



Številka: 430-50/2025-MOK-29

Številka JN: 25-00972

Datum: 20. 11. 2025

Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj (v nadaljevanju: naročnik) v skladu z drugim in tretjim odstavkom 90. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju: ZJN-3) ter na podlagi predloga strokovne komisije št. 430-50/2025-MOK-27 z dne 18. 11. 2025 sprejme naslednjo

ODLOČITEV O ODDAJI JAVNEGA NAROČILA

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 se oddaja po postopku naročila male vrednosti, z oznako 430-50/2025-MOK (oznaka javnega naročila na Portalu javnih naročil JN008533/2025-SL1/01), se odda ponudniku **DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d.d., Bleiweisova cesta 014, 4000 Kranj**.

OBRAZLOŽITEV

1. Naročnik je v informacijski sistem e-JN (v nadaljevanju: sistem e-JN) za predmetno javno naročilo do dne 13. 11. 2025 do 10. ure, ko se je iztekel rok za oddajo ponudb, prejel naslednje 3 ponudbe:

Zap. št.	PONUDNIK	MERILO A - KONČNA PONUDBENA VREDNOST (ZA OBDOBJE OD 1. 1. 2026 DO 31. 12. 2027)	MERILO B – CERTIFIKAT »ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK«	MERILO C – DELOVNE RAZMERE PRI PONUDNIKU	ČAS ODDAJE v SISTEM e-JN	
					Datum	Ura
1.	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	54.900,00	DA	DA	11. 11. 2025	8.20
2.	DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj	49.800,00	DA	DA	11. 11. 2025	12.29
3.	HABIT Upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Koroška cesta 48, 3320 Velenje	61.800,00	DA	DA	13. 11. 2025	7.32

Odpiranje ponudb je potekalo avtomatično v sistemu e-JN dne 13. 11. 2025 ob 13. uri.

2. Naročnik je ponudbe razvrstil glede na merilo, ki ga je določil v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, tj. ekonomsko najugodnejšo ponudbo, določeno na podlagi končne ponudbene cene brez DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027), razpolaganja s certifikatom »Zaupanja vreden upravnik« in na podlagi delovnih razmer pri ponudniku, od najbolj do najmanj ugodne, kot sledi:

Zap. št.	PONUDBNIK	ELEMENT MERILA A – KONČNA PONUDBENA VREDNOST (ZA OBDOBJE OD 1. 1. 2026 DO 31. 12. 2027)	ELEMENT MERILA B – CERTIFIKAT ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK	ELEMENT MERILA C – DELOVNE RAZMERE PRI PONUDBNIKU	SKUPAJ*
1.	DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d.d., Bleiweisova cesta 014, 4000 Kranj	90,00	5,00	5,00	100,00
2.	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor	81,64	5,00	5,00	91,64
3.	HABIT Upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Koroška cesta 048, 3320 Velenje	72,52	5,00	5,00	82,52

*podatki o posameznem merilu so razvidni iz tabele v točki 1 te odločitve

Strokovna komisija je vezano na element merila A »Končna ponudbena cena brez DDV (za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027)« ponudbe točkovala na naslednji način:

- število točk = (najnižja končna ponudbena cena brez DDV/ponujena končna ponudbena cena brez DDV) X 90.

Strokovna komisija je vezano na element merila B »Certifikat Zaupanja vreden upravnik« ponudbe točkovala na naslednji način:

- ponudnik, ki razpolaga z veljavnim certifikatom »Zaupanja vreden upravnik«, prejme 5 točk.

Strokovna komisija je vezano na element merila C »Delovne razmere pri ponudniku« ponudbe točkovala na naslednji način:

- ponudnik, ki bo ob oddaji ponudbe za obe nominirani osebi predložil dokazilo, iz katerega bo izhajalo, da sta bili na dan objave javnega naročila na portalu RS zaposleni pri ponudniku, partnerju ali podizvajalcu za nedoločen čas s polnim delovnim časom oziroma s krajšim delovnim časom, če gre za varovane kategorije, ki imajo z odločbo krajši delovni čas, prejme 5 točk.

Skupno število doseženih točk posameznega ponudnika se je izračunalo na način: A + B + C.

3. Preverjanje prvouvrščene ponudbe:

Strokovna komisija je v nadaljevanju postopka skladno z določili 47. in 89. člena ZJN-3 ter na podlagi določil 79. člena ZJN-3 preverila **prvouvrščeno ponudbo**, do dopustnosti in popolnosti manj ugodnih ponudb (ponudb z nižjim številom točk) pa se skladno z določili četrtega odstavka 89. člena ZJN-3 ni opredeljevala.

Strokovna komisija je tako preverila dopustnost ponudbe **DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d. d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj** (v nadaljevanju Domplan d. d.).

Strokovna komisija je najprej preverila izpolnjevanje določil v okviru merila B – CERTIFIKAT »ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK«. Kot je določeno v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila je komisija razpolaganje z ustreznim in veljavnim certifikatom preverila v Katalogu imetnikov certifikata, ki je objavljen na naslednji spletni strani:

https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata.

Strokovna komisija je ugotovila, da ponudnik razpolaga z veljavnim certifikatom »Zaupanja vreden upravnik«, zato ponudnik **v okviru merila B prejeme 5 točk**.

V nadaljevanju je strokovna komisija preverila, ali ponudnik izpolnjuje pogoje, ki jih je naročnik določil v okviru merila C, torej, ali je za obe nominirani osebi predložil dokazila, iz katerih izhaja, da sta 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).

Ponudnik Domplan d.d. je k ponudbi predložil kopiji pogodb o delovnem razmerju za obe nominirani osebi, iz katerih izhaja, da sta bili nominirani osebi na dan objave javnega naročila na portalu JN zaposleni pri ponudniku za nedoločen čas s polnim delovnim časom, zato ponudnik **v okviru merila C prejeme 5 točk**.

Strokovna komisija skladno z določili tretjega odstavka 47. člena ZJN-3 izključitvenih razlogov in dokazil, vezanih na spoštovanje določil prvega, drugega in četrtega odstavka 75. člena ZJN-3, ni preverjala, ker v resničnost teh navedb ni dvomila, in je kot zadostno dokazilo sprejela ustrezno izpolnjen obrazec ESPD ponudnika ter priložo št. 5 – Izjavo o strinjanju z razpisnimi pogoji in o resničnosti podatkov, navedenih v ponudbi.

Strokovna komisija je v javno dostopnih evidencah, na spletni strani <https://www.ajpes.si> (letna poročila subjekta in finančni podatki subjekta iz Fi=Po AJPES) preverila izpolnjevanje pogoja v zvezi z letnim prometom, tj. višino prihodkov gospodarskega subjekta v letu 2023 ali v letu 2024, ki mora znašati najmanj 150.000,00 EUR. Strokovna komisija je preverila podatke, ki jih je ponudnik v zvezi z izpolnjevanjem predmetnega pogoja navedel v obrazcu priloga št. 2 – Podatki o ponudniku in drugih gospodarskih subjektih in ugotovila, da ponudnik izpolnjuje pogoj.

Strokovna komisija je po elektronski pošti pri kontaktni osebi referenčnega naročnika preverila tudi izpolnjevanje pogojev, ki jih je naročnik v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila določil glede referenčnega pogoja in jih je ponudnik navedel v obrazcu priloga št. 6 – Seznam referenčnih poslov. Komisija je ugotovila, da ponudnik v celoti izpolnjuje pogoj.

Nadalje je strokovna komisija preverila še, ali je ponudnik v ponudbi nominiral dve strokovno usposobljeni osebi, ki imata opravljeno ustrezno usposabljanje in s tem pridobljen naziv Operativni upravnik/operativna upravnica, kot izhaja iz navedb ponudnika v obrazcu priloga št. 7 - Izjava o kadrovski sposobnosti in tehnični usposobljenosti. Strokovna komisija je ugotovila, da je ponudnik za obe nominirani osebi že ob oddaji ponudbe predložil kopijo certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji, s katerim se prizna usposobljenost za operativnega upravnika/operativno upravnico in s tem izpolnil pogoj naročnika.

Ostalih pogojev, navedb, vsebin strokovna komisija ni preverjala, ker v resničnost le-teh ni dvomila in je kot zadostno dokazilo za izpolnjevanje vseh zahtev naročnika sprejela ponudnikovo ponudbo, predložene obrazce – priloge ter ustrezno izpolnjen obrazec ESPD.

Naročnik je glede na določeno merilo po izvedenem preverjanju prvouvrščene ponudbe ponudnike razvrstil po naslednjem vrstnem redu:

Zap. št.	PONUDBNIK	ELEMENT MERILA A – KONČNA PONUDBENA VREDNOST (ZA OBDOBJE OD 1. 1. 2026 DO 31. 12. 2027)	ELEMENT MERILA B – CERTIFIKAT ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK	ELEMENT MERILA C – DELOVNE RAZMERE PRI PONUDNIKU	SKUPAJ*
1.	DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d.d., Bleiweisova cesta 014, 4000 Kranj	90,00	5,00	5,00	100,00
2.	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor	81,64	5,00	5,00	91,64
3.	HABIT Upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Koroška cesta 048, 3320 Velenje	72,52	5,00	5,00	82,52

**podatki o posameznem merilu so razvidni iz tabele v točki 1 te odločitve*

Na podlagi zgoraj opisanega je naročnik ugotovil, da je ponudba ponudnika Domplan d.d.:

- **dopustna** v skladu z 29. točko prvega odstavka 2. člena ZJN-3 in
- **ekonomsko najugodnejša**.

4. Zavrnjene ponudbe in razlogi za zavrnitev

4.1 Ponudnik: **STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor**

Ponudba navedenega ponudnika je bila zavrnjena zaradi doseženega **manjšega števila točk, tj. 91,64 točk**, od najugodnejše dopustne ponudbe, ki je dosegla 100,00 točk. Ponudba je tako glede na merilo za izbiro dosegla manjše število točk kot (dopustna) ponudba najugodnejšega ponudnika.

Način točkovanja ponudb je razviden iz tabele, navedene v 2. točki te odločitve.

Skladno z določili četrtega odstavka 89. člena ZJN-3 strokovna komisija zavrnjene ponudbe v ostalih delih ni preverjala, saj je manj ugodna kot izbrana ponudba.

4.2 Ponudnik: **HABIT Upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Koroška cesta 048, 3320 Velenje**

Ponudba navedenega ponudnika je bila zavrnjena zaradi doseženega **manjšega števila točk, tj. 82,52 točk**, od najugodnejše dopustne ponudbe, ki je dosegla 100,00 točk. Ponudba je tako glede na merilo za izbiro dosegla manjše število točk kot (dopustna) ponudba najugodnejšega ponudnika.

Način točkovanja ponudb je razviden iz tabele, navedene v 2. točki te odločitve.

Skladno z določili četrtega odstavka 89. člena ZJN-3 strokovna komisija zavrnjene ponudbe v ostalih delih ni preverjala, saj je manj ugodna kot izbrana ponudba.

5. Značilnosti izbrane ponudbe so naslednje:

- najnižja končna ponudbena cena, ki znaša 49.800,00 EUR brez DDV,
- doseženo najvišje število točk glede na določeno merilo, tj. 100,00,
- dopustna ponudba.

Prednost izbrane ponudbe v razmerju do ponudb ponudnikov, ki niso bili izbrani: ekonomsko najugodnejša dopustna ponudba (najvišje število točk).

6. Na podlagi vsega navedenega je naročnik odločil, kot je razvidno iz izreka te odločitve.

PRAVNI POUK:

Zoper to odločitev ponudnik lahko zahteva pravno varstvo v roku petih (5) delovnih dni od prejema te odločitve, skladno z Zakonom o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/11, 60/11 – ZTP-D, 63/13, 90/14 – ZDU – 1I, 60/17 in 72/19; v nadaljevanju: ZPVPJN). Odločitev se šteje za vročeno z dnem objave na Portalu javnih naročil.

Zahtevek za revizijo se vloži prek portala eRevizija (<https://www.portalerevizija.si/>).

Taksa za vložitev zahtevka za revizijo znaša **1.215,12 EUR**.

Tako mora vlagatelj plačati na transakcijski račun Ministrstva za finance, številka SI56 0110 0100 0358 802, odprt pri Banki Slovenije, Slovenska 35, 1505 Ljubljana, Slovenija, SWIFT KODA: BS LJ SI 2X; IBAN: SI56011001000358802 – taksa za postopek revizije javnega naročanja. Pri tem mora na plačilnem nalogu vpisati naslednje podatke v predpolje in polje sklicevanja na številko odobritve (referenca oziroma sklic): 11 16110-7111290-00853325.

Vlagatelj revizije mora v zahtevku za revizijo navesti ime in naslov vlagatelja zahtevka za revizijo in kontaktno osebo, ime naročnika, oznako javnega naročila oziroma te odločitve, predmet javnega naročila, pooblastilo za zastopanje v predrevizijskem in revizijskem postopku, če bo vlagatelj nastopal s pooblaščenecem, ter priložiti potrdilo o vplačilu takse iz drugega odstavka 71. člena ZJN-3. Vlagatelj mora v zahtevku za revizijo navesti očitane kršitve ter dejstva in dokaze, s katerimi se kršitve dokazujejo.

Matjaž Rakovec
župan

Vročiti:

- vsem ponudnikom z objavo na Portalu javnih naročil.