



Številka: 4301-32/2025

Datum: 14. 1. 2026

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: naročnik) je v postopku oddaje javnega naročila 'Storitev upravljanja stanovanjskega fonda SSRS od 1. 5. 2026 do 30. 4. 2030' z oznako JN 32/2025, objavljenega na Portalu javnih naročil (št. objave JN008692/2025-EUe16/01) in na TED (št. objave 735992-2025) dne 6. 11. 2025, sprejel naslednjo

ODLOČITEV O NEODDAJI JAVNEGA NAROČILA

Javno naročilo 'Storitev upravljanja stanovanjskega fonda SSRS od 1. 5. 2026 do 30. 4. 2030' se ne odda, naročnik je zavrnil vse ponudbe.

OBRAZLOŽITEV:

Naročnik je predmetni postopek oddaje javnega naročila na podlagi 40. 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 nadaljnjem besedilu: ZJN-3) objavil 6. 11. 2025 pod št. objave JN008692/2025-EUe16/01 (objava na TED št. 735992-2025) s popravki dne 21. 11. 2025 in 24. 11. 2025.

Do roka za oddajo ponudb, tj. do dne 15. 12. 2025 do 10.00 ure, je naročnik v informacijskem sistemu e-JN prejel ponudbe, kot sledi:

SPL LJUBLJANA d. d., poslovanje z nepremičninami in inženiring, Frankopanska ulica 18a, 1000 Ljubljana za 1. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja in stavbe (BIM), 2. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja in stavbe (BIM), 3. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 4. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 5. sklop: Goriška regija – stanovanja in stavbe, 6. sklop: Koroška regija – stanovanja in stavbe, 7. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja in stavbe, 8. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in stavbe, 9. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe, 10. sklop: Savinjska regija – stanovanja in stavbe, 11. sklop: Gorenjska regija – stanovanja, 12. sklop: Goriška regija – stanovanja, 13. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja, 14. sklop: Koroška regija – stanovanja, 15. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja, 16. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja, 17. sklop: Podravska regija – stanovanja, 18. sklop: Pomurska regija – stanovanja, 19. sklop: Posavska regija – stanovanja, 20. sklop: Primorsko-notranjska regija – stanovanja, 21. sklop: Savinjska regija – stanovanja in 22. sklop: Zasavska regija – stanovanja;



KOMUNALA, javno podjetje d. o. o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota za 18. sklop – Pomurska regija – stanovanja;

STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d. o. o., Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor za 1. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja in stavbe (BIM), 2. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja in stavbe (BIM), 3. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 4. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 5. sklop: Goriška regija – stanovanja in stavbe, 6. sklop: Koroška regija – stanovanja in stavbe, 7. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja in stavbe, 8. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in stavbe, 9. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe, 10. sklop: Savinjska regija – stanovanja in stavbe, 11. sklop: Gorenjska regija – stanovanja, 12. sklop: Goriška regija – stanovanja, 13. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja, 14. sklop: Koroška regija – stanovanja, 15. sklop: Obalno Kraška regija – stanovanja, 16. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja, 17. sklop: Podravska regija – stanovanja, 18. sklop: Pomurska regija – stanovanja, 19. sklop: Posavska regija – stanovanja, 20. sklop: Primorsko-notranjska regija – stanovanja, 21. sklop: Savinjska regija – stanovanja in 22. sklop: Zasavska regija – stanovanja;

DOMPLAN, družba za inženiring, nepremičnine, urbanizem in energetiko, d. d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj za 11. sklop: Gorenjska regija – stanovanja;

DOMINVEST, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d. o. o., Cesta maršala Tita 18, 4270 Jesenice v skupni ponudbi s ŠLIBAR MULEJ o. p. d. o. o., Tavčarjeva ulica 21, 4000 Kranj za 11. sklop: Gorenjska regija – stanovanja;

STANOVANJSKO PODJETJE podjetje za gospodarjenje z objekti d. o. o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem za 3. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 4. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 6. sklop: Koroška regija – stanovanja in stavbe, 11. sklop: Gorenjska regija – stanovanja, 14. sklop: Koroška regija – stanovanja, 16. sklop: Osrednjeslovenska regija – stanovanja in 17. sklop: Podravska regija – stanovanja;

GRAD Gospodarske in razvojne dejavnosti d. o. o. Tolmin, Prešernova ulica 4, 5220 Tolmin za 5. sklop – Goriška regija – stanovanja in stavbe;

STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE GORNJA RADGONA d. o. o., Trate 23, 9250 Gornja Radgona v skupni ponudbi s PSS Ptuj d. o. o., Vošnjakova ulica 6, 2250 Ptuj za 4. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe (BIM), 9. sklop: Podravska regija – stanovanja in stavbe, 17. sklop: Podravska regija – stanovanja in 18. sklop: Pomurska regija – stanovanja ter

ZARJA, stanovanjsko podjetje, d. o. o., Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto za 1. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja in stavbe (BIM) in 13. sklop: Jugovzhodna regija – stanovanja.

29. točka prvega odstavka 2. člena ZJN-3 določa, da so dopustne ponudbe, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- ponudbo je predložil ponudnik, za katerega ne obstajajo razlogi za izključitev in ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje,
- njegova ponudba ustreza potrebam in zahtevam naročnika, določenim v tehničnih specifikacijah in v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila,
- je prispela pravočasno,
- pri njej ni dokazano nedovoljeno dogovarjanje ali korupcija,
- naročnik je ni ocenil za neobičajno nizko in
- cena ne presega zagotovljenih sredstev naročnika.

V fazi pregleda in ocenjevanja ponudb je naročnik ugotovil, da je prejel medsebojno neprimerljive ponudbe, zato se je na temelju petega odstavka 90. člena ZJN-3¹ odločil, da zavrne vse ponudbe.

Naročnik je v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila (v nadaljnjem besedilu: razpisna dokumentacija) v 5. točki Ponudba – ponudbena dokumentacija določil, da morajo ponudniki, med drugim, predložiti tudi izpolnjen obrazec Ponudba z obvezno priložo Ponudbeni predračun. Ponudbeni predračun je naročnik oblikoval (primer sklop 1, pri čemer je vsebina obrazcev enaka za vse sklope), kot sledi:

SKLOP 1: Jugovzhodna regija – enote upravljanja in stavbe (BIM)				
	I	II	III	IV
Postavka	Št. enot	Cena na enoto v EUR brez DDV	Cena vseh enot upravljanja na mesec v EUR brez DDV (I*II)	Vrednost v EUR brez DDV za 4 leta (III*48)
A1 - Storitve upravljanja enot upravljanja	103			
A2 - Storitve upravljanja stavb	103			
B - Storitve vzdrževanja stanovanj		Naročnik je fiksiral vrednost za storitve B in C		92.700,00
C - Druge storitve po ceniku *ponudnik vrednost prepíše iz dokumenta »Priloga 5_Cenik fiksnih storitev«				4.725,00

¹ Naročnik lahko na vseh stopnjah postopka po izteku roka za odpiranje ponudb zavrne vse ponudbe. Če je naročnik zavrnil vse ponudbe, mora o razlogih za takšno odločitev in ali bo začel nov postopek obvestiti ponudnike ali kandidate. Kadar izvaja naročnik postopek javnega naročanja, v katerem objavi povabilo k sodelovanju, mora navedeno odločitev objaviti na portalu javnih naročil, in, če je to glede na vrednost ali predhodne objave primerno, v Uradnem listu Evropske unije. Kadar naročnik zavrne vse ponudbe, lahko izvede za isti predmet nov postopek javnega naročanja le, če so se bistveno spremenile okoliščine, zaradi katerih je zavrnil vse ponudbe.

Skupna ponudbena vrednost (A1+A2+B+C)		
Skupna ponudbena vrednost (IV) z DDV		

V Prilogi 5 Cenik fiksnih storitev je naročnik tabele za posamezni sklop oblikoval (primer sklop 1, različne so le količine), kot sledi:

“Cenik drugih storitev

Naziv storitve:	Količina v kom oz. kilometrih:	Ponudbena cena na enoto brez DDV	Skupaj v EUR brez DDV (cena na enoto*količina):
ENERGETSKA IZKAZNICA - stanovanje	0		- €
MERITVE VLAGE + POROČILO	5		- €
ELEKTRO MERITVE + POROČILO	5		- €
PREGLED TERMOKAMERA + POROČILO	2		- €
TOČKOVALNI ZAPISNIK	10		- €
OGLED NEPREMIČNINE (STANOVANJE/POSLOVNI PROSTOR) V POSTOPKU DTUJITVE POSLOVNO NEPOTREBNEGA PREMOŽENJA	1		- €
SESTAVA ZAPISNIKA IN IZVEDBA PRIMOPREDAJE NEPREMIČNINE (STANOVANJE/POSLOVNI PROSTOR) V POSTOPKU ODTUJITVE POSLOVNO NEPOTREBNEGA PREMOŽENJA ALI V POSTOPKU ODDAJE LOKALOV/POSLOVNIH PROSTOROV V LASTI SSRS	1		- €

Skupaj: - €

Vse cene so v EUR brez DDV.”

V zvezi z izpolnjevanjem obrazca Ponudbeni predračun je naročnik preko portala javnih naročil prejel vprašanja, na katera je pravočasno in vsebinsko odgovoril:



1. VPRAŠANJE: Spoštovani, v predmetnem postopku prosimo za naslednja dodatna pojasnila: 1. Naročnik je v Dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila pod točko 3.2.2. Tehnična in strokovna sposobnost navedel, da mora ponudnik v zadnjih petih (5) letih pred rokom za oddajo ponudb uspešno izvajati storitev upravljanja najmanj dvajsetih (20) večstanovanjskih stavb, pri čemer mora vsaka od teh stavb imeti vsaj 20 stanovanj. Po drugi strani pa je v obrazcu Referenčno potrdilo za gospodarski subjekt navedeno, da mora ponudnik izkazati, da je neprekinjeno vsaj tri (3) leta uspešno izvajal upravljanje vsaj 100 stanovanj na določenih lokacijah. Zadeva je nekoliko v nasprotju, v primeru primeru gre za upravljanje večstanovanjskih stavb, v drugem pa za upravljanje stanovanj. Tudi zahtevan obseg stanovanj se ne ujema. Zato prosimo za dodatna pojasnila, kakšne reference je potrebno predložiti. **2. V ponudbenem predračunu je pri vsakem sklopu navedeno, da je naročnik vrednosti za storitve B in C fiksiral, kar pomeni, da jih ponudnik ne sme spreminjati. Po drugi strani pa je v opombi pod točko C navedeno, da ponudnik vrednost prepíše iz dokumenta »Priloga 5_Cenik fiksnih storitev«. Prosimo torej za pojasnilo, ali so cene za storitve C fiksne ali jih poda naročnik sam.** Hvala in lepo pozdravljeni. Potencialni ponudnik.
1. ODGOVOR (objava 21. 11. 2025 ob 14.43 uri): Spoštovani. 1. Naročnik obvešča vse ponudnike, da zaradi uskladitve besedila v razpisni dokumentaciji v zvezi s predložitvijo ustreznega referenčnega potrdila, objavlja nov obrazec in sicer se obrazec 5. Obrazec referenčno potrdilo za gospodarski subjekt upravljanje nadomesti z obrazcem 5. Obrazec referenčno potrdilo za gospodarski subjekt upravljanje_NOVO. Ponudnik z oddajo ponudbe potrjuje, da je seznanjen z vsemi spremembami razpisne dokumentacije. V primeru, da je ponudnik ponudbo oddal na prvotno objavljenih obrazcih pred objavo spremembe obrazca, bo naročnik štel tako ponudbo za dopustno. **2. Naročnik je fiksiral vrednost za storitve B in C, pri čemer so zagotovljena sredstva fiksna. Ponudbeno ceno na enoto brez DDV določi ponudnik sam. Naročnik si pridružuje pravico do naročila »Fiksnih storitev« do porabe navedenih sredstev.** Lep pozdrav.
2. VPRAŠANJE: Naročnik je v obrazcu JN 32/2025, 2a. Priloga k ponudbi Ponudbeni predračun fiksiral vrednost za storitve B in C v stolpcu IV. Ali mora ponudnik za veljavnost ponudbe kljub temu v stolpcu III opraviti preračun te vrednosti (fiksno ceno storitve B deliti z 48) oziroma lahko stolpec III pusti prazen v vrstici za fiksirano vrednost B?
2. ODGOVOR (objava 27. 11. 2025 ob 10.14 uri): Spoštovani, ponudnik naj v obrazcu 2a. Priloga k ponudbi Ponudbeni predračun pusti prazen stolpec III v vrstici za fiksirano vrednost B in C, saj bo naročnik sam izvedel preračun teh fiksiranih vrednosti. Ponudbeno ceno za »C – druge storitve po ceniku« (kjer je naročnik fiksiral vrednost) določi ponudnik sam in jo vnese v pripadajoč obrazec, sklopa za katerega kandidira, in se nahaja v mapi »Priloga 5 - Cenik dodatnih storitev« z naslovom dokumenta »Priloga št. 5 - Seznam dodatnih storitev po naročilu SSRS – ŠT. SKLOPA _ NASLOV



SKLOPA». Ponudnik vnese ceno na enoto brez DDV. Naročnik si pridružuje pravico do naročila »Fiksni storitev« do porabe navedenih sredstev. Lep pozdrav.

3. VPRAŠANJE: Ali je potrebno izpolniti tudi postavke, kjer je naročnik fiksiral cene?
3. ODGOVOR (objava 9. 12. 2025 ob 9.10 uri): Spoštovani, naročnik je na vprašanje že odgovoril. Lep pozdrav.
4. VPRAŠANJE: Ali je potrebno izpolniti tudi postavke, kjer je naročnik fiksiral cene ?
4. ODGOVOR (objava 9. 12. 2025 ob 13.13 uri): Spoštovani, naročnik je na vprašanje že odgovoril. Lep pozdrav.

Naročnik drugih vprašanj v zvezi z izpolnjevanjem ponudbenega predračuna ni prejel. Skladno z določilom prvega odstavka 67. člena ZJN-3 se kot del razpisne dokumentacije štejejo tudi informacije, ki jih posreduje naročnik gospodarskim subjektom, sodelujočim v postopku javnega naročanja.

Po prejemu ponudb je naročnik v fazi pregledovanja ugotovil, da so nekateri ponudniki sledili objavljenemu odgovoru in ponudbe oziroma ponudbene predračune pripravili skladno z navodili naročnika, nekateri ponudniki pa so pri tem upoštevali tudi opombo iz ponudbenega predračuna pri postavki C: »ponudnik vrednost prepiše iz dokumenta »Priloga 5_Cenik fiksnih storitev«. Posledično je naročnik prejel med seboj neprimerljive ponudbe, saj je bilo njegova navodila za izpolnjevanje ponudbenega predračuna očitno mogoče razumeti na dva načina. Ker ponudbene cene ne temeljijo na enakih izhodiščih, se je naročnik odločil, da bo vse prejete ponudbe zavrnil, izvedel nov (odprt) postopek oddaje javnega naročila, v katerem bo ustrezno in enoznačno določil zahteve/navodila za oblikovanje ponudbene cene.

Naročnik bo po pravnomočnosti predmetne odločitve začel nov postopek oddaje javnega naročila.

Glede na navedeno je naročnik odločil, kot izhaja iz izreka sklepa. S tem je odločitev naročnika utemeljena.

PRAVNI POUK:

Zahtevki za revizijo lahko v skladu 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, 72/19 in 83/25 - ZOUL; v nadaljnjem besedilu: ZPVPJN) lahko vloži vsaka oseba, ki ima ali je imela interes za dodelitev javnega naročila in ji je ali bi ji lahko z domnevno kršitvijo nastala škoda ter zagovornik javnega interesa.

Po odločitvi o oddaji javnega naročila je rok za vložitev zahtevka za revizijo osem (8) delovnih dni od objave odločitve na Portalu javnih naročil.



Zahtevek za revizijo mora biti obrazložen in mora vsebovati najmanj vse sestavine iz 15. člena ZPVPJN:

- ime in naslov vlagatelja zahtevka ter kontaktno osebo,
- ime naročnika,
- oznako javnega naročila oziroma odločitev o oddaji javnega naročila ali priznani sposobnosti,
- oznako predmeta javnega naročila,
- pooblastilo za zastopanje v predrevizijskem in revizijskem postopku, če vlagatelj nastopa s pooblaščenecem ter
- potrdilo o vplačani taksi, ki znaša 1.000,00 evrov.

Taksa se vplača na TRR pri Ministrstvu za finance, št. 01100-1000358802, sklic 11 16110-7111290- 00869225.

Zahtevek za revizijo se vloži preko portala eRevizija. Navodila za uporabo portala eRevizija: <https://www.portalerevizija.si/portal> .

Mag. Črtomir Remec,
predsednik uprave