Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 430-1/2025, V_1/2025/S
Datum: 18.03.2025

Naročnik Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, Dunajska 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju naročnik) sprejema na podlagi 90. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22 in 28/23); v nadaljevanju ZJN-3) v postopku izbire izvajalcev za javno naročilo V_1/2025/S – Cenitve nepremičnin za obdobje dveh let, naslednjo

**SPREMEMBA ODLOČITVE O PRIZNANJU SPOSOBNOSTI**

**Naročnik spreminja odločitev z namenom priznanja sposobnosti kandidatu, ki izpolnjuje pogoje, a je bil v odločitvi dne 09.3.2025 ter 10.03.2025 spregledan. Odločitev se spremeni kot sledi:**

**»**

1. **Za javno naročilo št. V 1/2025/S - Cenitve nepremičnin za obdobje dveh let se prizna sposobnost za sklenitev okvirnega sporazuma naslednjim subjektom za naslednje sklope:**

| Zap.št. | Naziv ponudnika | Priznanje sposobnosti za sklope |
|---|---|---|
| 1. | SP Biro, inženirska dejavnost, d.o.o., Ulica B. Vinterja 6a, Slov. Konjice | 1,2,3,4,5 |
| 2. | KF FINANCE, družba za cenitve in finančno svetovanje, d.o.o., Verovškova ulica 055A, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |
| 3. | TEHNA PROJEKT družba za inženiring in projektiranje d.o.o., Ulica talcev 017, 2000 Maribor | 1,2,3,4,5 |
| 4. | GEAS Podjetje za inženiring in svetovanje v gradbeni dejavnosti d.o.o., Kotnikova ulica 034, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |
| 5. | FINUM FI, družba za poslovno svetovanje in cenitve, d.o.o., Ulica Metoda Mikuža 018, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |
| 6. | CSA, svetovanje, d.o.o., Letališka cesta 005, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |
| 7. | Aleš Eber, Streliška ulica 5, Celovška cesta 264 (pisarna), 1000 Ljubljana | 1 |
| 8. | CARIS, nepremičninske, informacijske in druge storitve, d.o.o., Razlagova ulica 015, 2000 Maribor | 1,2,3,4,5 |
| 9. | RESOLUTION, nepremičninske storitve in svetovanje d.o.o., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana | 1,2,3 |
| 10 | DB CENITVE, poslovno svetovanje, d.o.o., Pot na Labar 035B, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

| | | |
|---|---|---|
| 11 | AR kapital, nepremičninsko podjetje d.o.o., Cesta na Roglo 011J, 3214 Zreče | 1,2,3,4,5 |
| 12 | MIRAN TORIČ, CENILEC IN IZVEDENEC KMETIJSKE STROKE, s.p., Cezanjevci 036, 9240 Ljutomer | 1 |
| 13 | PDCA UNIVERS, IZOBRAŽEVANJE IN SVETOVANJE SILVO LAH S.P., Dolenji Maharovec 031, 8310 Šentjernej | 1,2,3,4,5 |
| 14 | LEGALITE, pravno svetovanje in cenitve nepremičnin, Mateja Domjan s.p., Bratonci 148B, 9231 Beltinci | 1,2,3,4,5 |
| 15 | LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d., Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana | 2,3 |
| 16 | Izvedeništvo, cenilstvo, Slavko Bunderla s.p., Zlatiborska ulica 002, 2000 Maribor | 3 |
| 17 | Jože Spevan | 1,3 |
| 18 | Jurij Lovšin | 3 |
| 19 | Tomislav Regent | 3,4 |
| 20 | J-ing, inženirsko in tehnično svetovanje, Jure Červek s.p., Bratovševa ploščad 006, 1000 Ljubljana | 1,2,3,4,5 |
| 21 | Poslovno svetovanje Bogomil Breznik s.p., Planinska cesta 018, Ljubljana, 1231 Ljubljana - Črnuče | 2 |
| 22 | Manja Šterbenc – preko pooblaščenca za oddajo ponudbe Bonorum d.o.o. | 1 |

**Posamezni sklopi so opredeljeni na naslednji način in zajemajo:**

1. **Sklop : Kmetijstvo**: kmetijska zemljišča, kmetije
2. **Sklop: Gozdarstvo**: gozdna zemljišča, gozdovi
3. **Sklop: Gradbeništvo:** stavbna zemljišča
4. **Sklop: Vode**
5. **Sklop: Druga zemljišča** (območja mineralnih surovin)

2. **Za javno naročilo št. V 1/2025/S - Cenitve nepremičnin za obdobje dveh let se ne prizna sposobnosti za sklenitev okvirnega sporazuma naslednjim subjektom:**

| Zap.št. | Naziv ponudnika |
|---|---|
| 1. | NAI Significa, poslovno svetovanje, d.o.o., Vošnjakova ulica 001, 1000 Ljubljana |
| 2. | Cenitev nepremičnin, Bojan Širec s.p., Ulica Staneta Severja 006, 2000 Maribor |
| 3. | Evalinvest, nepremičninske storitve, d.o.o., Kavčičeva ulica 066, 1000 Ljubljana |
| 4. | Sodne cenitve nepremičnin, Dragica Toš Majcen s.p., Grlinci 037, 2256 Juršinci |
| 5. | INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE, družba za raziskovanje nepremičninskega trga, izobraževanje, razvoj in svetovanje, d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana |
| 6. | HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o., Komenskega ulica 030, 1000 Ljubljana |

»

**OBRAZLOŽITEV**

Naročnik je na podlagi sklepa o pričetku postopka javnega naročila št. 430-1/2025, z dne 10.01.2025 izvedel javni razpis z oznako V 1/2025/S, 430-1/2025, po odprtem postopku v skladu z 40. in 48. členom ZJN-3, za »Cenitve nepremičnin za obdobje dveh let« s sklenitvijo okvirnega sporazuma.

Naročnik je javno naročilo objavil na evropskem portalu in na Portalu za javna naročila Uradnega lista RS pod št. JN000177/2025 dne 15.01.2025.

Za javni razpis št. V 1/2025/S so do roka za oddajo ponudb, to je do 19.02.2025 do 10:00 ure prispele ponudbe naslednjih ponudnikov:

1. Aleš Eber
2. AR kapital d.o.o.
3. Bonorum d.o.o. (za Manjo Šterbenc)
4. CARIS d.o.o.
5. Bojan Širec s.p.
6. CSA d.o.o.
7. DB cenitve d.o.o.
8. EvaInvest d.o.o.
9. Finum FI d.o.o.
10. Geas d.o.o.
11. HT Plus d.o.o.
12. Inštitut za nepremičnine d.o.o.
13. Slavko Bunderla s.p.
14. J-ing, Jure Červek s.p.
15. Jože Spevan
16. Jurij Lovšin
17. KF finance d.o.o.
18. Legalite, Mateja Domjan s.p.
19. LUZ d.d.
20. Miran Torič s.p.
21. NAI Significa d.o.o.
22. Silvo Lah s.p.
23. Bogomil Breznik s.p.
24. Resolution d.o.o.
25. Dragica Toš Majcen s.p.
26. SP Biro d.o.o.
27. Tehna Projekt d.o.o.
28. Tomislav Regent

Iz razpisne dokumentacije naročnika izhaja, da so morali ponudniki ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN najkasneje do 19.02.2025 do 10.00 ure, podpisane in žigosane bianco menice pa so morali dostaviti na naslov naročnika osebno ali po pošti najkasneje do roka za oddajo ponudb.

Skladno z razpisno dokumentacijo naročnika se je ponudba štela za pravočasno oddano, če jo je naročnik prejel preko sistema e-JN https://ejn.gov.si/eJN2 najkasneje do dne 19.02.2025 do 10.00 ure. Za oddano se je štela ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«.

Na javni razpis št. 430-1/2025, V_1/2025/S je preko sistema e-JN prispelo 21 pravočasnih ponudb za Sklop 1, 18 pravočasnih ponudb za Sklop 2, 21 pravočasnih ponudb za Sklop 3, 18 pravočasnih ponudb za Sklop 4 in 17 pravočasnih ponudb za Sklop 5, kar je razvidno iz zapisnika o odpiranju ponudb z dne 19.02.2025, ki je bil avtomatično kreiran v sistemu e-JN.

Istočasno je naročnik do roka za oddajo ponudb fizično po pošti prejel tudi 27 finančnih zavarovanj ponudnikov, ki so oddali svojo ponudbo, kar je razvidno iz zapisnika št. 430-1/2025, V_1/2025/S, z dne 19.02.2025.

Po odpiranju ponudb je naročnik pregledal ponudbe, ki jih je prejel pravočasno, na način kot zahteva razpisna dokumentacija naročnika in se do njih opredelil. Po pregledu in opredelitvi do vseh ponudb, je naročnik sprejel odločitev, kot je razvidno iz nadaljevanja.

Po odpiranju ponudb je naročnik pregledal in preveril ponudbe vseh ponudnikov z vidika ustreznosti zagotavljanja naročnikovih zahtev glede predmeta javnega naročila in glede izpolnjevanja zakonsko določenih pogojev, pri čemer je, po preveritvi vseh ponudb, sposobnost priznal samo ponudnikom, ki so navedeni v točki 1 izreka te odločitve, in sicer za posamezne sklope, kot izhaja iz izreka te odločitve.

Ponudnikom, ki so navedeni pod točko 2 izreka te odločitve, naročnik ni priznal sposobnosti za sklenitev okvirnega sporazuma, saj so bile njihove ponudbe nedopustne, kar bo obrazloženo v nadaljevanju.

Po pregledu ponudb je naročnik zaključil, da so vse ponudbe, ki so navedene v 1. točki izreka te odločitve, dopustne v skladu z definicijo dopustne ponudbe po 29. točki 2. člena ZJN-3: da ne obstajajo razlogi za izključitev ponudnika, ponudniki izpolnjujejo pogoje za sodelovanje, njihove ponudbe ustrezajo potrebam in zahtevam naročnika, določenim v tehničnih specifikacijah in v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, so prispele pravočasno, pri njih pa ni dokazano nedovoljeno dogovarjanje ali korupcija.

Ponudnikom, navedenim pod točko 2 izreka te odločitve, naročnik ni priznal sposobnosti, ker so bile ponudbe nedopustne zaradi enega izmed naslednjih razlogov:

**1. NEUSTREZNO FINANČNO ZAVAROVANJE:**

Iz naročnikove razpisne dokumentacije glede finančnega zavarovanja izhaja naslednje:

»Ponudniki predložijo skupaj s ponudbo tudi **zavarovanje za resnost ponudbe** – 1 izvod izpolnjene, podpisane in žigosane menične izjave v višini 500,00 EUR ter eno podpisano in žigosano bianco menico, ki ostanejo v veljavi še 60 dni, šteto z naslednjim dnem, od roka za oddajo ponudb.«

Naročnik je pri pregledu ponudb ugotovil, da ponudniki:

- NAI Significa d.o.o.
- Bojan Šivec s.p.
- Inštitut za nepremičnine d.o.o.

niso dostavili bianco menice na način, kot je to zahtevano v razpisni dokumentaciji in kot to zahteva veljavna praksa DKOM. Navedeni ponudniki niso dostavili bianco menice, temveč so bile menice izpolnjene.

Prav tako je naročnik pri pregledu ponudb ugotovil, da menice sploh niso dostavili naslednji ponudniki:

- Evalinvest, d.o.o. in
- Sodne cenitve nepremičnin, Dragica Toš Majcen s.p.

Skladno z veljavno prakso DKOM zavarovanje za resnost ponudbe predstavlja tisti element, ki mora biti v vsakem primeru predložen ob sami ponudbi in v takšni vsebini kot je zahteval naročnik v razpisni dokumentaciji, pri čemer morebitnih napak ni dopustno naknadno odpravljati, temveč predstavljajo podlago za izločitev ponudbe. Zaradi navedenega tako naročnik ni imel nobene pravne podlage, da bi lahko ponudnika pozival na odpravo napak, ki se nanašajo na finančno zavarovanje.

## 2. NEDOPUSTNA PONUDBA NA PODLAGI 94. ČLENA ZJN-3

Prvi odstavek 94. člena ZJN-3 določa koliko in komu lahko ponudnik odda naročilo v podizvajanje. ZJN-3 namreč določa, da lahko ponudnik odda v podizvajanje (le) del javnega naročila. ZJN-3 kot podizvajalca definira gospodarski subjekt, ki je pravna ali fizična oseba in za ponudnika, s katerim je naročnik po ZJN-3 sklenil pogodbo o izvedbi javnega naročila ali okvirni sporazum, dobavlja blago ali izvaja storitev oziroma gradnjo, ki je neposredno povezana s predmetom javnega naročila.

Ponudnik HT Plus d.o.o. je v svoji ponudbi priglasil dva podizvajalca ter navedel sklope, na katere se s podizvajalcema prijavlja. Iz ponudbe je razvidno, da bosta podizvajalca izvajala celotno naročilo. Naročnik je zato ponudnika pozval k pojasnilu. Ponudnik je pojasnil, da nima redno zaposlenih strokovnjakov za izvedbo naročila ter je zato prijavil podizvajalca in bo za izpolnjevanje pogojev uporabil zmogljivosti tretjih. Iz navedenega torej izhaja, da ponudnik sam niti delno ne bo opravil naročila.

V ESPD obrazcu je ponudnik označil, da v ponudbi ne nastopa z drugimi subjekti ter da ne uporablja zmogljivosti drugih subjektov, da bi izpolnil pogoje za sodelovanje v zvezi z merili in pogoji naročila, je pa označil, da prijavlja podizvajalca.

Ker ZJN-3 določa, da se v podizvajanje lahko odda le del naročila in na enakem stališču stoji tudi Državna revizijska komisija, je naročnik ponudbo ponudnika na podlagi 94. člena ZJN-3 HT Plus d.o.o. izločil kot nedopustno.

## 3. OBRAZLOŽITEV SPREMEMB ODLOČITVE:

1. Dne 07.03.2025 je naročnik izdal odločitev, v kateri sposobnosti ni priznal ponudniku Poslovno svetovanje Bogomil Breznik s.p., saj je v postopku preverjanja ponudb in ponudnikov v sistemu eDosje ugotovil, da ponudnik Bogomil Breznik s.p. ne izpolnjuje pogoja nekaznovanosti skladno s prvim odstavkom 75. člena ZJN-3 oz. prvim odstavkom 32. člena ZJNPOV), zato je to ponudbo izločil kot nedopustno.

Navedeni ponudnik je naročnika obvestil, da je v uradnih evidencah prišlo do napake, da podatki niso pravilni ter ponudnik **nikoli** ni bil obsojen na nobeno od KD, ki so določena v navedenih členih. Navedeni ponudnik je naročnika pozval k takojšnji spremembi odločitve.

V Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP) zaupanje v javne evidence urejeno v 14. členu. Ta člen določa, da se podatki iz javnih evidenc štejejo za verodostojne, če zakon ne določa drugače. To pomeni, da lahko stranke v postopku upravičeno zaupajo podatkom, ki so navedeni v javnih evidencah, dokler ni dokazano nasprotno. Zaupanje v te evidence temelji na zakonski domnevi, da so podatki v javnih evidencah pravilni, kar pomeni, da so osebe, ki se zanašajo na te evidence, zaščitene pred posledicami napačnih ali spremenjenih informacij, razen v primeru, da so bile te napačne informacije objavljene zaradi napake ali zlonamernega dejanja.

Zaupanje v kazenske evidence je v Zakonu o kazenskih evidencah (ZKE) urejeno v 5. členu. Ta člen določa, da so podatki v kazenskih evidencah uradno priznani kot verodostojni, kar pomeni, da so taki podatki v postopkih pred organi, ki upravljajo z evidencami, kot tudi pred drugimi organi, upravičeni za uporabo, razen če ni dokazano nasprotno. Pomen tega člena je, da se šteje, da so podatki v kazenskih evidencah točni in se jim lahko zaupa, dokler ni ugotovljeno, da so napačni ali napačno uporabljeni.

Ker je ponudnik uspel dokazati, da je prišlo do napake v podatkih iz uradne evidence Ministrstva za pravosodje ter je dostavil novo, pravilno potrdilo iz uradne evidence, kar je ponovno v uradnih evidencah preveril tudi naročnik, je naročnik spremenil svojo odločitev in navedenemu ponudniku priznal sposobnost za Sklop 2 (Gozdarstvo), ne pa tudi za Sklop 4 (Vode), saj za Sklop 4 zahtevana dokazila niso bila predložena iz predloženih dokazil pa ni razvidno, da bi ponudnik lahko opravljal cenitve tudi na vodnih zemljiščih.

Iz priloženega potrdila o imenovanju za sodnega cenilca št. 165-04-4/2025, z dne 17.7.2008, izhaja, da je bil ponudnik, z izdano listino Ministrstva za pravosodje, imenovan za sodnega cenilca za področje Gozdarstvo – gozdarstvo, splošno. Prav tako je ponudnik v Razpisnem obrazcu 9 izpolnil strokovna področja 21. Gozdarstvo in 21.03 Gozdarstvo splošno. Po preveritvi uradnih registrov ni bilo ugotovljene priznane sposobnosti za ocenjevanje vrednosti vodnih zemljišč.

2. Dne 10.3.2025 je naročnik s strani ponudnice Manje Šterbenc prejel zahtevo za spremembo odločitve, saj naj bi naročnik napačno ugotovil, da Manja Šterbenc ni oddala ponudbe Bonorum d.o.o. pa ni predložil finančnega zavarovanja za resnost ponudbe. Ponudnica je obrazložila, da je sama oddala tako finančno zavarovanje kot tudi ponudbo, in sicer preko pooblaščenca za elektronsko oddajo ponudbe preko portala eJN Bonorum d.o.o. Pooblastilo za oddajo ponudbe je bilo sestavni del ponudbe. Bonorum d.o.o, sploh ni bil ponudnik temveč je le tehnično, na podlagi pooblastila, oddal ponudbo v imenu ponudnice v sistem eJN.

Naročnik je navedbe ponudnice preučil ter na podlagi navedenega sprejel spremembo odločitve z dne 9. in 10.3.2025 kot izhaja iz izreka.

Upoštevaje vse zgoraj navedeno, je odločitev naročnika utemeljena in obrazložena. Po pravnomočnosti odločitve bo s ponudniki, ki so navedeni pod točko 1 izreka te spremembe odločitve, sklenjen okvirni sporazum.

**PRAVNI POUK:**

Zoper to odločitev o oddaji javnega naročila lahko ponudnik v osmih delovnih dneh od prejema te odločitve, skladu s 25. členom Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (v nadaljevanju ZPVPJN) vloži zahtevek za revizijo, ki mora vsebovati obvezne sestavine iz 15. člena Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (ZPVPJN). Zahtevek za revizijo se vloži preko portala e-revizija. Ob vložitvi zahtevka mora vlagatelj plačati takso v višini 6.000,00 EUR skladno z 71. členom Zakona o javnem naročanju (ZJN -3), in sicer na transakcijski račun št. SI56 0110 0100 0358 802, Odprt pri Banki Slovenije, sklic 11 16110-7111290-00530425.

Pripravila:
Goga Brelih

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE • LJUBLJANA •

Direktorica
mag. Irena Tušar

***Vročiti:***

- vsem ponudnikom preko portala javnega naročanja