

Številka: 2010-24/2019

Datum: 12.08.2019

NAVODILA PONUDNIKOM

Predmet:

IZBIRA IZVAJALCA ZA IZVAJANJE STORITEV UPRAVLJANJA NAJEMNIH STANOVANJ IN
VEČSTANOVANJSKIH STAVB ZA OBDOBJE TREH LET



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



Družini
prijazno
podjetje



POLNI CERTIFIKAT
Družini
prijazno
podjetje

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 Maribor

v postopku izbire izvajalca za izvajanje storitev upravljanja najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje treh let

ki se bo izvedel na osnovi javnega razpisa za izbiro izvajalca po postopku oddaje javnega naročila male vrednosti (NMV) v skladu s 47. členom Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018, v nadaljevanju ZJN-3)

v a b i

vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za predmetno javno naročilo.

Direktorica:
mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

NAVODILA PONUDNIKOM

1. PODATKI O NAROČNIKU IN POSTOPKU

Naročnik	Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor										
Oznaka javnega naročila	2010-24/2019										
Predmet javnega naročila	Izbira izvajalca za izvajanje storitev upravljanja najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje treh let										
Postopek	Postopek naročila male vrednosti (NMV)										
Podlaga (člen) po ZJN-3	47. člen										
Vrsta	Storitve										
Delitev	Javno naročilo je celovito.										
Opis predmeta javnega naročila in trajanje	<p>Predmet javnega naročila je upravljanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.217 najemnih stanovanj, 24 garaž, 8 poslovnih prostorov (skupaj 2.249 posameznih delov) <p>in</p> <ul style="list-style-type: none"> - 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima naročnik več kot polovico solastniških deležev. <p>2086 posameznih delov (najemnih stanovanj, poslovnih prostorov in garaž) je v lasti JMSS Maribor. 163 posameznih delov (najemnih stanovanj, poslovnih prostorov in garaž) je v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor, s katerimi JMSS Maribor razpolaga.</p> <p>Skupna površina vseh 2.249 posameznih delov (najemnih stanovanj, poslovnih prostorov in garaž, ki so v lasti JMSS Maribor in ustanoviteljic JMSS Maribor) znaša 120.601,70 m².</p> <p>Naročnik ima v 94 večstanovanjskih stavbah (vhodih) večinski solastniški delež.</p> <p>Starostna struktura 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima naročnik večinski solastniški delež je naslednja:</p> <table> <tr> <td>Leto gradnje</td><td>Število stavb:</td></tr> <tr> <td>do leta 1900</td><td>24</td></tr> <tr> <td>od leta 1901 do leta 1950</td><td>31</td></tr> <tr> <td>od leta 1951 do leta 1990</td><td>9</td></tr> <tr> <td>od leta 1991 dalje</td><td>30</td></tr> </table> <p>V teh 94 večstanovanjskih stavbah (vhodih) se nahaja 782 posameznih delov (od tega 774 najemnih stanovanj, 4 garaže in 4 poslovni prostori), skupne površine 44.390,37 m².</p>	Leto gradnje	Število stavb:	do leta 1900	24	od leta 1901 do leta 1950	31	od leta 1951 do leta 1990	9	od leta 1991 dalje	30
Leto gradnje	Število stavb:										
do leta 1900	24										
od leta 1901 do leta 1950	31										
od leta 1951 do leta 1990	9										
od leta 1991 dalje	30										

	<p>Preostalih 1.467 posameznih delov (najemnih stanovanj, poslovnih prostorov in garaž) se nahaja v drugih večstanovanjskih stavbah (vhodih), kjer naročnik nima večinskega solastniškega deleža.</p> <p>Nepremičnine se nahajajo na območju Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Starše, Občine Rače-Fram in Občine Duplek.</p> <p>Naslovi posameznih delov in večstanovanjskih stavb (vhodov) so razvidni iz prilog:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SEZNAM POSAMEZNIH DELOV (najemnih stanovanj, poslovnih prostorov in garaž) in - SEZNAM VEČSTANOVANJSKIH STAVB (vhodov). <p>S podpisom ESPD ponudnik potrdi, da je seznanjen z lokacijami posameznih delov in večstanovanjskih stavb (vhodov).</p> <p>Obseg storitev upravljanja najemnih stanovanj je določen s pogodbo. Obseg storitev upravljanja večstanovanjskih stavb je določen s SZ-1, podzakonskimi predpisi in pogodbo.</p> <p>Z izbranim ponudnikom bo sklenjena pogodba za obdobje 3 let.</p>
Gospodarski subjekt	<p>Gospodarski subjekt predstavlja vsaka fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje za priznanje sposobnosti, navedene v nadaljevanju te razpisne dokumentacije.</p> <p>Ponudnik je gospodarski subjekt, ki je predložil ponudbo.</p> <p>Gospodarski subjekt predstavljajo tudi podizvajalci, s katerimi nastopa ponudnik.</p>

2. DOKUMENTACIJA V ZVEZI Z ODDAJO JAVNEGA NAROČILA

Razpisno dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila sestavlja spodaj navedena dokumentacija

1. Navodila ponudnikom;
2. OBRAZEC »PREDRAČUN«;
3. ESPD v elektronski obliki;
4. Seznam posameznih delov;
5. Seznam večstanovanjskih stavb;
6. OBRAZEC 1 - Referenčna tabela za najemna stanovanja
7. OBRAZEC 2 - Referenčna tabela za večstanovanjske stavbe (vhode)
8. OBRAZEC 3 - Podatki o podizvajalcu, njegovi udeležbi z izjavo za neposredno plačilo;
9. OBRAZEC 4 - Izjava ponudnika, da bo izročil bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti;
10. OBRAZEC 5 - Pooblastilo za pridobitev potrdila iz kazenske evidence pravnih oseb;
11. OBRAZEC 6 - Pooblastilo za pridobitev potrdila iz kazenske evidence fizičnih oseb;
12. OBRAZEC 7 - Izjava o izpolnjevanju osnovne sposobnosti, sposobnosti za opravljanje poklicne dejavnosti ter ekonomske in finančne sposobnosti;
13. OBRAZEC 8 - Izjavo o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika;

14. Vzorec pogodbe o opravljanju upravniških storitev za najemna stanovanja in večstanovanjskih stavb
 15. Vzorec pogodbe o obdelavi osebnih podatkov;
 16. Vzorec garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (EPGP-758);
 17. Sestavni del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila so tudi vse morebitne spremembe, dopolnitve, popravki dokumentacije ter dodatna pojasnila, objavljena na Portalu javnih naročil.

Pridobitev dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila

Dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila je na voljo na internetnem naslovu:	Cena in način plačila
https://www.enarocanje.si/	Dokumentacija je na voljo brezplačno.

Dodatna pojasnila

Kontaktne podatke za dodatna pojasnila			<p>Ponudniki lahko zastavljajo vprašanja preko Portala javnih naročil www.enarocanje.si pri objavi predmetnega javnega naročila.</p> <p>Naročnik ne bo odgovarjal na vprašanja, ki ne bodo zastavljena na zgoraj naveden način.</p> <p>Naročnik ni odgovoren za pojasnila, razlage, dodatke, ki so bila prevzemnikom razpisne dokumentacije dana v ustni obliki. Kakršnekoli dodatne razlage, dopolnila, podatki ali pojasnila, ki niso bila izdana v obliki pojasnila oz. dopolnitve na zgoraj napisan način, ne obvezujejo naročnika.</p>		
Rok za postavitev vprašanj			<p>Naročnik bo zahtevo za pojasnilo razpisne dokumentacije oziroma kakršnokoli drugo vprašanje v zvezi z naročilom štel kot pravočasno, v kolikor bo na portalu javnih naročil zastavljeno najkasneje do vključno 26.08.2019 do 16.00 ure.</p> <p>Naročnik bo na vprašanja odgovoril najkasneje do 30.08.2019 do 16.00 preko Portala javnih naročil www.enarocanje.si pri objavi predmetnega javnega naročila.</p>		
Ogled	NE	DA	Kontaktne podatke za predhodno najavo	Lokacija ogleda	Predmet ogleda
	✓				

3. PONUDBA

Ponudba mora vsebovati vse spodaj naštete ustrezno izpolnjene obrazce in ostale zahtevane dokumente

1. Izpolnjen, podpisan in žigosan obrazec »**PREDRAČUN**« (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Predračun**«);
2. Izpolnjen, podpisan in žigosan **obrazec ESPD** za vse gospodarske subjekte, ki sodelujejo pri ponudbi (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki ali v obliki .html predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
3. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 1 »Referenčna tabela za najemna stanovanja«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
4. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 2 »Referenčna tabela za večstanovanjske stavbe«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
5. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 3 »Podatki o podizvajalcu, njegovi udeležbi z izjavo za neposredno plačilo«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
6. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 4 »Izjava ponudnika, da bo izročil bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih del«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
7. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 5 »Pooblastilo za pridobitev potrdila iz kazenske evidence pravnih oseb«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
8. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 6 »Pooblastilo za pridobitev potrdila iz kazenske evidence fizičnih oseb«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
9. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 7 »Izjava o izpolnjevanju osnovne sposobnosti, sposobnosti za opravljanje poklicne dejavnosti ter ekonomske in finančne sposobnosti«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
10. Izpolnjen, podpisan in žigosan **OBRAZEC 8 »Izjavo o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika«** (preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«);
11. Sestavni del te razpisne dokumentacije je **Vzorec pogodbe o opravljanju upravniških storitev za najemna stanovanja in večstanovanjske stavbe in Vzorec pogodbe o obdelavi osebnih podatkov**. V obe pogodbi je potrebno izpolniti prazna polja in vsebine ter jo s strani ponudnika parafirati na vsaki strani, podpis ni potreben (preko sistema eJN obe skenirani pogodbi v .pdf obliki predloži v razdelek »**Druge priloge**«).

Ponudnik, ki bo izbran in nastopa kot vodilni partner v skupni ponudbi mora priložiti še: **pogodbo o izvedbi predmeta javnega naročila (partnerska pogodba)**, v kateri se opredeli poslovodečega partnerja, ki bo od naročnika sprejemal obveznosti, navodila in lahko tudi plačila v imenu in za račun vseh sodelujočih, ter delež in vrsto storitev, ki jih opravlja posamezen partner. Pogodba mora jasno določati, da proti naročniku za celotno obveznost in za vsak njen del odgovarjajo vsi partnerji solidarno in vsak posebej v celoti.

Ponudnik, ki bo izbran, mora naročniku najkasneje do podpisa pogodbe predložiti zahtevano **zavarovanje poklicne odgovornosti**, v skladu s to razpisno dokumentacijo.

Izbrani ponudnik mora po prejemu pogodbe v podpis le-to podpisano vrniti naročniku najkasneje v 10 dneh, vključno s priloženim **finančnim zavarovanjem za dobro izvedbo pogodbenih del**. V primeru, kadar zaradi objektivnih okoliščin to ni mogoče, lahko naročnik na zaprosilo ponudnika privoli na daljši rok.

4. VELJAVNOST PONUDBE, JEZIK, OBLIKA, VARIANTE IN OPCIJE

Rok veljavnosti ponudbe	120 dni od roka oddaje ponudb, kar ponudniki potrdijo z izpolnjenim, podpisanim in žigosanim obrazcem »Predračun«.		
Jezik ponudbe	Ponudba mora biti pripravljena v slovenskem jeziku. Priloge so lahko tudi v tujem jeziku. Na zahtevo naročnika mora ponudnik priskrbeti prevod v slovenski jezik.		
Oblika ponudbe	Ponudba mora biti predložena v elektronski obliki v formatih obrazcev, ki jih je v dokumentaciji dal naročnik ali izpolnjenih ročno in poskeniranih v formatu .pdf ter oddanih na portalu e-JN pri objavi tega javnega naročila.		
Stroški ponudbe	Ponudnik nosi vse stroške, povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe.		
Variantne ponudbe	niso dovoljene	so dovoljene	posebni pogoji
	✓		
Opcije	niso dovoljene	so dovoljene	posebni pogoji
	✓		
Skupno nastopanje	<p>Pri javnem naročilu je dovoljena skupna ponudba več pogodbenih partnerjev.</p> <p>V 6. točki (Preverjanje sposobnosti) teh navodil je določeno, ali mora v primeru skupne ponudbe posamezen pogoj izpolnjevati vsak izmed partnerjev ali pa lahko pogoj izpolnjujejo partnerji skupaj.</p> <p>Pogodbo o izvedbi predmeta javnega naročila (partnersko pogodbo) predloži ponudnik, kateremu se odda javno naročilo. V pogodbi se opredeli poslovodečega partnerja, ki bo od naročnika sprejemal obveznosti, navodila in lahko tudi plačila v imenu in za račun vseh sodelujočih, ter delež in vrsto storitev, ki jih opravlja posamezen partner. Pogodba mora jasno določati, da proti naročniku za celotno obveznost in za vsak njen del odgovarjajo vsi partnerji solidarno in vsak posebej v celoti.</p>		
Nastopanje s podizvajalci	<p>Je predvideno.</p> <p>Glavni izvajalec, ki v izvedbo javnega naročila vključi enega ali več podizvajalcev, mora imeti ob sklenitvi pogodbe z naročnikom ali v času njenega izvajanja, sklenjene veljavne pogodbe s podizvajalci.</p> <p>Ponudnik v razmerju do naročnika v celoti odgovarja za izvedbo prejetega naročila, ne glede na število podizvajalcev, ki jih navede v svoji ponudbi.</p> <p>V kolikor namerava gospodarski subjekt oddati v podizvajanje določen delež (odstotek) javnega naročila je potrebno izpolniti OBRAZEC 3 »Podatki o podizvajalcu, njegovi udeležbi z izjavo podizvajalca za neposredno plačilo«.</p> <p>Ponudnik mora za vse podizvajalce izpolniti ločen obrazec ESPD.</p>		

5. PREDLOŽITEV PONUDB IN JAVNO ODPIRANJE

Predložitev ponudb	
Rok za prejem ponudb	Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN https://ejn.gov.si/eJN2 najkasneje do 05.09.2019 do 10.00 ure . Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«.
Vložišče	<p>Ponudniki morajo ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/eJN2, v skladu s točko 3 dokumenta Navodila za uporabo informacijskega sistema za uporabo funkcionalnosti elektronske oddaje ponudb e-JN: PONUDNIKI (v nadaljevanju: Navodila za uporabo e-JN), ki je del te razpisne dokumentacije in objavljen na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/eJN2.</p> <p>Ponudnik se mora pred oddajo ponudbe registrirati na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/eJN2, 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.</p> <p>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 zakonika¹). 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.</p> <p>Dostop do povezave za oddajo elektronske ponudbe v tem postopku javnega naročila je na naslednji povezavi:</p> <p>https://ejn.gov.si/ponudba/pages/aktualno/aktualno_javno_narocilo_podrobno.xhtml?zadevald=11783</p>
Spremembe in umik ponudb	<p>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.</p> <p>Po preteku roka za predložitev ponudb ponudbe ne bo več mogoče oddati.</p>
Javno odpiranje ponudb	
Čas	Lokacija
Neposredno po izteku roka za predložitev ponudb	Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/eJN2 .

¹ [Obligacijski zakonik](#) (Uradni list RS, št. 97/2007 – UPB, 64/2016 – odl. US in 20/2018 – OROZ631)

	<p>Odpiranje poteka tako, da informacijski sistem e-JN samodejno dne 05.09.2019 ob 10.01 uri, ki je določena za javno odpiranje ponudb, prikaže podatke o ponudniku, o variantah, če so bile zahtevane oziroma dovoljene, ter omogoči dostop do .pdf dokumenta, ki ga ponudnik naloži v sistem e-JN pod zavihek »Predračun«. Javna objava se avtomatično zaključi po preteku 60 minut. Ponudniki, ki so oddali ponudbe, imajo te podatke v informacijskem sistemu e-JN na razpolago v razdelku »Zapisnik o odpiranju ponudb«. S tem se šteje, da je zapisnik o odpiranju ponudb vročen ponudnikom.</p>
--	---

6. PREVERJANJE SPOSOBNOSTI

Gospodarski subjekt potrdi izpolnjevanje pogojev s predložitvijo izpolnjenega obrazca ESPD in ponudbenih obrazcev z zahtevanimi dokazili.

RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV	
Razlogi, povezani s kazenskimi obsodbami	
<p>Gospodarskemu subjektu 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, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, ki so opredeljena v prvem odstavku 75. člena ZJN-3.</p> <p><i>(pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p>	
Razlogi, povezani s plačilom davkov ali prispevkov za socialno varnost	
<p>Gospodarski subjekt zagotavlja, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na dan oddaje ponudbe ali prijave, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež ali predpisi države naročnika, nima 50 EUR ali več neplačanih zapadlih obveznosti v zvezi z obveznimi dajatvami ali drugimi denarnimi nedavčnimi obveznostmi v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo; - ima na dan oddaje ponudbe ali prijave predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let od dne oddaje ponudbe ali prijave. <p><i>(pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p>	
Nacionalni razlogi za izključitev	
<p>1. Nacionalna določba - evidenca z negativnimi referencami</p> <p>Gospodarski subjekt na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb ali prijav, ni uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami iz 110. člena ZJN-3.</p> <p><i>(pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p>	
<p>2. Nacionalna določba - prekršek v zvezi s plačili za delo</p> <p>Gospodarskemu subjektu v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb, ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo.</p> <p><i>(pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p>	

POGOJI ZA SODELOVANJE
Ustreznost
<p><i>Vpis v poslovni register</i> Gospodarski subjekt je registriran za opravljanje dejavnosti za svoj del posla, ki ga izvaja v okviru izvedbe javnega naročila.</p>
Ekonomska in finančna zmogljivost
<p><i>1. Gospodarski subjekt na dan oddaje ponudbe nima blokirane nobenega transakcijskega računa. (pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p> <p><i>2. Gospodarski subjekt v zadnjih 6 mesecih pred rokom za oddajo ponudb ponudnik ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa. (pogoj mora izpolnjevati vsak gospodarski subjekt, ki bo vključen v izvedbo javnega naročila)</i></p> <p><i>3. Gospodarski subjekt mora nuditi tridesetdnevni (30) plačilni rok od prejema pravilno izstavljenega računa. (pogoj mora izpolnjevati ponudnik, v primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolnjevati vsak izmed partnerjev, v primeru zahteve podizvajalca za neposredno plačilo pa tudi podizvajalec)</i></p> <p><i>4. Zavarovanje poklicne odgovornosti</i> Ponudnik mora imeti kot izvajalec ustrezno zavarovano svojo odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku in/ali tretjim osebam v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti, in sicer po posameznem škodnem dogodku v višini najmanj 20.000,00 EUR (v primeru da ne gre za enotno zavarovanje materialne in nematerialne škode, mora zavarovanje pokrivati materialno škodo najmanj v višini 5.000,00 EUR in nematerialno škodo najmanj v višini 15.000,00 EUR) in letnim agregatom v višini vsaj dvakratnika zavarovalne vsote. Kopijo zavarovalne police izvajalec predloži naročniku najkasneje do podpisa pogodbe. (pogoj mora izpolnjevati ponudnik, v primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolnjevati vsak izmed partnerjev)</p>
Tehnična sposobnost
<p>Gospodarski subjekt je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v obdobju od 01.01.2015 do 31.08.2019 upravljal z vsaj 200 najemnimi stanovanji, pri čemer je s posameznim stanovanjem upravljal vsaj 1 leto znotraj tega obdobja (01.01.2015-31.08.2019); posamezno stanovanje se v opredeljenem obdobju upošteva zgolj enkrat; - v obdobju od 01.01.2015 do 31.08.2019 upravljal z vsaj 20 večstanovanjskimi stavbami, pri čemer je s posamezno večstanovanjsko stavbo upravljal vsaj 1 leto znotraj tega obdobja (01.01.2015-31.08.2019); posamezna večstanovanjska stavba se v opredeljenem obdobju upošteva zgolj enkrat. <p>(v primeru skupne ponudbe lahko pogoj izpolnjujejo partnerji skupaj; sklicevanja na zmogljivosti drugih subjektov ni dopustno)</p>

7. FINANČNA ZAVAROVANJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI**Bančna garancija oz. kavcijsko zavarovanje**

Gospodarski subjekt mora za zavarovanje izpolnitve svoje obveznosti do naročnika, naročniku predložiti bančno garancijo oziroma ustrezno kavcijsko zavarovanje pri zavarovalnici. Bančna garancija oz. kavcijsko zavarovanje pri zavarovalnici, morajo biti brezpogojni in plačljivi na prvi poziv in morajo biti izdani po vzorcih iz razpisne dokumentacije. Uporabljena valuta je EUR. Finančno zavarovanje, ki jih gospodarski subjekt ne predloži na priloženem vzorcu iz razpisne dokumentacije, po vsebini ne smejo bistveno odstopati od vzorca bančnih garancij iz razpisne dokumentacije in ne smejo vsebovati dodatnih pogojev za izplačilo, krajših rokov, kot jih je določil naročnik, nižjega zneska, kot ga je določil naročnik ali spremembe krajevne pristojnosti za reševanje sporov med upravičencem in banko.

Bančna garancija oz. kavcijsko zavarovanje se lahko unovči iz naslednjih razlogov:

- naročnik garancije (izbrani ponudnik) ni pričel izvajati svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili predmetne pogodbe; ali
- naročnik garancije (izbrani ponudnik) ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili predmetne pogodbe; ali
- naročnik garancije (izbrani ponudnik) ni pravočasno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili predmetne pogodbe; ali
- naročnik garancije (izbrani ponudnik) ni pravilno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili predmetne pogodbe; ali
- naročnik garancije (izbrani ponudnik) je prenehal izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili predmetne pogodbe.

Ponudnik mora k ponudbi predložiti izjavo, da bo v primeru, da bo izbran kot najugodnejši ponudnik, predložil bančno garancijo oz. kavcijsko zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (OBRAZEC 4). Bančno garancijo oz. kavcijsko zavarovanje pri zavarovalnici za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti bo izbrani gospodarski subjekt predložil naročniku v roku 10 dni po podpisu pogodbe, v višini 5 % (pet odstotkov) od pogodbene vrednosti v EUR z davkom. Veljavnost bančne garancije oz. kavcijskega zavarovanja pri zavarovalnici za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti je 90 dni po poteku pogodbe.

8. OCENJEVANJE PONUDB

Naročnik bo izbral ekonomsko najugodnejšo ponudbo v skladu s spodaj navedenimi merili	
Merila za izbiro ponudnika	<p>1. Ponudbena cena v EUR brez DDV (max. 80 točk) 2. Certifikat »Zaupanja vreden upravnik« (15 točk) 3. Certifikat »Varna točka za otroke - UNICEF« (5 točk)</p> <p>Ponudbena cena (v EUR brez DDV) je ocenjena do max. 80 točk, in sicer tako, da bo najcenejši ponudnik dobil najvišje število točk (80), vsak naslednji pa glede na najcenejšo ponudbo sorazmerno manjše število točk. Število točk za konkretnega ponudnika se določi po enačbi: $\text{ŠTp} = (P_x / P_i) \times 80$, pri čemer je: ŠTp - število točk, ki jih dobi ponudnik P_x - najnižja ponudbena cena P_i - ponudbena cena obravnavanega ponudnika</p> <p>2. Certifikat »Zaupanja vreden upravnik« Naročnik je glede na kompleksnost predmeta javnega naročila določil dodatno merilo, ki se upošteva pri ocenjevanju ponudb, in sicer dobi ponudnik, ki ima pridobljen certifikat »Zaupanja vreden upravnik«, dodatne točke pri ocenjevanju ponudb (15 točk). Certifikat lahko pridobi vsak gospodarski subjekt, ki izkazuje pogoje v skladu s Pravilnikom o certifikatu Zaupanja vreden upravnik, ne glede na članstvo v zbornici poslovanja z nepremičninami. (v primeru skupne ponudbe mora za pridobitev 15 točk merilo izpolnjevati vsak izmed partnerjev, ki nastopa v skupni ponudbi, v nasprotnem primeru ponudnik ne prejme točk; sklicevanje na zmogljivosti drugih subjektov se po tem merilu ne upošteva). Način dokazovanja: Naročnik bo opravil vpogled v katalog imetnikov certifikatov »Zaupanja vreden upravnik«. Ponudnik lahko potrdilo predloži preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki v razdelek »Druge priloge«.</p> <p>3. Certifikat »Varna točka za otroke - UNICEF« Naročnik je določil kot dodatno socialno merilo, ki se upošteva pri ocenjevanju ponudb, in sicer dobi ponudnik, ki ima pridobljen certifikat »Varna točka za otroke - UNICEF« dodatne točke pri ocenjevanju ponudb (5 točk). (v primeru skupne ponudbe mora za pridobitev 5 točk merilo izpolnjevati vsak izmed partnerjev, ki nastopa v skupni ponudbi, v nasprotnem primeru ponudnik ne prejme točk; sklicevanje na zmogljivosti drugih subjektov se po tem merilu ne upošteva). Način dokazovanja: Naročnik bo opravil poizvedbo pri koordinatorju Varne točke nacionalnih mrež - UNICEF Slovenija. Ponudnik lahko potrdilo predloži preko sistema eJN skeniranega v .pdf obliki v razdelek »Druge priloge«.</p>
Pravilo v primeru enakovrednih ponudb	Prej oddana ponudba v sistemu e-JN.

9. PRAVNI POUK

Revizija postopka

Na podlagi Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/2011, 60/2011 – ZTP-D, 63/2013, 90/2014 – ZDU-1I in 60/2017, v nadaljevanju: ZPVPJN) se lahko zahtevek za revizijo vloži v vseh stopnjah postopka oddaje javnega naročila in zoper vsako ravnanje naročnika, razen če zakon, ki ureja oddajo javnih naročil ali ZPVPJN ne določa drugače.

Če se zahtevek za revizijo nanaša na vsebino objave, povabilo k oddaji ponudbe ali razpisno dokumentacijo, je dolžan vlagatelj ob vložitvi zahtevka za revizijo vplačati takso v višini 2.000,00 EUR na transakcijski račun št. SI56 0110 0100 0358 802, sklic 11 16110-7111290-XXXXXXLL (prvih šest števil je zaporedna številka objave na enotnem informacijskem portalu javnih naročil, ki jo ponudnik vpiše sam, zadnji dve številki pa pomenita oznako leta).

Zahtevek za revizijo mora biti sestavljen v skladu z določili 15. člena ZPVPJN, vloži se pisno neposredno pri naročniku, po pošti priporočeno ali priporočeno s povratnico ali v elektronski obliki, če je podpisan z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Vlagatelj mora zahtevku za revizijo priložiti potrdilo o plačilu takse. Zahtevek za revizijo se vloži v roku iz 25. člena ZPVPJN.«