

ŽUPAN

Številka: 4300-10/2025

Datum: 18. december 2025

Na podlagi določil 90. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUl – v nadaljevanju ZJN-3), ki določa, da naročnik zagotovi zakonitost, preglednost in enako obravnavo ponudnikov v postopku javnega naročanja, izdajam:

ODLOČITEV O RAZVELJAVITVI ODLOČITVE O ODDAJI JAVNEGA NAROČILA IN SPREJEM NOVE ODLOČITVE

Številka objave: JN008411/2025-EUe16/01

Številka objave na TED: 704144-2025

Vrsta postopka: odprti postopek, 40. člen ZJN-3

1. točka

Odločitev o oddaji javnega naročila »Izvajanje storitev upravljanja v VGC Brežice in v Javni pralnici perila«, št. JN008411/2025-EUe16/01 z dne 24.10.2025, **se razveljavi**.

2. točka

Za oddajo javnega naročila »Izvajanje storitev upravljanja v VGC Brežice in v Javni pralnici perila«, št. JN008411/2025-EUe16/01, se po ponovnem pregledu ponudbe in dopustni samopopravi izbere **KOP Brežice, d. d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice**.

3. točka

Naročnik bo ponudnika iz prejšnje točke te odločitve pozval k podpisu pogodbe predvidoma najpozneje v sedmih (7) delovnih dneh od pravnomočnosti te odločitve.

OBRAZLOŽITEV

Naročnik je dne 16.12.2025 izdal odločitev o oddaji javnega naročila, s katero je javno naročilo oddal ponudniku DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice.

Do roka za oddajo ponudb (24.11.2025) sta na naslov naročnika prispele dve ponudbi:

- KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice in
- DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice.

Ponudnika sta podala ceni kot sledi iz spodnje tabele:

Ponudnik	Št. ponudbe	Cena na mesec brez DDV	% pop.	Cena s popustom	DDV	Končna cena na mesec (s popustom in DDV)	Končna cena za 12 mesecev z DDV	Končna cena za 4 leta z DDV
KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice	703/2025	3.052,18 €	0,00	3.052,18 €	671,48 €	3.723,66 €	44.683,92 €	178.735,68 €
DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice	167/2025	3.510,00 €	0,00	3.510,00 €	772,20 €	4.282,20 €	51.386,40 €	205.545,60 €

Ponudbe so bile ocenjene po merilu ekonomsko najugodnejše ponudbe in sicer:

- Cena: največ 95 točk
- Varstvo in/ali oskrba invalidov: največ 5 točk

Oba ponudnika sta pri merilu varstva in/ali oskrbe invalidov prejela 0 točk.

Strokovna komisija je pri prvotnem pregledu ponudbe ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice ugotovila, da ena izmed predloženih referenc ne ustreza zahtevi iz točke B.III.2.4 razpisne dokumentacije, ker se nanaša na upravljanje poslovnega objekta, medtem ko so bile zahtevane reference s področja upravljanja poslovno-stanovanjskih objektov. Na tej podlagi je bila ponudba označena kot nedopustna.

Ponudba, razvrščena na drugo mesto, DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice, je bila s strani naročnika po opravljenih postopkih ocenjena kot dopustna in izbrana za izvedbo javnega naročila.

Naročnik je Odločitev o javnem naročilu objavil na Portalu javnih naročil 16.12.2025 pod številko JN008411/2025-ODL/01. Dne 18.12.2025 je naročnik od pooblaščenca ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice, Odvetniške družbe Prebil in Majstorović o.p., d.o.o., Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana prejel Predlog za spremembo odločitve o oddaji javnega naročila, kjer je bil pozvan k odpravi ugotovljenih nezakonitosti.

Naročnik je v okviru dopustne samopoprave ponovno preveril razpisno dokumentacijo, prejete ponudbe ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice ali ponudnik izkazuje zahtevane reference v skladu z razpisnimi pogoji:

- najmanj tri (3) primerljiva dela v zadnjih treh letih;
- najmanj dve pogodbi za upravljanje poslovno-stanovanjskih objektov z najmanj 20 uporabniki vsaka, neprekinjeno vsaj 12 mesecev;
- upravljanje najmanj ene kotlovnice, priključene na vsaj 20 enot ali ogrevanje objekta $\geq 1000 \text{ m}^2$, neprekinjeno vsaj 12 mesecev;

Pri prvotnem pregledu ponudbe ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d. d., je naročnik preverjal izpolnjevanje referenčnega pogoja tudi z vpogledom v javno dostopne podatke in dokumente, ki se nanašajo na referenčni objekt. Na podlagi takratnega pregleda naročnik iz teh javno dostopnih dokumentov ni mogel zanesljivo razbrati, da se v predmetnem objektu poleg poslovnih prostorov nahajajo tudi bivalne oziroma stanovanjske enote, zato je referenco presodil kot neustrezno glede na zahtevo po upravljanju poslovno-stanovanjskih objektov.

V okviru dopustne samopoprave in ponovnega pregleda ponudbe je naročnik ponovno preveril javno dostopne dokumente ter dodatna pojasnila in ugotovil, da iz teh dokumentov jasno izhaja, da predmetni objekt dejansko vključuje tudi bivalne oziroma stanovanjske enote in sicer za objekt GTO jug izhaja, da objekt obsega 48 poslovnih prostorov in 2 stanovanjski enoti. Posledično je naročnik ugotovil, da gre za objekt, ki po svoji dejanski rabi in strukturi izpolnjuje značilnosti poslovno-stanovanjskega objekta v smislu razpisne dokumentacije.

Naročnik ugotavlja, da je bila prvotna presoja posledica nepopolnega in napačnega preverjanja javno dostopnih podatkov, kar je vodilo do nepravilnega zaključka o neizpolnjevanju referenčnega pogoja. Po ponovnem, celovitem in vsebinskem pregledu razpoložljive dokumentacije pa naročnik ugotavlja, da predmetna referenca izpolnjuje vse zahteve iz točke B.III.2.4 razpisne dokumentacije.

Na tej podlagi naročnik ugotavlja, da je bila prvotna odločitev o izločitvi ponudbe KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice neustrezno utemeljena glede na razpisne pogoje (napačna razlaga razpisnih pogojev) in da ponudba izpolnjuje vse zahtevane pogoje razpisne dokumentacije.

V skladu s šestim odstavkom 90. člena ZJN-3 je do pravnomočnosti odločbe sprejel novo odločitev, s katero nadomešča prejšnjo in odpravlja ugotovljene nezakonitosti.

Na podlagi ponovnega pregleda ponudb in odprave ugotovljenih nepravilnosti naročnik:

- razveljavlja prvotno odločitev o oddaji javnega naročila,
- naročnik ne bo sklenil pogodbe s ponudnikom DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice, ki je bil v razveljavljeni odločitvi določen kot izbrani ponudnik,
- ugotavlja, da ponudba ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice izpolnjuje vse pogoje razpisne dokumentacije in določbe ZJN-3,
- ugotavlja, da je ponudba ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice dopustna in ekonomsko najugodnejša.

Na podlagi ponovnega pregleda razpisne dokumentacije in prejete ponudbe, ob upoštevanju določil ZJN-3 ter ustaljene prakse Državne revizijske komisije glede razlage referenc in sorazmernosti pogojev, naročnik ugotavlja, da ponudnik KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice, izkazuje vse zahtevane reference in pogoje za uspešno izvedbo predmetnega javnega naročila.

Ugotovitve so povzete v skladu z razpisnimi zahtevami.

Na podlagi navedenega, in ob upoštevanju načela enake obravnave ponudnikov, preglednosti in sorazmernosti pogojev, se javno naročilo »Izvajanje storitev upravljanja v VGC Brežice in v Javni pralnici perila« odda ponudniku:

KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d.
Cesta prvih borcev 9
8250 Brežice

PRAVNI POUK

Proti tej odločbi lahko ponudnik ali vsak, ki ima interes za dodelitev javnega naročila in mu je ali bi mu lahko nastala škoda zaradi razveljavitve, vloži zahtevek za revizijo v skladu z Zakonom o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (ZPVPJN).

Zahtevek se vloži prek portala eRevizija (<https://www.portalerevizija.si/>) najkasneje v 8 delovnih dneh od prejema odločbe.

Taksa znaša dva odstotka od cene najugodnejše dopustne ponudbe (z davkom na dodano vrednost) in sicer znaša taksa: 3.574,70 EUR.

Plačilo se izvede na podračun SI56 0110 0100 0358 802, sklic: 11 16110-7111290-XXXXXXLL (X = številka objave, L = leto). Vlagatelj mora zahtevku priložiti potrdilo o plačilu takse.

Pripravila
Mateja Kreačič Ajster
Višja svetovalka



Ivan Molan
župan



PO DOBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR

