

DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI
DARS d.d.

DODATEK št. 3

k dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila

za

**Izdelava cenitev za potrebe pridobivanja nepremičnin na celotnem avtocestnem omrežju v
Republiki Sloveniji: - SKLOP 1: cenitev stavbnih zemljišč in objektov; - SKLOP 2: cenitev gozdnih
zemljišč; - SKLOP 3: cenitev kmetijskih zemljišč; - SKLOP 4: cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih
škod povezanih poslovanjem poslovnega subjekta**

april 2025

V skladu s točko 10 Poglavja 1 razpisne dokumentacije s tem dodatkom odgovarjamo na vprašanja ponudnikov:

VPRAŠANJE 1: Spoštovani! V podtočki c) točke 5.2 Pogoji za sodelovanje razpisne dokumentacije za SKLOP 4 zahtevate, da morajo ponudniki razpolagati s kadri, ki morajo izpolnjevati naslednje pogoje: »c4) za sklop 4 - cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod, mora ponudnik razpolagati s strokovnjakom, ki izpolnjuje sledeče pogoje: • izobrazba s področja ekonomije, • naziv Sodni cenilec za področje ekonomije ali Pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij pri Slovenskem inštitutu za revizijo, • v zadnjih petih (5) letih pred objavo predmetnega javnega naročila je izdelal najmanj 20 cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod.« V zvezi s tem pogojem je bilo izpostavljeno naslednje vprašanje in odgovor (Dodatek 1): VPRAŠANJE 1: Spoštovani, v navodilih ponudnikom za izdelavo ponudbe na podlagi razpisa objavljenega na povezavi: <https://www.enarocanje.si/#/pregled-objav/898808imate> je med pogoji v točki 5.2. navedeno, da mora imeti ponudnik poleg strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec še izobrazbo s področja gradbene stroke (c1), gozdarske stroke (c2), kmetijstva ali agronomije (c3) oziroma ekonomije (c4). Slovenski inštitut za revizijo poudarja, da pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin in pooblaščen ocenjevalci vrednosti podjetij pridobijo dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremični na podlagi pogojev, ki jih določa ZRev-2. Iz tega izhaja, da so pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin oziroma pooblaščen ocenjevalci vrednosti podjetij z veljavnim dovoljenjem usposobljeni za ocenjevanje vrednosti vseh nepremičnin oziroma podjetij in gornje omejitve na določeno vrsto izobrazbe niso skladne z določbami ZRev-2. Poleg tega poudarjamo, da so pooblaščen ocenjevalci vrednosti, ne glede na predmet ocenjevanja, vedno zavezani k lastni presoji, ali razpolagajo s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko, etično in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti. V kolikor njihova znanja ne zadostujejo za celovito strokovno oceno vrednosti predmeta ocenjevanja, lahko poiščejo strokovno pomoč strokovnjakov specialistov za določene vidike celotne naloge ocenitve S spoštovanjem, Slovenski inštitut za revizijo. ODGOVOR 1: Predmet naročila so dela, ki poleg izdelave cenitev, vključuje tudi svetovanje na posameznih strokovnih področjih oz. sklopih. Predmet naloge ni zgolj ocena nepremičnin oz. pravic na nepremičninah, ampak tudi ostale škode, kot jih predvideva ZUreP-3. Naročnik se pri svojem delu srečuje s primeri, ko je potrebno vsebinsko poznavanje področja (npr. rodnost posameznih kultur, krajšanje hmeljskih žičnic, prizadetost namakalnih sistemov, način obdelave kmetijskih zemljišč, opredelitev do bonitetnih ocen zemljišč, vrednost lesne mase glede na vrsto drevja, ocenjevanje komunalne infrastrukture,...) in v zvezi s tem neposredni kontakt s strokovnjakom, ki je naročniku ves čas na razpolago za dodatna pojasnila in vprašanja. Naročnik na podlagi večletnih izkušenj ugotavlja, da so ustrezno ocenjene odškodnine tiste, ki so jih pripravili strokovnjaki posameznih razpisanih področij in jih lahko zagovarja v razmerju do lastnikov nepremičnin in v nadaljevanju v morebitnih sodnih postopkih. Glede na navedeno naročnik ne bo spreminjal razpisnih pogojev. Z odgovorom na Vprašanje 2 (Dodatek 2) z dne 8. 4. 2025 pa ste določili: »K1: Pogoj izobrazbe in izdelavo zahtevanega števila cenitev mora izpolnjevati ena oseba.« Naročnika opozarjamo, da je zgoraj citirani pogoj za sodelovanje določen v nasprotju s temeljnimi načeli javnega naročanja, in sicer je določen v nasprotju z načelom zagotavljanja konkurence med ponudniki (5. člen ZJN-3), načelom transparentnosti (6. člen ZJN-3), načelom enakopravne obravnave ponudnikov (7. člen ZJN-3) in načelom sorazmernosti (8. člen ZJN-3). Prav tako je določen v nasprotju z določili ZJN-3, še posebej v nasprotju s 76. in 77. členom ZJN-3 in prakso Državne revizijske komisije. Kadrovski pogoj za SKLOP 4 je pretiran in povsem nesorazmeren predmetu javnega naročila. Z njim načrtno omejujete konkurenco, saj onemogočate oddajo ponudb ponudnikom, ki razpolagajo z usposobljenimi kadri. V okviru kadrovskega pogoja namreč zahtevate, da je v ponudbi imenovani kader v zadnjih 5 letih izvedel kar 20 cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod, pri čemer mora imeti hkrati tudi naziv Sodni cenilec za področje ekonomije ali Pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij pri SIR. Takšna zahteva je absolutno pretirana in presega dopustno preverjanje usposobljenosti imenovanega kadra, saj že sama pridobitev naziva sodnega cenilca

ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij pri SIR temelji na preverjanju njegovih strokovnih znanj in praktičnih izkušenj tega kadra in s tem izkazuje njegovo usposobljenost. Zato ni povsem nobene utemeljene potrebe po tem, da poleg že zahtevanih nazivov oziroma certifikatov dodatno kumulativno zahtevate še izvedbo vsaj 20 cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod. Naročnika opozarjamo, da drugi odstavek 76. člena ZJN-3 izrecno določa, da lahko naročnik v postopek javnega naročanja vključi le tiste zahteve, ki so potrebne za zagotovitev, da ima ponudnik ustrezne tehnične in strokovne sposobnosti za izvedbo javnega naročila, ki se oddaja. Vse zahteve pa morajo biti povezane in sorazmerne s predmetom javnega naročila. Zahteva po kar 20 cenitvah zmanjšanja prihodkov in drugih škod za zagotovitev tehnične in strokovne sposobnosti za izvedbo predmetnega javnega naročila nikakor ni potrebna, niti ni sorazmerna, še posebej zato ne, ker mora biti imenovani kader hkrati sodni cenilec ali pooblaščen cenilec vrednosti podjetij in gre že v osnovi za usposobljen in strokoven kader. Kot naročnik za določitev takšnega pogoja nimate povsem nobenih utemeljenih razlogov. To dokazuje tudi vaše pojasnilo, ki ste ga podali 3. 4. 2025 (Dodatek 1) in ki je povsem protislovno: »Naročnik na podlagi večletnih izkušenj ugotavlja, da so ustrezno ocenjene odškodnine tiste, ki so jih pripravili strokovnjaki posameznih razpisanih področij in jih lahko zagovarja v razmerju do lastnikov nepremičnin in v nadaljevanju v morebitnih sodnih postopkih.« Po vaše torej sodni cenilec ali pooblaščen ocenjevalec podjetij pri SIR nista strokovnjaka in kljub temu, da cenitve pripravljata oz. izvajata neposredno za sodišče (sodišču za namen izkazovanja strokovne usposobljenosti dodatnih referenc ni potrebno izkazovati, saj zadošča že sam pridobljen naziv oz. certifikat) nista sposobna svoje cenitve zagovarjati v razmerju do lastnikov nepremičnin in prav tako ne v morebitnih sodnih postopkih, če nista v zadnjih 5 letih izvedla izdelal najmanj 20 cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod. Takšno stališče ne le da ni utemeljeno, temveč kaže na izrazito nerazumevanje narave strokovne usposobljenosti in vsebine tovrstnih nalog ter nenazadnje na nepoznavanje predmeta javnega naročila. Tudi sicer je določitev takšnega pogoja z vidika ZJN-3 povsem neustrezna in nedopustna. Glede tehnične in strokovne sposobnosti lahko naročnik skladno z desetim odstavkom 76. člena ZJN-3 določi zahteve, s katerimi zagotovi, da imajo gospodarski subjekti potrebne človeške in tehnične vire ter izkušnje za izvajanje javnega naročila v skladu z ustreznim standardom kakovosti. Možna dokazila za izkazovanje tehnične sposobnosti so navedena v osmem odstavku 77. člena ZJN-3, v skladu s katerim LAHKO PONUDNIK kot dokaz za LASTNO TEHNIČNO USPOSOBLJENOST MED DRUGIM PREDLOŽI: - NAVEDBO TEHNIČNEGA OSEBJA ali tehničnih organov, ki bodo sodelovali pri izvedbi javnega naročila, zlasti tistih, ki so odgovorni za nadzor kakovosti, v primeru javnih naročil gradenj pa tistih, od katerih lahko izvajalec zahteva, da izvedejo gradnjo, in sicer ne glede na to, ali so zaposleni pri gospodarskem subjektu ali ne (točka c) osmega odstavka 77. člena ZJN-3); - DOKAZILO O IZOBRAZBI IN STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI izvajalca storitev ali gradenj ali VODSTVENIH DELAVCEV podjetja pod pogojem, da ne štejejo kot merilo za oddajo javnega naročila (točka f) osmega odstavka 77. člena ZJN-3). V konkretnem primeru pa kot naročnik ne zahtevate samo NAVEDBE TEHNIČNEGA OSEBJA ali DOKAZILA O IZOBRAZBI IN STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI (kar ne bi bilo sporno in bi bilo celo primerno), ampak hkrati s pogojem, da je imenovani kader sodni cenilec ali pooblaščen ocenjevalec podjetij kumulativno zahtevate še, da je ta izvedel KAR 20 CENITEV, pri čemer sploh ne gre za vodstveni kader. Ponudnikom tako ne omogočate, da strokovno usposobljenost kadra izkažejo na način kot jim to omogoča zakon (77. člen). Pogoj za sodelovanje posledično tudi ni oblikovan na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavo vseh ponudnikov in pošteno konkurenco v postopku pridobivanja naročila ter ni povezan in sorazmeren s predmetom naročila. Zahteva po strokovnem nazivu in točno določenem številu referenc – pri čemer gre za operativno, in ne vodstveno osebo – presega vse razumne meje in kaže na namen zapiranja konkurence, ne pa zagotavljanja strokovne izvedbe. Nenazadnje pa omejevanje usposobljenih ponudnikov pri dostopu do javnega naročila za vas kot naročnika pomeni tudi, da boste ob takšni nerazumno visoki referenčni zahtevi prejeli izredno majhno število ponudb, ki bodo zaradi odsotnosti konkurence posledično tudi dražje. Kar pa ni v skladu z načelom gospodarnosti, k čemur vas kot javnega naročnika zavezuje ZJN-3. Vsled

navedenega vas zato kot naročnika pozivamo, da citirani kadrovski pogoj spremenite na način, da bodisi dopustite, da lahko imenujemo dva kadra, ki imata oba izobrazbo s področja ekonomije, oba naziv Sodnega cenilca za področje ekonomije ali Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij pri Slovenskem inštitutu za revizijo, in sta v zadnjih petih (5) letih pred objavo predmetnega javnega naročila skupaj izdelala najmanj 20 cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod; OZIROMA, če vztrajate, da pogoj izpolni imenovani kader samostojno, da znižate število zahtevanih cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod iz 20 na 10. Na ta način boste omogočili sodelovanje širšemu krogu ponudnikov, pri čemer je zahteva še vedno dovolj stroga, da boste pridobili usposobljenega strokovnjaka, ki bo lahko uspešno izvedel predmet javnega naročila za SKLOP 4. Prosimo štejte ta poziv kot opozorilo na kršitev, saj bomo v primeru, da zahteve ne boste omilili, primorani zavarovati svoj interes z vložitvijo zahtevka za revizijo.

ODGOVOR 1: V nadaljevanju tega dodatka objavljamo spremembe razpisne dokumentacije.

VPRAŠANJE 2: V razpisni dokumentaciji je naročnik določil pogoj glede izobrazbe posameznega strokovnjaka za namen izdelave poročila o vrednosti nepremičnin za posamezne sklope, kar po naši oceni neupravičeno omejuje konkurenco. Pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin z veljavnim dovoljenjem so usposobljeni za ocenjevanje nepremičnin vseh vrst oziroma podjetij, ne glede na vrsto izobrazbe, skladno z Zakonom o revidiranju in ocenjevanju vrednosti (ZRev-2). Naročnik s tem, ko pogojuje ustreznost strokovnjaka z določeno izobrazbo, dejansko preferira sodne cenilce, kar pa ni v skladu s prvim odstavkom 327. člena ZUreP-3. Ta jasno določa, da so cenilci po tem zakonu tako pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin, podjetij ter strojev in opreme, kot tudi sodni cenilci različnih strok, imenovani po predpisih, ki urejajo sodno izvedenstvo, cenilstvo in tolmačenje. Omejevanje na določene oblike izobrazbe tako neupravičeno izključuje druge ustrezno usposobljene strokovnjake, ki imajo pridobljena pooblastila za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Poudarjamo tudi, da se v razpisni dokumentaciji, natančneje v Dodatku št. 2, Odgovor 1, sklicujete na večletne izkušnje naročnika, iz katerih izhaja, da naj bi bile najbolj ustrezne cenitve pripravljene s strani strokovnjakov posameznih področij in jih lahko zagovarjajo v razmerju do lastnikov nepremičnin in v nadaljevanju v sodnih postopkih. Dejstvo je, da sodni cenilci v sodnih postopkih ne zagovarjajo svojih cenitev, saj sodišče v teh primerih določi oz. angažira drugega, neodvisnega sodnega cenilca. Vloga cenilca v razmerju do naročnika ostaja zgolj svetovalna. Na podlagi navedenega bi moral naročnik strokovnost in usposobljenost ocenjevalcev vrednosti nepremičnin namesto z zahtevano izobrazbo (s področja gradbene stroke, gozdarske stroke, kmetijstva ali agronomije oz. ekonomije) preverjati preko potrjenih referenc za posamezen sklop cenitev. Ustrezno izdelane cenitve predstavljajo zadosten dokaz strokovne usposobljenosti ocenjevalca, ki je sposoben izdelati kakovostno poročilo in ga po potrebi ustrezno predstaviti tako naročniku kot tudi lastnikom nepremičnin. V nasprotnem primeru naročnik ne bi smel potrditi reference. Naročnika pozivamo k umiku pogoja glede zahteve po določeni izobrazbi, saj le-ta omejuje konkurenco, ni v skladu z določili ZRev-2 in ZUreP-3, ni nujen za doseg kakovostnih strokovnih cenitev in očitno preferira določene cenilce oziroma pooblaščene ocenjevalce vrednosti nepremičnin.

VPRAŠANJE 3: Zahtevamo pojasnilo, na kakšni pravni in strokovni podlagi temelji omejitev prijave ponudnika glede na zahtevano izobrazbo za posamezni sklop, saj takšna zahteva ni skladna z Zakonom o revidiranju in ocenjevanju vrednosti in Zakonom o urejanju prostora, ki določata, da so za ocenjevanje nepremičnin usposobljeni pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ne glede na osnovno izobrazbo in sodni cenilci določene stroke. Takšna določba pomeni neposredno favoriziranje cenilcev določenih strok, kar je v nasprotju s prvim odstavkom 327. člena ZUreP-3. Kakršnokoli omejevanje na določeno smer izobrazbe je zato diskriminatorno

in pravno nevzdržno. Naročnik se v odgovorih na vprašanja sklicuje na lastne izkušnje in takšna subjektivna mnenja ne morejo in ne smejo biti podlaga za izključevanje drugih zakonsko usposobljenih strokovnjakov. Naročnika pozivamo k umiku neupravičenega pogoja glede zahtevane izobrazbe, saj predstavlja očitno kršitev načela enakopravne obravnave ponudnikov, ne pripomore k večji kakovosti storitve (kakovost se odraža s potrjenimi referencami) ter očitno preferira določen krog posameznikov.

VPRAŠANJE 4: V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) morajo biti pogoji za sodelovanje sorazmerni in povezani s predmetom naročila. Naročnik torej zahteva točno določeno izobrazbo za posamezen sklop. Strokovno usposobljenost ponudniki izkažejo z drugimi dokazili, kot so pridobljena dovoljenja za opravljanje nalog in ustrezne reference, zato omejevanje na točno določeno smer izobrazbe ni dopustno, saj po nepotrebnem omejuje konkurenco. Glede na to, da gre pri predmetnem javnem naročilu za storitev, kjer lahko nastopajo ponudniki s strokovni pridobljenim dovoljenjem za izvajanje cenitev nepremičnin, ne glede na pridobljeno izobrazbo, je pomembno, da naročnik jasno utemelji, zakaj je določena izobrazba nujna za izvedbo naročila. Subjektivno mnenje naročnika (Naročnik na podlagi večletnih izkušenj ugotavlja, da so ustrezno ocenjene odškodnine tiste, ki so jih pripravili strokovnjaki posameznih razpisanih področij /.../) je diskriminatorno in neupravičeno posplošuje strokovno (ne)usposobljenost vseh preostalih strokovnjakov, ki sicer izpolnjujejo vse zakonsko določene pogoje za opravljanje tovrstnih nalog.

ODGOVOR na vprašanja 2, 3 in 4:

Glede na večje število vprašanj s podobno tematiko, naročnik ponovno pojasnjuje, da za izvedbo nalog v predmetnem razpisu potrebuje oziroma išče kader z določeno strokovno izobrazbo na določenem področju, ne pa zgolj kader z licenco ocenjevalca vrednost. Pri razpisanih delih ne gre samo za ocenjevanje nepremičnin različnih namenskih rab oziroma pravic na teh nepremičninah, ampak predvsem za ocenjevanje nadomestil za škodo in drugih stroškov, ki nastanejo lastnikom v okviru prisilnega odkupa nepremičnin, pri čemer mora biti nujno upoštevano stanje nepremičnine v naravi. Ocena vrednosti nepremičnin oziroma pravic na njih je tako zgolj en del naloge.

Ponovno poudarjamo tudi da, ker se pri odkupih nepremičnin v javno korist, srečujemo s specifičnimi primeri nepremičnin in različnih škod, ki nastanejo zaradi odkupov v javno korist, se od ocenjevalca pričakuje tudi dobro poznavanje tiste stroke v okviru katere pripravlja cenitev (gradbeni objekti – gradbena stroka, kmetijska zemljišča – kmetijska stroka, gozdna zemljišča – gozdarska stroka, zmanjšanje prihodkov – ekonomska stroka).

V okviru nalog, ki jih bo prejel izbrani ocenjevalec, izdelave cenitve oziroma naloge ne bo mogoče zavrniti iz razloga, ker ocenjevalec ne razpolaga s specialnim znanjem za ocenitev določene odškodnine, ki zajema specifično lastnost nepremičnine oz. bolj natančno specifične škode na njej. Hkrati je predvideno, da se bo naročalo več cenitev hkrati in vsako cenitev s pojasnili in obrazložitvami bo potrebno izdelati v razmeroma kratkem roku – 20 dni.

DODATNO k 2. vprašanju: Tudi pri sodnih cenilcih lahko, skladno s 16. členom ZSICT licenco pridobijo osebe različnih strok, ob pogoju, da imajo za to dovolj izkušenj na področju, na katerem želijo opravljati delo sodnega cenilca, zato v tem delu ne gre za preferiranje teh cenilcev.

DODATNO k 4. vprašanju: Državna revizijska komisija je že večkrat pojasnila (prim. npr. odločitve št. 018-063/2016, 018-212/2017, 018-213/2018), da zgolj dejstvo, da naročnik z določeno zahtevo razlikuje gospodarske subjekte, še ne pomeni, da bi bila takšna zahteva že sama po sebi

diskriminatorna. V naravi samega pogoja oziroma zahteve je, da ponudnike razvršča na tiste, ki pogoje izpolnjujejo in zato lahko sodelujejo v postopku, ter na tiste, ki enega ali več posameznih pogojev ne izpolnjujejo in zato v postopku ne morejo sodelovati. Pravni sistem in znotraj njega pravo javnih naročil sicer varuje enakopravnost ponudnikov in zagotavljanje konkurence pri ponujanju predmeta javnega naročila, vendar pa enakopravnosti ni mogoče razumeti kot absolutne. Enakopravnost namreč ne pomeni, da mora naročnik vsem potencialnim ponudnikom omogočiti dejansko enak položaj v postopku oddaje javnega naročila. Naročniki so v postopkih oddaje javnih naročil upravičeni postavljati zahteve, ki imajo za posledico njihovo razlikovanje, vendar le iz razlogov, ki so neposredno povezani s predmetom javnega naročila in so objektivno opravičljivi.

Spremembe razpisne dokumentacije

Poglavje 1 – Navodila ponudnikom

Spremeni se točka 5.2 c4) navodil ponudnikom tako, da glasi:

c4) za sklop 4 - cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod, mora ponudnik razpolagati s strokovnjakom, ki izpolnjuje sledeče pogoje:

- izobrazba s področja ekonomije,
- naziv Sodni cenilec za področje ekonomije ali Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti podjetij pri Slovenskem inštitutu za revizijo,
- v zadnjih petih (5) letih pred objavo predmetnega javnega naročila je izdelal najmanj 10 cenitev vrednosti podjetij.

Spremeni se točka 21.1 Navodil: Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si/eJN2> najkasneje do dne **7. 5. 2025 do 10:00**. Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«.

Spremeni se točka 23.1 Navodil: Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN dne **7. 5. 2025** in se bo začelo **ob 12:00** na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si/eJN2>.