvajalec večkrat opraviti pregled za določeno stanovanje;
12. pri pregledu stanovanj mora izvajalec v zapisniku iz prejšnje točke tega člena ločeno evidentirati posledice nepravilne uporabe stanovanja in neizvajanja vzdrževalnih del, ki so jih dolžni izvajati najemniki sami in o tem najemnike tudi opomniti;
  13. na zahtevo naročnika opraviti ogled stanovanj v lasti naročnika z namenom preverjanja ustreznosti in pravilne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe, in pri pregledu stanovanj preveriti dejansko uporabo stanovanj glede na uporabnike, navedene v veljavni najemni pogodbi, ter o ogledih in svojih ugotovitvah nemudoma pisno obvestiti naročnika (na e- naslove navedene v 2. tč. priloge 6.);
  14. na zahtevo naročnika pripravljati točkvalne zapisnike v skladu z vsakokrat veljavnim pravilnikom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb in jih posredovati na e-naslove navedene v 2. tč. Priloge št. 6;
  15. zapisniško opraviti prevzem odprtih terjatev iz naslova najemnin na dan sklenitve te pogodbe, ki so nastale v obdobju od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2025;
  16. vodenje evidenc plačil in izterjave ter prevzem pravnega zastopanja v vseh odprtih izvršilnih postopkih, ki se nanašajo na zapadle obveznosti iz naslova najemnin, vključno s tistimi, ki so nastale po 1. 1. 2020 in so odprte na dan 1. 1. 2026 oziroma na dan začetka veljavnosti te pogodbe, če začetek veljavnosti pogodbe nastopi kasneje;
  17. voditi knjigovodstvo in finančno poslovanje, vezano na predmet te pogodbe, zlasti pa:
    - do 5. delovnega dne v mesecu za pretekli mesec posredovati analitična mesečna poročila obračunov in plačil najemnin in zamudnih obresti (ločeno za stanovanja in poslovne prostore), analitične sezname odprtih terjatev do najemnikov po abecednem seznamu najemnikov z naslovi (ločeno za stanovanja in poslovne prostore) (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
    - do 10. delovnega dne v mesecu skupni znesek odprtih terjatev iz naslova najemnin (ločeno za stanovanja in poslovne prostore) na zadnji dan preteklega meseca, ki so v postopkih izterjatve (izvršbe, tožbe, ...), ter ločeno evidenco vseh plačil po poravnalnih pogodbah na zadnji dan preteklega meseca (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
    - do 10. delovnega dne po zaključenem četrtletju (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.) posredovati analitične sezname odprtih terjatev do najemnikov po abecednem seznamu najemnikov z naslovi (ločeno za stanovanja in poslovne prostore). Na analitičnem seznamu mora biti ločeno prikazana posamezna mesečna terjatev, ki je v izterjavi, in ločeno mesečna terjatev, ki ni v izterjavi, ter podatek o datumu vložitve izvršbe in opravični številki, pod katero se vodi izvršba (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
    - do 20. v mesecu za pretekli mesec posredovati seznam vloženih predlogov za izvršbo (na e-naslove iz 5. tč. Priloge št. 6);
  18. izdelovati in posredovati polletna in letna poročila (na dan 30. 6. in 31. 12.), ki vključujejo podatke o izvršenih aktivnostih po tej pogodbi za vsakega najemnika posebej najkasneje do 20. v mesecu po zaključenem obdobju (na e-naslove iz 6. tč. Priloge št. 6);
  19. prejeta najemnino in zamudne obresti za stanovanja in poslovne prostore, ki so predmet upravljanja po tej pogodbi, nakazati 5. delovni dan v mesecu za pretekli mesec na podračun enotnega zakladniškega računa naročnika številka: SI56 0125 2010 0006 472;
  20. za potrebe naročnika v roku 1 delovnega dne posredovati analitično kartico dolžnika, iz katere je razvidna le terjatev naročnika po posameznih mesecih;
  21. pisno opomniti najemnika na odpoved najemne pogodbe v roku 15 dni od dneva, ko je izvedel, da je najemnik kršil določila najemne pogodbe, pred nameravano odpovedjo najemne pogodbe s tožbo predhodno pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. O tem mora pisno obvestiti naročnika na e- naslove iz 2. tč. Priloge št. 6;

22. obračunavati, zaračunavati in izstavlјati račune za stroške obratovanja stanovanjske stavbe, stanovanj in poslovnih prostorov, ki niso zajeti v najemnini in gredo v breme najemnika ali naročnika (ogrevanje, elektrika, poraba tople vode, vodarina, čiščenje skupnih prostorov, odvoz smeti, kanalščina, obratovanje naprav in vsi drugi stroški), v primerih ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika;
23. po pooblastilu naročnika in na njegov predlog objavljati in zbirati ponudbe, cenike, predračune za vsa potrebna investicijska in vzdrževalna dela na skupnih delih stavbe, v primerih ko je izvajalec hkrati upravnik stavbe oziroma je stavba v izključni lasti naročnika;
24. v stavbah, ki so v izključni oz. večinski lasti naročnika (ki nimajo izbranega upravnika) izvajati tekoče in investicijsko vzdrževanje skupnih delov po planu dela, ki ga predhodno potrdi naročnik in v zvezi s tem pridobiva ustrezna soglasja in dovoljenja;
25. v stavbah, ki niso v izključni oz. večinski lasti naročnika zastopati interese naročnika v zvezi z izvajanjem tekočega in investicijskega vzdrževanja skupnih delov po planu dela, ki ga predhodno sprejme in potrdi potrebna večina etažnih lastnikov stavbe in v zvezi s tem za in v imenu naročnika pridobiva ustrezna soglasja in dovoljenja;
26. zastopati naročnika na zboru etažnih lastnikov v stavbah, v katerih ima naročnik v lasti stanovanjske ali poslovne prostore, za kar mu naročnik izda posebno pooblastilo in usmeritve;
27. obveščati naročnika o vsakršnih ugotovljenih spremembah, ki bi posledično lahko vplivale na pravico do najema ali uporabe stanovanja oz. poslovnega prostora;
28. zagotavljati dežurno službo, ki bo dosegljiva 24 ur dnevno, vse dni v letu, ter se na poziv naročnika, najemnika ali uporabnika odzvati najkasneje v roku 15 minut, preveriti upravičenost interventnega dogodka in nato po potrebi, v primeru potrjenega interventnega dogodka, najkasneje v roku 30 minut obvestiti s strani naročnika izbranega izvajalca interventnega vzdrževanja o interventnem dogodku ter mu posredovati potrebne informacije (lokacija, kontaktni podatki, vrsta interventnega dogodka);
29. opravljati storitve, ki se nanašajo na upravljanje manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj ter manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov, in sicer:
  - zagon in zaustavitev obratovanja kotlovnice;
  - redna kontrola energetskih naprav v kotlovnici skladno z zakonodajo in navodili za uporabo;
  - izvajanje intervencijskega posredovanja v primeru izpada obratovanja ogrevalnega sistema in na poziv uporabnika;
  - zagotavljanje dežurne službe 24 ur dnevno v času obratovanja kotlovnice, ves čas kurilne sezone;
  - nastavitev regulacijskih naprav;
  - vodenje dnevnika z obratovalnimi parametri in vpis vseh opravil v kotlovnici ter obveščanje lastnika o ugotovljenih pomanjkljivostih;
  - redno in pravočasno zagotavljanje dimnikarskih storitev, servisnih pregledov gorilnika, kotlov, opreme kotlovnice in ostalih elementov, ki so sestavni del strojne instalacije ter vodenje dnevnika o opravljenih storitvah in pregledih z zapisom ugotovitev;
  - skrb za redne periodične preglede naprav za požarno varstvo;
  - kontrola in dopolnjevanje vode v ogrevalni sistem (v okviru normalnega delovanja sistema),
  - vodenje evidenc vseh stroškov kotlovnice, ki so osnova za obračun;
  - izvajanje obračuna porabljene toplote in ostalih pripadajočih stroškov.

Izvajalec se zaveže, da storitve upravljanja skupnih delov stavb v stavbah, ki so v izključni ali večinski lasti naročnika ne bo dodatno obračunaval, ampak se šteje, da je ta storitev že vključena v ceno upravljanja po tej pogodbi.

Spisek stavb, ki so v izključni oziroma v večinski lasti naročnika, je naveden v Prilogi št. 5.



### **13. člen**

#### **Obveznosti naročnika**

Naročnik se obvezuje, da bo:

- plačal dogovorjeni pogodbeni znesek v rokih in na način, dogovorjen s to pogodbo;
- sodeloval z izvajalcem z namenom, da bo zagotovil nemoteno opravljanje pogodbeno dogovorjenih storitev;
- obveščal izvajalca o vseh spremembah in novo nastalih situacijah, ki bi lahko vplivale na potek in obseg predmeta pogodbe.

Neizpolnjevanje zgoraj naštetih naročnikovih obveznosti pomeni, da izvajalec ni v zamudi, če je edini in neposredni razlog zamude del opustitev naročnikove dolžnosti in da izvajalec iz enakega razloga ni odgovoren za škodo, ki neposredno nastane zaradi opustitve ali zamude naročnika. Naročnik je dolžan zaradi svoje zamude primerno podaljšati izvedbene roke in opraviti ostalo potrebno, da izvajalec glede izvedbe ne preide v slabši položaj, kot če zamude ne bi bilo.

### **14. člen**

#### **Odobritev s strani naročnika**

Nobena poslovna listina v zvezi z izvajanjem storitev, razen v primerih, ki jih izrecno določa ta pogodba, ne more biti veljavna in naročnika ne obvezuje, če je predhodno ne odobri pooblaščen predstavnik naročnika za izvajanje te pogodbe.

Kakršnokoli odstopanje od te pogodbe s strani izvajalca brez predhodne odobritve naročnika je neveljavno, izvajalec pa je za nepotrjeno odstopanje od pogodbe naročniku odškodninsko odgovoren in mora na zahtevo naročnika takoj vzpostaviti pravilno stanje.

Naročnik si pridržuje pravico, da kadarkoli izvede kontrolo izvajanja pogodbenih storitev.

## **V. ROKI ZA IZVEDBO POGODBE**

### **15. člen**

#### **Splošni roki za izvedbo pogodbe**

Ta pogodba začne veljati, ko so izpolnjeni vsi odložni pogoji, ki so navedeni v tej pogodbi, ter ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, vendar ne pred 1. 1. 2026, ter velja do 31. 12. 2027.

V primeru kasnejšega podpisa pogodbe oz. da pogodba začne veljati po 1. 1. 2026 se uporablja od dneva veljavnosti.

## **VI. POGODBENA KAZEN**

### **16. člen**

#### **Uveljavljanje pogodbene kazni**

Če izvajalec po svoji krivdi obveznosti po tej pogodbi ne opravi v dogovorjenem roku ali sporazumno podaljšanem roku (razen rokov določenih v 4. členu te pogodbe), lahko naročnik zahteva plačilo

pogodbene kazni v višini 2‰ od skupne pogodbene vrednosti za vsak zamujeni koledarski dan, a največ 10% pogodbene vrednosti z DDV.

Če izvajalec krši zaveze v zvezi s časom za prejem poziva, kot je določeno v 4. členu te pogodbe, ima naročnik pravico, da po poteku 5 minut po poteku časa za prejem poziva lahko izvajalcu zaračuna pogodbeno kazen v višini 150,00 EUR brez DDV za vsakih 5 minut zamude. Kot dokazilo o zamudi izvajalca se šteje uradni zaznamek naročnika, najemnika ali uporabnika.

Za uveljavljanje pogodbene kazni naročnik izvajalcu izstavi račun, ki ga je izvajalec dolžan poravnati v 8 (osmih) dneh od izstavitve računa. Izvajalec se zaveže poravnati vse stroške, nastale naročniku, do katerih bi prišlo zaradi neupravičeno prekoračenega pogodbenega roka.

Pogodbeni stranki soglašata, da pravica do uveljavljanja pogodbene kazni ni pogojena z nastankom škode naročniku. Povračilo tako nastale škode bo naročnik uveljavljal po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

Če škoda, ki jo je utrpel naročnik zaradi zamude z izpolnitvijo pogodbenih obveznosti na strani izvajalca, presega znesek pogodbene kazni, lahko zahteva naročnik poleg pogodbene kazni tudi razliko med nastalo škodo in pogodbeno kaznijo.

Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da poračunavanje in pobotanje med prejeto najemnino in stroški upravljanja ni dopustno.

## **VII. FINANČNA ZAVAROVANJA**

### **17. člen**

#### **Oblika in namen finančnih zavarovanj**

Finančna zavarovanja morajo biti izdana v obliki bančne garancije ali enakovrednega kavcijskega zavarovanja zavarovalnice.

Vse zahteve, ki se nanašajo na bančno garancijo, enakovredno veljajo tudi za kavcijsko zavarovanje zavarovalnice.

Namen finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti je pokritje vse škode, ki je naročniku nastala zaradi kršitve pogodbenih obveznosti s strani izvajalca.

### **18. člen**

#### **Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti**

Izvajalec mora najkasneje v petnajstih (15) dneh po sklenitvi pogodbe naročniku izročiti bančno garancijo ali kavcijsko zavarovanje kot finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v naslednji obliki:

- Bančna garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, izdelana po Enotnih pravilih za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758, z valuto plačila 15 koledarskih dni od prejema zahteve upravičenca. Bančna garancija mora vsebovati določilo, iz katerega jasno izhaja, da za bančno garancijo veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdane pri MTZ pod št. 758.

Predložitev finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti je pogoj za veljavnost te pogodbe.

Če se med trajanjem izvedbe pogodbe spremenita rok za izvedbo pogodbenih storitev in/ali končna pogodbeni vrednost, kar bosta naročnik in izvajalec uredila z dodatkom k pogodbi, bo moral izvajalec na lastne stroške ali v sklopu pogodbene cene najkasneje v petnajstih (15) koledarskih dneh od podpisa dodatka predložiti ali novo ali ustrezno spremenjeno finančno zavarovanje z novim rokom trajanja oz. spremenjeno višino garantnega zneska v skladu s spremembo pogodbenega roka oz. pogodbene vrednosti, sicer ima naročnik pravico unovčiti obstoječe finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Če finančno zavarovanje ne bo podaljšano do roka, ki ga določi naročnik, ima naročnik pravico unovčiti obstoječe finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti naročnik lahko unovči v naslednjih primerih, če:

- izvajalec svojih obveznosti do naročnika 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;
- naročnik po krivdi izvajalca odstopi od pogodbe,
- izvajalec odstopi od pogodbe zaradi razlogov, ki niso določeni v tej pogodbi,
- naročnik med izvajanjem storitev ugotovi, da storitve dejansko izvaja subjekt, ki ni izvajalec, priglašeni podizvajalec ali partner v skupnem nastopu (kadar ponudnik oddaja ponudbo v skupnem nastopu);
- izvajalec naročniku povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu naročnika,
- izvajalec naročniku poda zavajajoče ali lažne informacije, podatke ali dokumente, zaradi česar mora naročnik javno naročilo razveljaviti ali modificirati,
- izvajalec v roku, ki ga določi naročnik, ne odpravi morebitnih pomanjkljivosti,
- izvajalec naročniku v roku ne izroči novega/podaljšanega/spremenjenega finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti,
- izvajalec ni poplačal potrjenih obveznosti do podizvajalcev,
- v drugih primerih, kot to določa pogodba.

Če bo finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti vnovčeno le delno, bo moral izvajalec v roku 10 dni od vnovčenja predložiti novo finančno zavarovanje s preostalo višino zavarovanja. V nasprotnem primeru bo naročnik vnovčil preostanek finančnega zavarovanja.

Če bo zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v celoti vnovčeno, bo moral izvajalec v roku 10 dni od vnovčenja predložiti novo zavarovanje v višini in trajanju kot izhaja iz 19. člena te pogodbe, sicer lahko naročnik brez kakršnihkoli posledic in brez odpovednega roka odpove pogodbo zaradi bistvene kršitve pogodbe s strani izvajalca.

## **19. člen**

### **Višina in trajanje finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti**

Višina finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti znaša 10% pogodbene vrednosti z DDV.

Finančno zavarovanje mora veljati najmanj 30 dni od poteka roka za izvedbo pogodbenih obveznosti.

## VIII. PODIZVAJALCI

### 20. člen

#### Priglasitev vseh podizvajalcev

Izvajalec pri izvajanju pogodbe nastopa s sledečimi podizvajalci:

Podatki o podizvajalcu:

Naziv:	
Polni naslov:	
Identifikacijska številka za DDV:	
Matična številka:	
Številka računa:	
Banka:	
Vsaka vrsta del, ki jih bo izvedel podizvajalec:	
Vrednost v EUR brez DDV:	
Delež del podizvajalca (v %):*	
Podizvajalec zahteva neposredna plačila (DA/NE)	

*\* navede se delež izračunan na naslednji način: vrednost del podizvajalca brez DDV / končna ponudbena vrednost brez DDV*

Podatki o podizvajalcu:

Naziv:	
Polni naslov:	
Identifikacijska številka za DDV:	
Matična številka:	
Številka računa:	
Banka:	
Vsaka vrsta del, ki jih bo izvedel podizvajalec:	
Vrednost v EUR brez DDV:	
Delež del podizvajalca (v %):*	
Podizvajalec zahteva neposredna plačila (DA/NE)	

*\* navede se delež izračunan na naslednji način: vrednost del podizvajalca brez DDV / končna ponudbena vrednost brez DDV*

(v primeru nastopanja z večjim številom podizvajalcev se strani pogodbe, kjer so navedeni podatki o podizvajalcih in o vrsti, količini, vrednosti del in ostalem v ustreznem številu kopira)

Izvajalec lahko del pogodbenih del (javnega naročila) odda v podizvajanje, vendar v podizvajanje ne sme oddati celotnega obsega pogodbenih del (javnega naročila).

Izvajalec lahko to pogodbo izvaja s podizvajalci za katere je naročnik ugotovil, da izpolnjujejo vse pogoje, ki so bili za podizvajalce določeni v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

Če na strani izvajalca nastane potreba po angažiranju novih podizvajalcev ali zamenjavi podizvajalca, lahko izvajalec angažira nove podizvajalce samo po predhodnem soglasju naročnika, pri čemer mora izvajalec za vsakega novega podizvajalca predložiti vso dokumentacijo, ki je bila določena v

dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, s katero izkazuje, da izpolnjuje vse pogoje, ki so bili za podizvajalce določeni v dokumentaciji.

V primeru morebitne zamenjave podizvajalcev mora izvajalec naročniku posredovati vlogo za imenovanje/nominacijo/zamenjavo podizvajalca. K vlogi za potrditev novega podizvajalca mora izvajalec obvezno priložiti vso z javnim naročilom zahtevano dokumentacijo in podizvajalsko pogodbo. Novega podizvajalca, če izpolnjuje vse pogoje, naročnik potrdi s soglasjem. Izvajalec pogodbenih del ne sme izvajati s podizvajalcem, ki je bil priglašen po roku za oddajo ponudb in ki še ni bil potrjen s strani naročnika.

Če naročnik ugotovi, da storitve izvaja podizvajalec, ki ga izvajalec ni navedel v svoji ponudbi ali ni naknadno ustrezno nominiral/priglasil novega podizvajalca, ima pravico odstopiti od te pogodbe o izvedbi javnega naročila. Naročnik si pridržuje pravico, da kadarkoli preveri, delavci katerega podizvajalca opravljajo delo, vendar pa je to zgolj pravica in ne dolžnost naročnika. Vsi delavci so naročniku dolžni dati verodostojne podatke.

Če naročnik ugotovi, da storitve izvaja podizvajalec, ki ga izvajalec ni navedel v svoji ponudbi ali ni naknadno ustrezno nominiral/priglasil novega podizvajalca, ima pravico odstopiti od pogodbe o izvedbi javnega naročila.

Naročnik mora zavrniti predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca v primeru, če ugotovi, da zanj obstajajo razlogi za izključitev iz prvega ali drugega ali četrtega odstavka 75. člena Zakona o javnem naročanju, razen v primeru tretjega odstavka 75. člena Zakona o javnem naročanju.

Naročnik lahko predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca zavrne, če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje pogodbenih obveznosti.

Naročnik bo o morebitni zavrnitvi novega podizvajalca obvestil glavnega izvajalca najpozneje v desetih dneh od prejema predloga, pri čemer gre v tem primeru za instruksijski rok, ki ne vpliva na pravico naročnika do zavrnitve podizvajalca, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

Naročnik si pridržuje pravico, da lahko zahteva zamenjavo podizvajalca.

*(če izbrani izvajalec ne bo nastopal s podizvajalci, se ob podpisu pogodbe 20. člen z izjemo prvega odstavka lahko črta)*

## **21. člen**

### **Posebni režim izvedbe del s podizvajalcem**

Izvajalec odgovarja za delo podizvajalcev tako, kot bi ga opravil sam oziroma v celoti odgovarja za izvedbo pogodbenih storitev proti naročniku.

Kadar namerava izvajalec izvesti javno naročilo s podizvajalcem, ki zahteva neposredno plačilo, 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 izvajalca poravnava podizvajalčevo terjatev do izvajalca,
- glavni izvajalec svojemu e-računu ali situaciji priložiti račun ali situacijo podizvajalca, ki ga je predhodno potrdil,

- glavni izvajalec svojemu e-računu priložiti specifikacijo prejemnikov plačil,
- za vsakega podizvajalca predložiti podizvajalsko pogodbo, če je ta že sklenjena, v nasprotnem primeru pa mora izvajalec podizvajalsko pogodbo naročniku predložiti v roku 5 dni od poziva naročnika k predložitvi podizvajalske pogodbe oz. najkasneje pred pričetkom del s strani podizvajalca.

Če se neposredno plačilo podizvajalcem ne bo izvajalo, glavni izvajalec naročniku najpozneje v 60 dneh od plačila končnega računa oziroma situacije pošlje svojo pisno izjavo in pisno izjavo vseh podizvajalcev, ki ne bodo neposredno plačani s strani naročnika, da je podizvajalec, ki ni bil neposredno plačan, prejel plačilo za izvedene gradnje ali storitve oziroma dobavljeno blago, neposredno povezano s predmetom javnega naročila. Navedena pogodbeno določba velja kot izpolnitev obveznosti naročnika o pozivanju glavnega izvajalca k predložitvi izjav, navedenih v prejšnjem odstavku tega člena.

V primeru, da izjave izvajalca iz tretjega odstavka tega člena ne bodo predložene, to predstavlja elemente prekrška, za katerega je med drugim zagrožena stranska sankcija izločitve iz postopkov javnega naročanja.

*(če izbrani izvajalec ne bo nastopal s podizvajalci, se ob podpisu pogodbe 21. člen lahko črta)*

## IX. PARTNERJI V SKUPNI PONUDBI OZ. KONZORCIJU

### 22. člen

#### Seznam partnerjev

Izvajalec pri izvajanju pogodbe nastopa s sledečim partnerjem / partnerji:

Podatki o partnerju:

Naziv:	
Polni naslov:	
Identifikacijska številka za DDV:	
Matična številka:	
Številka računa:	
Banka:	
Vsaka vrsta del, ki jih bo izvedel partner:	
Vrednost v EUR brez DDV:	

Podatki o partnerju:

Naziv:	
Polni naslov:	
Identifikacijska številka za DDV:	
Matična številka:	
Številka računa:	
Banka:	
Vsaka vrsta del, ki jih bo izvedel partner:	
Vrednost v EUR brez DDV:	

(v primeru skupne ponudbe se v zgornji obrazec napiše podatke o partnerjih; v primeru nastopanja z večjim številom partnerjev se strani pogodbe, kjer so navedeni podatki o partnerjih in o vrsti, količini, vrednosti del in ostalem v ustreznem številu kopira)

V primeru nastopanja s partnerji mora izvajalec o datumu začetka del obvestiti vse partnerje, lahko pa obvesti tudi podizvajalce.

Prvega koordinacijskega sestanka se morajo udeležiti vsi partnerji.

*(če izbrani izvajalec ne bo nastopal s partnerji, se ob podpisu pogodbe 22. člen z izjemo prvega odstavka lahko črta)*

## **X. ODPSTOP POGODBE**

### **23. člen**

#### **Prepoved odstopa pogodbe**

Nobena stranka ne sme odstopiti celotne pogodbe ali dela pogodbe tretji osebi, ki ni pogodbeni stranka brez predhodnega pisnega soglasja druge pogodbene stranke.

## **XI. VIŠJA SILA**

### **24. člen**

#### **Višja sila**

V primeru, da pride izvajalec v zamudo zaradi višje sile, ki onemogoči izvajanje storitev v dogovorjenih rokih, je dolžan naročnika takoj obvestiti, da so nastali razlogi višje sile, z izvajanjem pogodbenih storitev pa nadaljevati takoj, ko ti razlogi prenehajo.

Pod višjo silo se razumejo vsi nepredvideni in nepričakovani dogodki, ki nastopijo neodvisno od volje strank in ki jih stranki nista mogli predvideti ob sklepanju pogodbe ter kakorkoli vplivajo na izvedbo pogodbenih obveznosti.

Nobena od strank ni odgovorna za neizpolnitev katerekoli izmed svojih obveznosti iz razlogov, ki so izven njenega nadzora. V primeru nespoštovanja pogodbenih rokov, do katerih ne pride zaradi višje sile, je naročnik upravičen zahtevati povrnitev dejanske škode ali odstopiti od pogodbe.

## **XII. PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK IN KOMUNIKACIJA**

### **25. člen**

#### **Predstavniki pogodbenih strank**

Skrbnik pogodbe na strani izvajalca je: \_\_\_\_\_,  
tel. št.: \_\_\_\_\_, e-naslov: \_\_\_\_\_.

Oseba zadolžena za komunikacijo in koordinacijo v zvezi z izvedbo pogodbenih storitev s strani izvajalca je: \_\_\_\_\_, tel. št.: \_\_\_\_\_,  
e-naslov: \_\_\_\_\_.

Skrbnik te pogodbe s strani naročnika, ki je zadolžen za spremljanje pogodbe, komunikacijo z izvajalcem, sprejem in kontrolo opravljenih storitev, računsko in vsebinsko kontrolo listin, ki so podlaga za izplačilo iz proračuna naročnika in pooblaščen, da zastopa naročnika v vseh vprašanjih, ki zadevajo

izvrševanje ali razveljavitev pogodbe, je Milojka Ažman, tel. št. 04/2373 158, e-naslov: [milojka.azman@kranj.si](mailto:milojka.azman@kranj.si).

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da zaradi spremembe predstavnika pogodbe ni potrebna sprememba te pogodbe. O spremembi predstavnika se drugo pogodbeno stranko pisno obvesti v roku sedem (7) delovnih dni po zamenjavi.

## **26. člen**

### **Način komunikacije**

Vsa obvestila strank in ostale pomembne komunikacije morajo biti poslani nasprotni stranki po pošti, telefaksu ali e-pošti. Pomembne komunikacije so tiste, ki zadevajo določbe te pogodbe, storitev in dobav, prevzeme in potrjevanja, plačila, naročila, odredbe, opomine in pritožbe.

Operativne komunikacije brez zgoraj naštetih učinkov lahko potekajo preko telefona.

Vsa pisanja in elektronska pošta mora biti naslovljena na e-naslov: [mok@kranj.si](mailto:mok@kranj.si) in na e-naslove pristojnih kontaktnih oseb v skladu s prilogo št. 6 – Seznam kontaktnih oseb k tej pogodbi. Naročnik si pridržuje pravico do spremembe kontaktnih oseb in podatkov. V primeru spremembe je vedno veljavna zadnja verzija priloge št. 6.

Obe pogodbeni stranki se zavezujeta redno spremljati prejeto elektronsko pošto. Pošta, poslana na elektronske naslove navedene v predhodnem členu te pogodbe, se šteje drugi pogodbeni stranki za vročeno drugi delovni dan po pošiljanju, razen če je pošiljatelju poslano sporočilo o odsotnosti prejemnika in v primeru česar se šteje, da pošta tej osebi ni bila vročena. V tem primeru se pisanje vroči drugo pogodbeni stranki na sedež te stranke, pri čemer se šteje, da je vročena petnajsti dan po pošiljanju.

## **XIII. ODPSTOP OD POGODBE**

## **27. člen**

### **Splošno o odstopu od pogodbe**

Katerakoli od pogodbenih strank lahko zaradi hujših kršitev pogodbenih obveznosti s strani druge pogodbene stranke, če kršitve ne prenehajo v roku, ki izhaja iz pisnega opomina, odstopi od te pogodbe. V primeru odstopa sta pogodbeni stranki dolžni poravnati medsebojne obveznosti iz te pogodbe in nastalo škodo.

Opomin mora biti izvajalcu poslan pisno na naslov naročnika ali po elektronski pošti, skladno z določili te pogodbe. Opomin mora obsegati navedbo kršitve pogodbene obveznosti in rok za odpravo kršitve.

## **28. člen**

### **Odstop naročnika od pogodbe**

Za hujšo kršitev pogodbenih določil, zaradi katerih lahko naročnik predčasno odstopi od pogodbe, štejejo zlasti:

- če izvajalec z izvajanjem pogodbenih storitev ne prične v skladu s pogodbenim rokom;
- nepredložitev novega finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v skladu z 18. členom te pogodbe;



- če izvajalec ne izpolnjuje pogodbenih obveznosti na način, predviden v pogodbi o izvedbi javnega naročila oz. ravna v nasprotju s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika;
- če izvajalec mimo pogodbenih določil prepusti izvedbo del podizvajalcem;
- zamuda izvajalca, ki presega število dni vrednosti maksimalno dogovorjene pogodbene kazni;
- nedoseganje pogodbeno dogovorjene kvalitete in nevzpostavitev le-te niti v naknadnem primernem roku, ki ga določi naročnik,
- in drugi primeri, določeni v tej pogodbi.

Odstop od pogodbe lahko naročnik uveljavlja po opominu, po katerem izvajalec ne odpravi kršitve oziroma je kršitev kljub opominu ponovno zagrešil, v kolikor je odprava kršitev sploh možna. Opomin mora biti izvajalcu poslan pisno, po telefaksu ali na elektronski način.

Odstop od pogodbe učinkuje z dnem, ko druga pogodbeni stranka prejme odstop od pogodbe.

Odpovedni rok v vsakem primeru znaša 3 mesece od dneva, ko izvajalec prejme dopis/izjavo naročnika o odstopu od pogodbe, s tem da si naročnik pridržuje pravico, da lahko po potrebi odpovedni rok določi v krajšem ali daljšem obdobju.

Naročnik lahko od pogodbe odstopi s takojšnjim učinkom v primeru:

- začetka uvedbe enega od postopkov insolventnosti po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju zoper izvajalca;
- naknadna ugotovitev kršitve ZJN-3 na strani izvajalca ali naročnika,
- če je bil izvajalec v času oddaje javnega naročila v enem od položajev, zaradi katerega bi ga naročnik moral izključiti iz postopka javnega naročanja, pa s tem dejstvom naročnik ni bil seznanjen v postopku javnega naročanja;
- če izvajalec celotno obdobje veljavnosti te pogodbe ne izpolnjuje vseh pogojev, kot jih določa ta pogodba in vse pogoje, ki izhajajo iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila za predmetno javno naročilo. V kolikor bi naročnik v času izvajanja pogodbe ugotovil, da izvajalec ne izpolnjuje pogojev, navedeno predstavlja razlog za odpoved pogodbe;
- če izvajalec s svojim ravnanjem ali opustitvami povzroča nevarnost nastanka škode za naročnika in ga je na možnost odpovedi iz tega razloga naročnik posebej opozoril.

Naročnik lahko predčasno odstopi od pogodbe deloma ali v celoti, če bi naročnik v času veljavnosti te pogodbe ustanovil lastni Javni stanovanjski sklad Mestne občine Kranj. V tem primeru lahko naročnik brez obrazložitve odstopi od pogodbe z enomesečnim odpovednim rokom. Odpovedni rok začne veljati naslednji dan, ko izvajalec prejme dopis naročnika o odstopu od pogodbe.

## **29. člen**

### **Odstop izvajalca od pogodbe**

Izvajalec sme odstopiti od pogodbe, če naročnik več kot 60 dni neupravičeno zamuja s plačilom kateregakoli računa.

Odstop mora biti naročniku poslan pisno ali na elektronski način na e-naslova: [mok@kranj.si](mailto:mok@kranj.si) in skrbnika pogodbe, navedenega v 25. členu te pogodbe.

Odpovedni rok znaša 3 mesece od dneva, ko naročnik prejme dopis/izjavo izvajalca o odstopu.

## **30. člen**

### **Dolžnosti pogodbenih strank po odstopu od pogodbe**

Ne glede na to, katera od pogodbenih strank odstopa od pogodbe, je naročnik izvajalcu dolžan plačati za vse storitve, ki so bile izvedene v skladu s pogodbo do trenutka odstopa od pogodbe.

#### **XIV. POSLOVNA SKRIVNOST**

##### **31. člen**

##### **Varovanje poslovne skrivnosti**

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta vse podatke, ki izhajajo iz pogodbene dokumentacije, in druge podatke, ki izvirajo iz pogodbenega razmerja, ohranjali kot poslovno skrivnost v času trajanja in tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe, razen tistih, ki se skladno z veljavnimi predpisi štejejo za javne.

Pogodbeni stranki zagotavljata, da bosta spoštovali varovanje osebnih podatkov nasprotne pogodbene stranke, ki jima bodo posredovani ali se bosta z njimi seznanili vezano na izvajanje pogodbenih storitev.

Pogodbeni stranki zagotavljata, da bodo vse osebe, ki bodo sodelovale pri pogodbenih delih, spoštovale varovanje osebnih podatkov nasprotne pogodbene stranke, ki jima bodo posredovani ali se bosta z njimi seznanili vezano na izvajanje pogodbenih storitev, skladno z določili Zakona o varstvu osebnih podatkov (Zvop-2) in Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov (GDPR).

Vsi izvedbeni kadri so kot poslovno skrivnost dolžni spoštovati in varovati podatke, s katerimi bi se seznanili med svojim delom. Določbe o varovanju poslovnih skrivnosti zavezujejo obe pogodbeni stranki in njune kadre tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe, izvedbeni kader pa tudi po prenehanju delovnega ali pogodbenega razmerja s pogodbenima strankama.

Pogodbeni stranki lahko s pisnim dogovorom določita izjeme od te določbe.

Obdelava osebnih podatkov je skladno z določili člena 6 Splošne uredbe EU o varstvu podatkov (GDPR, 2016/679) potrebna zaradi izvedbe postopka oddaje javnega naročila skladno z veljavnim Zakonom o javnem naročanju.

#### **XV. KONČNE DOLOČBE**

##### **32. člen**

##### **Prioriteta dokumentov**

Če pogodbeni določila posameznih vprašanj ne urejajo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika in druge veljavne zakonodaje.

Naslednji dokumenti se štejejo kot sestavni del te pogodbe:

- a) dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila z vsemi dodatnimi pojasnili, dopolnitvami, prilogami in vsemi drugimi dokumenti, ki so del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila;
- b) Priloga št. 1 – Seznam stanovanj, št.: 430-5/2025-MOK-7 z dne 22. 10. 2025;
- c) Priloga št. 2 – Seznam poslovnih prostorov, št.: 430-5/2025-MOK-8 z dne 22. 10. 2025;
- d) Priloga št. 3 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje stanovanj, št. 430-50/2025-MOK-9 z dne 22. 10. 2025;

- e) Priloga št. 4 – Seznam manjših kotlovnice za ogrevanje poslovnih prostorov, št. 430-50/2025-MOK-10 z dne 22. 10. 2025;
- f) Priloga št. 5 – Seznam stavb, ki so v izključni oz. večinski lasti Mestne občine Kranj, št. 430-50/2025-MOK-11 z dne 22. 10. 2025;
- g) Priloga št. 6 – Seznam kontaktnih oseb, št. 430-50/2025-12 z dne 22. 10. 2025;
- h) ponudba izvajalca navedena v 1. členu te pogodbe vključno z vsemi priloženimi dokazili in izjavami.

V primeru navzkrižnih določb med zgornjimi dokumenti veljajo prioriteto določila pogodbe, nato pa sestavni deli pogodbe po zgoraj navedenem vrstnem redu.

### **33. člen**

#### **Datum sklenitve in veljavnosti pogodbe**

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa zadnje od pogodbenih strank in učinkuje pod odložnim pogojem predložitve finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti skladno z določili te pogodbe.

Pogodba velja za čas veljavnosti, kot je opredeljeno v pogodbi.

### **34. člen**

#### **Spremembe pogodbe**

Pogodba se lahko spremeni ali dopolni s pisnim dodatkom k pogodbi, ki ga sprejmeta in podpišeta obe pogodbeni stranki, razen če ni v tej pogodbi določeno drugače. Spremembe pogodbe so mogoče na podlagi 95. člena ZJN-3. V takšnem primeru bo naročnik na Portalu javnih naročil RS objavil obvestilo o spremembi pogodbe o izvedbi javnega naročila v času njegove veljavnosti v skladu s 59. členom ZJN-3.

Sprememba roka izvedbe, v primeru nastopa nepredvidenih okoliščin, ne predstavlja bistvene spremembe pogodbe.

Sprememba zakona, ki ureja minimalno plačo (tudi upoštevajoč sodbo VSRS Sodba III Ips 154/2015) ne predstavlja spremembe, ki je nastala zaradi okoliščin, ki jih skrben naročnik ni mogel predvideti (3. točka prvega odstavka 95. člena ZJN-3) in iz navedenega naslova izvajalec ne more od naročnika zahtevati spremembe pogodbe na način, da se cene storitev usklajujejo z odstotkom dviga zakonsko določene minimalne plače v Republiki Sloveniji.

### **35. člen**

#### **Reševanje sporov**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta poskušali vse spore iz te pogodbe rešiti sporazumno. V kolikor sporazum med strankama ne bi bil mogoč, se dogovorita, da bo o sporih iz pogodbe odločalo stvarno pristojno sodišče po sedežu naročnika, po slovenskem pravu.

### **36. člen**

## **Število izvodov pogodbe**

Pogodba je sestavljena in podpisana v obliki elektronskega dokumenta, ki ga s kvalificiranim elektronskim podpisom podpišeta zakonita zastopnika obeh strank, vsaka stranka pa prejme identičen izvod podpisanega elektronskega dokumenta.

*(velja v primeru elektronskega podpisa pogodbe)*

Ta pogodba je napisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih naročnik prejme 3 (tri), izvajalec pa 1 (en) izvod.

*(velja v primeru fizičnega podpisa pogodbe)*

## **37. člen**

### **Protikorupcijska klavzula**

V primeru, da se ugotovi, da je pri izvedbi javnega naročila, na podlagi katerega je podpisana ta pogodba ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Naročnik bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## **38. člen**

### **Razvezni pogoj - preverjanje**

Naročnik bo po izteku vsakih šest mesecev od sklenitve te pogodbe preveril, ali je na dan tega preverjanja pri gospodarskem subjektu, izvajalcu ali podizvajalcu izpolnjena ena ali več naslednjih okoliščin:

- a) gospodarskemu subjektu ali podizvajalcu ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali podizvajalca, ali osebi, ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, je bila izrečena pravnomočna sodba zaradi kaznivega dejanja iz prvega odstavka 75. člena ZJN-3;
- b) gospodarski subjekt ali njegov podizvajalec ne izpolnjuje obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih 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, če vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na dan preverjanja znaša 50 eurov ali več. Šteje se, da gospodarski subjekt ali njegov podizvajalec ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če na dan preverjanja ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne preverjanja;

c) je gospodarski subjekt ali njegov podizvajalec izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov javnega naročanja;

č) je v zadnjih treh letih pred dnevom preverjanja pristojni organ Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države pri gospodarskem subjektu ali njegovemu podizvajalcu ugotovil najmanj dve kršitvi 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 mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

Kot zadosten dokaz, da ne obstajajo okoliščine iz a) točke prejšnjega odstavka, naročnik sprejme izpis iz ustrezne evidence, kakršna je kazenska evidenca, in izpis ni starejši od 4 mesecev od dneva preverjanja ali je pridobljen najpozneje v 20 dneh od roka za preverjanje; če te evidence ni, pa enakovreden dokument, ki ga izda pristojni sodni ali upravni organ v Republiki Sloveniji, drugi državi članici ali matični državi ali državi, v kateri ima sedež gospodarski subjekt, in iz katerega je razvidno, da ne obstajajo okoliščine iz a) točke prejšnjega odstavka. Če je gospodarski subjekt ali njegov podizvajalec pravna oseba, s sedežem v drugi državi članici ali tretji državi je, ne glede na prvi stavek tega odstavka, izvajalec dolžan zase in za svojega podizvajalca v roku petih dni po poteku vsakih šest mesecev od sklenitve sporazuma kot dokazilo, da niso izpolnjene okoliščine iz a), b) in č) točke prejšnjega odstavka, naročniku posredovati potrdilo, ki ga izda pristojni organ v drugi državi članici ali tretji državi. Če država članica ali tretja država teh potrdil ne izdaja ali če ti ne zajemajo vseh primerov iz a), b) in č) točke prejšnjega odstavka, jih je mogoče nadomestiti z zapriseženo izjavo, če ta v državi članici ali tretji državi ni predvidena, pa z izjavo določene osebe, dano pred pristojnim sodnim ali upravnim organom, notarjem ali pred pristojno poklicno ali trgovinsko organizacijo v matični državi te osebe ali v državi, v kateri ima sedež gospodarski subjekt. Če gospodarski subjekt s sedežem v drugi državi članici ali tretji državi dokazila iz tega odstavka ne dostavi v roku petih dni po poteku vsakih šest mesecev od sklenitve sporazuma, se šteje, da je gospodarski subjekt ali podizvajalec v enakem položaju, kot če bi bile izpolnjene okoliščine iz prejšnjega odstavka.

### **39. člen**

#### **Razvezni pogoj – predložitev dokazil**

Izvajalec lahko v roku, ki ga bo določil naročnik in ne sme biti daljši od 15 dni, predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju okoliščin. Če bo izpolnjena okoliščina iz prvega odstavka prejšnjega člena pri gospodarskem subjektu in če gospodarski subjekt ni predložil dokazov ali če jih je, pa bo naročnik ocenil, da ti ukrepi ne zadoščajo, naročnik takoj, vendar najpozneje 60 dni od poteka roka za preverjanje iz prvega odstavka prejšnjega člena, začne nov postopek javnega naročanja, razen v primeru sporazuma, sklenjenega z več gospodarskimi subjekti. Če je izpolnjena okoliščina iz prvega odstavka prejšnjega člena pri podizvajalcu, lahko gospodarski subjekt v roku, ki ga bo določil naročnik in ne sme biti daljši od 15 dni, predloži dokaze, da je podizvajalec sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost, kljub obstoju okoliščin. Če gospodarski subjekt ni predložil dokazov za podizvajalca ali če jih je, pa bo naročnik ocenil, da ti ukrepi ne zadoščajo, lahko gospodarski subjekt v roku, ki ga določi naročnik in ne sme biti daljši od 15 dni, zamenja podizvajalca v skladu s 94. členom ZJN-3 ali sam prevzame del, ki ga je oddal v podizvajanje temu podizvajalcu, če ta zamenjava ali prevzem ne pomeni bistvene spremembe sporazuma. Če

gospodarski subjekt v prej navedenih rokih ne prevzame del sam ali ne predlaga novega podizvajalca ali če bo naročnik v skladu s 94. členom ZJN-3 pravočasno predlaganega novega podizvajalca zavrnil, bo naročnik takoj, vendar najpozneje 60 dni od poteka roka za preverjanje iz prvega odstavka prejšnjega člena, začel nov postopek javnega naročila.

#### **40. člen**

##### **Razvezni pogoj – nov postopek**

Ta pogodba je sklenjena pod razveznim pogojem, ki se v primeru izpolnitve okoliščin iz prvega odstavka 38. člena te pogodbe ter ob upoštevanju prejšnjega člena uresniči z dnem sklenitve nove pogodbe o izvedbi javnega naročila za predmetno naročilo. O datumu sklenitve nove pogodbe bo naročnik obvestil izvajalca.

Če naročnik v 60 dneh poteka roka za preverjanje ne začne novega postopka javnega naročila, se šteje, da je pogodba razvezana šestdeseti dan od seznanitve s kršitvijo.

#### **41. člen**

##### **Predaja poslov**

Ob prenehanju veljavnosti te pogodbe deloma ali v celoti izvajalec preda vso dokumentacijo, v obliki, ki jo predhodno potrdi naročnik, ki je bila potrebna za izvajanje upravljanja oziroma vseh obveznosti izvajalca navedenih v tej pogodbi, kar vključuje tudi podatke o odprtih terjatvah iz naslova najemnin, vključno s tistimi, ki so nastale po 1. 1. 2020 in so bile odprte na dan 1. 1. 2026 oziroma na dan začetka veljavnosti te pogodbe, če začetek veljavnosti pogodbe nastopi kasneje, novemu izvajalcu naročnika oziroma naročniku, v roku 8 dni po prenehanju pogodbe.

**Izvajalec:**

Št. pogodbe: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Zakoniti zastopnik:

\_\_\_\_\_

**Naročnik:**

Št. pogodbe: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Mestna občina Kranj

**ŽUPAN**

**Matjaž Rakovec**

V primeru elektronskega podpisa pogodbe velja naslednje določilo: Datum podpisa pogodbe je razviden iz elektronskega podpisa.