

Javno naročilo:
**UPRAVLJANJE STANOVANJ IN POSLOVNIH
PROSTOROV TER INDIVIDUALNIH HIŠ - popravek**

**B) NAVODILA PONUDNIKOM
ZA IZDELAVO PONUDBE**

I SPLOŠNO

1.1 Osnovni podatki o naročilu

Predmet naročila:	<p>UPRAVLJANJE STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV TER INDIVIDUALNIH HIŠ</p> <p>Predmet javnega naročila obsega storitve upravljanje stanovanjskih in poslovnih prostorov ter individualnih hiš.</p> <p>Predmet javnega naročila in tehnične zahteve so podrobneje opredeljene v točki C) Specifikacija zahtev naročnika.</p>
Vrsta postopka:	Naročnik bo to javno naročilo oddal po odprtem postopku v skladu s 40. členom 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 , in 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL, v nadaljevanju ZJN-3).
Trajanje naročila:	Naročnik bo s ponudnikom, ki bo ponudil dopustno ponudbo ter najnižjo končno ponudbeno vrednost (v EUR brez DDV) sklenil pogodbo za obdobje petih (5) let , ki velja od podpisa primopredajnega zapisnika in predložitvijo finančnega instrumenta.
Rok za oddajo ponudb:	Ponudniki morajo ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/ do 27.02.2026 do 10:00 ure (Glej točko 2.5 teh navodil).
Javno odpiranje ponudb:	Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN dne 27.02.2026 in se bo začelo ob 12:00 uri na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/ (Glej točko 2.6 teh navodil).

Naročnik si pridružuje pravico spreminjati oz. dopolnjevati seznam stanovanj, poslovnih prostorov in individualnih hiš (v nadaljevanju seznam enot) v času trajanja pogodbe, v kolikor se v času trajanja pogodbe pojavi potreba po upravljanju nove enote, ki še ni uvrščena na seznam (dopolnitev seznama enot), ali se določeno enoto izloči iz uporabe.

Nova enota bo uvrščen na seznam enot, ki se bo redno posodabljal.

Naročnik bo v primeru nove enote oziroma v primeru črtanja enote iz seznama pozval sklenitelja pogodbe k predložitvi ponudbe za upravljanje te nove enote, kadarkoli v času trajanja pogodbe. Sklenitelj pogodbe bo pri pripravi ponudbe za morebitno novo enoto vezan na cene, ki so dogovorjene s to pogodbo.

Kakršnokoli zvišanje ponudbene cene, zaradi dodajanja nove enote oziroma dodatne enote na Seznam enot iz 3. člena pogodbe, ne sme presegati 30 odstotkov ponudbene vrednosti. Naročnik bo za nove enote z izvajalcem sklenil aneks k pogodbi.

1.2 Sodelovanje

Kot ponudnik lahko v tem postopku javnega naročanja konkurira vsaka pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za dejavnost, ki je predmet tega javnega naročila in ima za opravljanje te dejavnosti vsa predpisana dovoljenja za izvedbo tega javnega naročila.

1.2.1 Tuji ponudniki

Za ponudnike s sedežem v tuji državi bo naročnik ugotavljal sposobnost na enak način kot za ponudnike s sedežem v Republiki Sloveniji.

Ponudnik, ki nima sedeža v Republiki Sloveniji in ne more pridobiti in predložiti zahtevanih dokumentov iz točke 2.11 teh navodil, ker država, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ne izdaja takšnih dokumentov ali ti ne zajemajo vseh primerov iz točke 2.11 teh navodil, lahko te dokumente nadomesti z zapriseženo izjavo, če pa ta v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež, ni predvidena, pa z izjavo določene osebe, dano pred pristojnim sodnim ali upravnim organom, notarjem ali pred pristojno poklicno ali trgovinsko organizacijo v matični državi te osebe ali v državi, v kateri ima ponudnik svoj sedež.

1.2.2 Skupna ponudba

Skupine gospodarskih subjektov lahko predložijo skupno ponudbo.

V primeru skupne ponudbe naj pravne osebe v obrazcu »ESPD« navedejo vse, ki bodo sodelovali v tej skupni ponudbi. Ponudniki, ki nastopajo v skupni ponudbi, lahko navedejo tudi eno izmed pravnih oseb, s katero bo naročnik komuniciral do sprejema odločitve o naročilu, v nasprotnem primeru bo naročnik vse dokumente naslavljal na vse ponudnike, ki bodo sodelovali v skupni ponudbi.

V primeru, da skupina ponudnikov predloži skupno ponudbo bo naročnik za vsakega ponudnika iz skupine ponudnikov posamično ugotavljal sposobnost iz točke 2.11 teh navodil, in sicer:

- ne smejo biti podani razlogi za izključitev,
- sposobnost za opravljanje poklicne dejavnosti.

V primeru skupne ponudbe je potrebno za vsakega od sodelujočih gospodarskih subjektov predložiti ločen enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila (v nadaljevanju: ESPD) in predložiti izpolnjeno izjavo v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-5).

V kolikor bodo pri kateremkoli izmed skupnih ponudnikov podani razlogi za izključitev iz točke 2.11.1 teh navodil, bo naročnik ravnal v skladu z določbo devetega, desetega in enajstega odstavka 75. člena ZJN-3.

V primeru, da bo takšna skupina ponudnikov izbrana za izvedbo predmetnega naročila, bo naročnik od izbrane skupine lahko zahteval predložitev ustreznega akta o skupni izvedbi naročila (npr. pogodba o sodelovanju) v katerem bodo natančno opredeljene naloge in odgovornosti posameznih ponudnikov za izvedbo javnega naročila. Ne glede na to, pa ponudniki odgovarjajo naročniku solidarno.

Pogoje iz poglavja »Tehnična in strokovna sposobnost« iz točke 2.11.2.2 teh navodil lahko ponudniki iz skupine ponudnikov izpolnjujejo **skupno**.

1.2.3 Podizvajalci

Ponudnik lahko v celoti sam izvede predmetno javno naročilo ali pa del javnega naročila odda v podizvajanje. V razmerju do naročnika ponudnik v celoti odgovarja za izvedbo prevzetega naročila ne glede na število podizvajalcev.

Če namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalci, mora v ponudbi:

- navesti vse podizvajalce ter vsak del javnega naročila, ki ga namerava oddati v podizvajanje (v ta namen izpolni obrazec OBR-1.1 Podatki o podizvajalcu, zahteva in soglasje podizvajalca za neposredno plačilo)**,
- navesti kontaktne podatke in zakonite zastopnike predlaganih podizvajalcev (v ta namen izpolni obrazec OBR-1.1 Podatki o podizvajalcu, zahteva in soglasje podizvajalca za neposredno plačilo)**,
- priložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec to zahteva (v ta namen izpolni obrazec OBR-1.1 Podatki o podizvajalcu, zahteva in soglasje podizvajalca za neposredno plačilo)**,
- priložiti izpolnjene enotne evropske dokumente v zvezi z oddajo javnega naročila (v nadaljevanju: ESPD) in
- priložiti izpolnjeno izjavo v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-5), če predstavlja več kot 10% vrednosti naročila.

*** V primeru, da posamezen podizvajalec zahteva neposredno plačilo, mora ponudnik v ta namen izpolniti točko 3. obrazca OBR-1.1 – Soglasje podizvajalca. Če ponudnik na obrazcu OBR-1.1 ne izpolni zahteve in ne predloži podpisanega soglasja podizvajalca, iz katerega nedvoumno izhaja zahteva za neposredno plačilo, bo naročnik štel, da soglasje podizvajalca k neposrednemu plačilu ni podano.*

Izbrani ponudnik (glavni izvajalec) mora med izvajanjem javnega naročila naročnika obvestiti o morebitnih spremembah informacij iz drugega odstavka tega poglavja in poslati informacije o novih podizvajalcih, ki jih namerava naknadno vključiti v izvajanje, in sicer najkasneje v petih dneh po spremembi. V primeru vključitve novih podizvajalcev mora glavni izvajalec skupaj z obvestilom posredovati tudi podatke in dokumente iz druge, tretje in četrte alineje prejšnjega odstavka.

Pogoje iz poglavja »Tehnična in strokovna sposobnost« iz točke 2.11.2.2 teh navodil lahko ponudniki izpolnjujejo s priglasi podizvajalcem.

Kadar namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalcem, bo naročnik za vsakega podizvajalca posamično ugotavljal sposobnost iz točke 2.11 teh navodil, in sicer:

- ne smejo biti podani razlogi za izključitev,
- sposobnost za opravljanje poklicne dejavnosti.

V kolikor bodo pri kateremkoli izmed podizvajalcev podani razlogi za izključitev iz točke 2.11.1 teh navodil, bo naročnik ravnal v skladu z določbo devetega, desetega in enajstega odstavka 75. člena ZJN-3.

Naročnik bo zavrnil predlog za zamenjavo podizvajalca oz. vključitev novega podizvajalca, če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje ali dokončanje del in če novi podizvajalec ne izpolnjuje pogojev, ki jih je postavil naročnik v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila. Naročnik bo o morebitni zavrnitvi novega podizvajalca obvestil glavnega izvajalca najpozneje v desetih dneh od prejema predloga.

Le če podizvajalec v skladu in na način, določen v drugem in tretjem odstavku 94. člena ZJN-3, zahteva neposredno plačilo, se šteje, da je neposredno plačilo podizvajalcu obvezno v skladu z ZJN-3 in obveznost zavezuje naročnika in glavnega izvajalca. Kadar namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalcem, ki zahteva neposredno plačilo, mora:

- glavni izvajalec v pogodbi pooblastiti naročnika, da na podlagi potrjenega računa oziroma situacije s strani glavnega izvajalca neposredno plačuje podizvajalcu,
- podizvajalec predložiti soglasje, na podlagi katerega naročnik namesto ponudnika poravna podizvajalčevo terjatev do ponudnika,
- glavni izvajalec svojemu računu ali situaciji priložiti račun ali situacijo podizvajalca, ki ga je predhodno potrdil.

Izbrani ponudnik v razmerju do naročnika v celoti odgovarja za izvedbo naročila.

1.2.4 Zmožljivosti drugih subjektov

V primeru uporabe zmožljivosti drugih subjektov, bo naročnik preveril, ali zanje obstajajo razlogi za izključitev (poglavje 2.11.1 teh navodil), ali je registriran za opravljanje dejavnosti in ali izpolnjuje pogoje, ki jih ponudnik s tem gospodarskim subjektom izpolnjuje, s sklicevanjem na njegove kapacitete. V ta namen mora ponudnik za te subjekte v ponudbi predložiti vsa dokazila, kot so zahtevana za gospodarski subjekt v poglavju 2.11.1 teh navodil.

Glede pogojev v zvezi z ustreznimi poklicnimi izkušnjami lahko ponudnik uporabi zmožljivosti drugih subjektov le, če bodo slednji izvajali storitve, za katere se zahtevajo te zmožljivosti.

Tak subjekt mora biti v ponudbi priglasi kot podizvajalec ali partner skupne ponudbe. V nasprotnem primeru bo ponudba ocenjena kot nedopustna.

1.3 Pojasnila dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila

Pojasnila o vsebini dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila se lahko zahtevajo le preko portala javnih naročil¹. Pojasnila bodo posredovana preko portala javnih naročil.

Če katerikoli ponudnik zahteva v zvezi z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila oziroma v zvezi s pripravo ponudbe kakršno koli dodatno pojasnilo, mora zanj zaprositi **pravočasno oz. najkasneje do 13.02.2026 do 10:00 ure**. Naročnik bo dodatno pojasnilo posredoval najpozneje šest dni pred iztekom roka za oddajo ponudb, pod pogojem, da je bila zahteva posredovana pravočasno.

1.4 Dopolnitev in spremembe dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila

Naročnik si pridržuje pravico spremeniti ali dopolniti dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila. V primeru, da bo naročnik v roku za predložitev ponudb spremenil ali dopolnil dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila, bo to objavil na portalu javnih naročil.

Vsak dodatek k dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila postane njen sestavni del. Kot del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila se štejejo tudi vprašanja in odgovori, objavljeni na portalu javnih naročil.

¹ <http://www.enarocanje.si>

Po poteku roka za prejem ponudb naročnik ne bo spreminjal ali dopolnjeval dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila. V primeru, da bo naročnik spremenil ali dopolnil dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila 6 ali manj dni pred rokom, določenim za predložitev ponudb, bo, glede na obseg in vsebino sprememb, ustrezno podaljšal rok za predložitev ponudb. S premaknitvijo roka za prejem ponudb se pravice in obveznosti naročnika in ponudnika vežejo na nove roke, ki posledično izhajajo iz podaljšanega roka za oddajo ponudb.

II PONUDBA

2.1 Jezik

Ponudnik mora izdelati ponudbo v slovenskem jeziku.

2.2 Dopustnost ponudbe

Dopustna bo tista ponudba, ki jo bo 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, ki 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.

2.3 Predložitev ponudbe

Ponudniki morajo ponudbe predložiti v informacijski sistem e-JN na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>, v skladu s točko 3 dokumenta Navodila za uporabo informacijskega sistema za uporabo funkcionalnosti elektronske oddaje ponudb e-JN: PONUDNIKI (v nadaljevanju: Navodila za uporabo e-JN), ki je del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in objavljen na spletnem naslovu: <https://ejn.gov.si/aktualno/vec-informacij-ponudniki.html>.

Ponudnik se mora pred oddajo ponudbe registrirati na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>, v skladu z Navodili za uporabo e-JN. Če je ponudnik že registriran v informacijski sistem e-JN, se v aplikacijo prijavi na istem naslovu.

Uporabnik ponudnika, ki je v informacijskem sistemu e-JN pooblaščen za oddajanje ponudb, ponudbo odda s klikom na gumb »Oddaj«. Informacijski sistem e-JN ob oddaji ponudb zabeleži identiteto uporabnika in čas oddaje ponudbe.

Uporabnik z dejanjem oddaje ponudbe izkaže in izjavi voljo v imenu ponudnika oddati zavezujočo ponudbo (18. člen Obligacijskega zakonika²).

Z oddajo ponudbe je le-ta zavezujoča za čas, naveden v ponudbi, razen če jo uporabnik ponudnika umakne ali spremeni pred potekom roka za oddajo ponudb.

Ponudnik mora v ponudbi predložiti:

1. izpolnjen obrazec podatki o ponudniku (OBR-1);

² [Obligacijski zakonik](#) (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)

2. izpolnjen obrazec Podatki o podizvajalcu, zahteva in soglasje podizvajalca za neposredno plačilo – **samo v primeru sodelovanja s podizvajalci** (OBR-1.1);
3. izpolnjen obrazec predračuna (OBR-2);
4. izpolnjen vzorec pogodbe (OBR-3);
5. izpolnjen obrazec izjave o tehničnih in kadrovskih zmogljivostih (OBR-4);
6. izpolnjena izjava v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-5);
7. dokazila iz točke 2.14 teh navodil;
8. izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi;
9. dokumente, ki so zahtevani v točki 1.2.3 teh navodil (velja v primeru, da bo ponudnik pri izvedbi naročila nastopal s podizvajalci).

Ponudnik naj pri pripravi ponudbe upošteva navedeni vrstni red.

Opomba:

Ponudnik ne sme z dopisi na naročnikove obrazce ali z določili na lastnih prilogah ali z lastnimi splošnimi pogoji pogojevati oz. spreminjati zahteve oz. določila iz naročnikove dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila (npr. rok izvedbe, odzivne čase, plačilne pogoje itd.). V primerih, da bo navedeno ugotovljeno oz. ugotovljeno odstopanje od naročnikovih določil, bo naročnik ponudbo ocenil kot nedopustno in jo posledično izločil iz postopka javnega naročila

V kolikor bo ponudnik pri izvedbi naročila nastopal **s podizvajalci** mora za vsakega podizvajalca, predložiti še naslednje dokumente:

- izpolnjen obrazec Podatki o podizvajalcu, zahteva za soglasje podizvajalca za neposredno plačilo (OBR-1.1);
- izpolnjena izjava v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-5) – samo v primeru, če predstavlja več kot deset (10)% vrednosti naročila;
- izpolnjen ESPD obrazec.

V kolikor bo ponudnik pri izvedbi naročila nastopal **s skupno ponudbo**, mora za vsakega partnerja v skupni ponudbi predložiti še naslednje dokumente:

- izpolnjen obrazec podatki o ponudniku (OBR-1);
- izpolnjena izjava v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-5);
- izpolnjen ESPD obrazec.

Vsi obrazci so sestavni del te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila. Vse obrazce je potrebno izpolniti, podpisati in žigosati (e enotnim pečatom). Dokumente podpiše zakoniti zastopnik ali od njega pooblaščen oseba.

Podpisane in žigosane dokumente je potrebno skenirati v PDF datoteko, razen ESPD obrazca, za katerega je zaželeno, da poleg xml oblike (obvezno) predložen v PDF datoteki.

Ponudnik mora v informacijskem sistemu e-JN v razdelek »Predračun« naložiti izpolnjen obrazec »predračun (OBR-2)« v PDF datoteki, ki bo dostopen na javnem odpiranju ponudb.

Ponudnik, ki odda ponudbo, pod kazensko in materialno odgovornostjo jamči, da so vsi podatki in dokumenti, podani v ponudbi, resnični, in da priložena dokumentacija ustreza originalu. V nasprotnem primeru ponudnik naročniku odgovarja za vso škodo, ki mu je nastala.

Ponudnik mora v elektronski obliki v informacijskem sistemu eJN naložiti naslednjo dokumentacijo:

1. v razdelek »Drugi dokumenti« naloži celotno ponudbo,

2. v razdelek »Predračun« naloži izpolnjen obrazec »predračun (OBR-2)« v PDF datoteki, ki bo dostopen na javnem odpiranju ponudb,
3. v razdelek »ESPD – ponudnik« naloži izpolnjen obrazec ESPD v XML obliki datoteke.

Opozorilo: Ponudnik lahko v razdelek »Predračun« naloži le eno PDF datoteko!

Ponudnik v sistem e-JN v razdelek »Skupna ponudbena vrednost« v zato namenjen prostor vpiše skupni ponudbeni znesek brez davka v EUR in znesek davka v EUR. Znesek skupaj z davkom v EUR se izračuna samodejno.

Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, naloži svoj ESPD v razdelek »ESPD – ponudnik«, ESPD ostalih sodelujočih pa naloži v razdelek »ESPD – ostali sodelujoči«. Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, naloži elektronsko podpisan ESPD v xml. obliki ali nepodpisan ESPD v xml. obliki, pri čemer se v slednjem primeru v skladu Splošnimi pogoji uporabe informacijskega sistema e-JN šteje, da je oddan pravno zavezujoč dokument, ki ima enako veljavnost kot podpisan.

Za ostale sodelujoče ponudnik v razdelek »ESPD – ostali sodelujoči« priloži podpisane ESPD v pdf. obliki, ali v elektronski obliki podpisan xml.

Ponudnik celotno ponudbo v elektronski obliki naloži v informacijskem sistemu Ejn v razdelek »Drugi dokumenti«.

2.4 Izpolnjevanje obrazcev

Celotna dokumentacija za ponudbo mora biti natipkana ali napisana s čitljivo pisavo. Vsebine obrazcev, izjav, listin in dokumentov ni dovoljeno spreminjati.

Ponudnik mora pri pripravi ponudbe in izpolnjevanju obrazcev upoštevati navodila, ki so navedena na posameznem obrazcu, vključno z navodili na ESPD obrazcu.

Starost dokumentov ne sme presegati roka, kot ga določajo posamezne določbe te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila. V tistih primerih, kjer starost dokumentov ni določena, morajo le-ti izkazovati pravno relevantno stanje gospodarskega subjekta na dan, določen za predložitev ponudb.

ESPD obrazec

Obrazec ESPD predstavlja uradno izjavo gospodarskega subjekta, da zanj ne obstajajo razlogi za izključitev in da izpolnjuje pogoje za sodelovanje, hkrati pa zagotavlja ustrezne informacije, ki jih zahteva naročnik. Obrazec ESPD vključuje tudi uradno izjavo o tem, da bo gospodarski subjekt na zahtevo in brez odlašanja sposoben predložiti dokazila, ki dokazujejo neobstoj razlogov za izključitev oziroma izpolnjevanje pogojev za sodelovanje. S predložitvijo obrazca ESPD ponudnik tudi potrdi, da izpolnjuje vse druge zahteve naročila.

Navedbe v ESPD in/ali dokazila, ki ji predloži gospodarski subjekt, morajo biti veljavni.

Gospodarski subjekt naročnikov obrazec ESPD (datoteka XML) uvozi na spletni povezavi: <https://ejn.gov.si/espd> in v njega neposredno vnese zahtevane podatke.

Ponudnike prosimo, da v ESPD obrazcu (velja za vse gospodarske subjekte v ponudbi) v razdelku »B: Informacije o predstavnikih gospodarskega subjekta« v polju »Po potrebi navedite podrobne informacije o predstavnstvu (njegove oblike, obseg, namen, EMŠO)« navedejo tudi **podatek o številki EMŠO** za vse predstavnike (zakonite zastopnike in/ali člane nadzornega odbora) posameznega gospodarskega subjekta.

Izpolnjen in podpisan ESPD mora biti v ponudbi priložen za vse gospodarske subjekte, ki v kakršni koli vlogi sodelujejo v ponudbi (ponudnik, sodelujoči ponudniki v primeru skupne ponudbe, gospodarski subjekti, na katerih kapacitete se sklicuje ponudnik in podizvajalci).

Gospodarski subjekt lahko ponovno uporabi ESPD, ki ga je uporabil v prejšnjem postopku javnega naročanja, če potrdi, da so informacije v njem še vedno točne.

2.5 Rok in način predložitve ponudbe

Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si/> **najkasneje do 27.02.2026 do 10:00 ure**. Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANO«.

Ponudnik lahko do roka za oddajo ponudb svojo ponudbo umakne ali spremeni. Če ponudnik v informacijskem sistemu e-JN svojo ponudbo umakne, se šteje, da ponudba ni bila oddana in je naročnik v sistemu e-JN tudi ne bo videl. Če ponudnik svojo ponudbo v informacijskem sistemu e-JN spremeni, je naročniku v tem sistemu odprta zadnja oddana ponudba. Po preteku roka za predložitev ponudb ponudbe ne bo več mogoče oddati.

2.6 Čas in kraj odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN dne **27.02.2026** in se bo začelo **ob 12:00 uri** na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si/>.

Odpiranje poteka tako, da informacijski sistem e-JN samodejno ob uri, ki je določena za javno odpiranje ponudb, prikaže podatke o ponudniku, o variantah, če so bile zahtevane oziroma dovoljene, ter omogoči dostop do .pdf dokumenta, ki ga ponudnik naloži v sistem e-JN pod zavihek »Predračun«. Ponudniki, ki so oddali ponudbe, imajo te podatke v informacijskem sistemu e-JN na razpolago v razdelku »Zapisnik o odpiranju ponudb«.

2.7 Popravljanje napak

Popravljenе napake morajo biti označene z inicialkami osebe ali oseb, ki podpisujejo ponudbo.

2.8 Dopustne spremembe in dopolnitve ponudbe

Če bodo ali se bodo zdele informacije ali dokumentacija, ki jih morajo predložiti gospodarski subjekti, nepopolne ali napačne, oziroma če bodo posamezni dokumenti manjkali, bo naročnik ravnal v skladu z določbo petega, šestega in sedmega odstavka 89. člena ZJN-3.

2.9 Navedba zavajajočih podatkov

Kadarkoli se pri naročniku pojavi utemeljen sum, da je posamezni gospodarski subjekt v postopku javnega naročila predložil neresnično izjavo ali ponarejeno ali spremenjeno listino

kot pravo, naročnik Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil poda predlog za uvedbo postopka o prekršku iz 5. točke prvega odstavka ali 1. točke drugega odstavka 112. člena ZJN-3.

2.10 Stroški priprave ponudbe

Ponudniki nosijo sami vse stroške povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe.

2.11 Ugotavljanje sposobnosti

Ponudnik mora izpolnjevati vse v tej točki navedene pogoje.

Naročnik bo ugotavljal sposobnost gospodarskih subjektov kot sledi:

2.11.1 Razlogi za izključitev

Naročnik bo iz sodelovanja v postopku javnega naročanja izključil gospodarski subjekt:

1. če bo pri preverjanju v skladu s 77., 79. in 80. členom ZJN-3 ugotovil ali bo drugače seznanjen, da je bila gospodarskemu subjektu ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega gospodarskega subjekta ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, izrečena pravnomočna sodba za kazniva dejanja iz Kazenskega zakonika (Uradni list RS, št. [50/12](#) – uradno prečiščeno besedilo, [54/15](#), [6/16 – popr.](#), [38/16](#), [27/17](#), [23/20](#), [91/20](#), [95/21](#), [186/21](#) in [105/22](#) – ZZNŠPP, [16/23](#) in [107/24](#) – odl. US; v nadaljnjem besedilu: KZ-1) ali za primerljiva kazniva dejanja, ki so jih izrekla tuja sodišča:
 - terorizem (108. člen KZ-1),
 - financiranje terorizma (109. člen KZ-1),
 - škuevanje in javno povelieevanje terorističnih dejanj (110. člen KZ-1),
 - novačenje in usposabljanje za terorizem (111. člen KZ-1),
 - spravljanje v suženjsko razmerje (112. člen KZ-1),
 - trgovina z ljudmi (113. člen KZ-1),
 - sprejemanje podkupnine pri volitvah (157. člen KZ-1),
 - kršitev temeljnih pravic delavcev (196. člen KZ-1),
 - goljufija (211. člen KZ-1),
 - protipravno omejevanje konkurence (225. člen KZ-1),
 - povzročitev stečaja z goljufijo ali nevestnim poslovanjem (226. člen KZ-1),
 - oškodovanje upnikov (227. člen KZ-1),
 - poslovna goljufija (228. člen KZ-1),
 - goljufija na škodo Evropske unije (229. člen KZ-1),
 - preslepitev pri pridobitvi in uporabi posojila ali ugodnosti (230. člen KZ-1),
 - preslepitev pri poslovanju z vrednostnimi papirji (231. člen KZ-1),
 - preslepitev kupcev (232. člen KZ-1),
 - neupravičena uporaba tuje oznake ali modela (233. člen KZ-1),
 - neupravičena uporaba tujega izuma ali topografije (234. člen KZ-1),
 - ponareditev ali uničenje poslovnih listin (235. člen KZ-1),
 - izdaja in neupravičena pridobitev poslovne skrivnosti (236. člen KZ-1),
 - zloraba informacijskega sistema (237. člen KZ-1),
 - zloraba notranje informacije (238. člen KZ-1),
 - zloraba trga finančnih instrumentov (239. člen KZ-1),
 - zloraba položaja ali zaupanja pri gospodarski dejavnosti (240. člen KZ-1),
 - nedovoljeno sprejemanje daril (241. člen KZ-1),

- nedovoljeno dajanje daril (242. člen KZ-1),
- ponarejanje denarja (243. člen KZ-1),
- ponarejanje in uporaba ponarejenih vrednotnic ali vrednostnih papirjev (244. člen KZ-1),
- pranje denarja (245. člen KZ-1),
- zloraba negotovinskega plačilnega sredstva (246. člen KZ-1),
- uporaba ponarejenega negotovinskega plačilnega sredstva (247. člen KZ-1),
- izdelava, pridobitev in odtujitev pripomočkov za ponarejanje (248. člen KZ-1),
- davčna zatajitev (249. člen KZ-1),
- tihotapstvo (250. člen KZ-1),
- zloraba uradnega položaja ali uradnih pravic (257. člen KZ-1),
- oškodovanje javnih sredstev (257.a člen KZ-1),
- izdaja tajnih podatkov (260. člen KZ-1),
- jemanje podkupnine (261. člen KZ-1),
- dajanje podkupnine (262. člen KZ-1),
- sprejemanje koristi za nezakonito posredovanje (263. člen KZ-1),
- dajanje daril za nezakonito posredovanje (264. člen KZ-1),
- hudodelsko združevanje (294. člen KZ-1).

Dokazilo: Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

Opomba:

Kot dokazila za izpolnjevanje navedenega pogoja lahko gospodarski subjekt predloži potrdila iz kazenske evidence, če odražajo zadnje stanje in če niso starejša od štirih mesecev, šteto od dneva roka za oddajo ponudb, in sicer za vse gospodarske subjekte v ponudbi ter za vse osebe, ki so člani upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali ki imajo pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem.

2. če bo pri preverjanju v skladu s 77., 79. in 80. členom ZJN-3 ugotovil, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države naročnika. Šteje se, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če nima predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do roka za oddajo ponudbe.

Gospodarskega subjekta se ne izloči, če gospodarski subjekt do roka za oddajo prijav poravnane neplačane zapadle obveznosti, ki znašajo 50 eurov ali več in predloži vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih pet let do roka za oddajo ponudbe.

Dokazilo: Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

3. če je ta na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov javnega naročanja.

Dokazilo: Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

4. če je v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb pristojni organ Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države pri njem ugotovil najmanj dve kršitvi v zvezi s plačilom za delo, delovnim časom, počitki, opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z

zaposlovanjem na črno, za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

Dokazilo: Izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

Naročnik bo v skladu z osmim odstavkom 75. člena ZJN-3 iz postopka javnega naročanja kadar koli v postopku izključil gospodarski subjekt, če se izkaže, da je pred ali med postopkom javnega naročanja ta subjekt glede na storjena ali neizvedena dejanja v enem od položajev iz te točke navodil.

5. na podlagi sklepa Sveta (SZVP) 2022/578 z dne 8. aprila 2022 o spremembi Sklepa 2014/512/SZVP o omejevalnih ukrepih zaradi delovanja Rusije, ki povzroča destabilizacijo razmer v Ukrajini, če pri preverjanju ugotovi, da je ponudnik:
- ruski državljan ali fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ s sedežem v Rusiji,
 - pravna oseba, subjekt ali organ, katerih več kot 50-odstotni delež je v neposredni ali posredni lasti subjekta iz prejšnje alineje, ali
 - fizična ali pravna oseba, subjekt ali organ, ki deluje v imenu ali po navodilih subjektov iz prejšnjih dveh alinej.

Enako velja za podizvajalca, če predstavljajo več kot 10% vrednosti naročila.

Dokazilo: Izpolnjen obrazec Izjava v zvezi z omejevalnimi ukrepi (OBR-6) - za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

Naročnik bo v skladu s prvim odstavkom člena 1h sklepa Sveta (SZVP) 2022/578 z dne 8. aprila 2022 o spremembi Sklepa 2014/512/SZVP o omejevalnih ukrepih zaradi delovanja Rusije, ki povzroča destabilizacijo razmer v Ukrajini iz postopka javnega naročanja kadarkoli v postopku izključil gospodarski subjekt, če se izkaže, da je pred ali med postopkom javnega naročanja ta subjekt v položaju iz točke 5 teh navodil.

2.11.1.1 Popravni mehanizem

Popravni mehanizem za točki 1 in 4 iz poglavja 2.11.1 Razlogi za izključitev:

Gospodarski subjekt, ki je v enem od položajev iz točke 1 in 4 poglavja 2.11.1 Razlogi za izključitev, lahko najkasneje do roka za oddajo ponudb naročniku predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev iz navedenih točk.

Gospodarski subjekt, ki je bil iz sodelovanja v postopkih javnega naročanja izključen na podlagi pravnomočne sodbe ali odločbe o prekršku, ki učinkuje v Republiki Sloveniji, v času trajanja izključitve ni upravičen do uporabe možnosti iz prejšnjega odstavka.

Za zadostne ukrepe šteje plačilo ali zaveza plačati nadomestilo za vso škodo, povzročeno s kaznivim dejanjem ali kršitvijo, aktivno sodelovanje s preiskovalnimi organi za celotno razjasnitev dejstev in okoliščin ter sprejetje konkretnih tehničnih, organizacijskih in kadrovskih ukrepov, ustreznih za preprečitev nadaljnjih kaznivih dejanj ali kršitev. Pri ocenjevanju ukrepov, ki jih sprejme gospodarski subjekt, naročnik upošteva resnost in posebne okoliščine kaznivega dejanja ali kršitve. Če naročnik oceni, da dokazi, ki jih je predložil gospodarski subjekt, zadoščajo, gospodarskega subjekta ne glede na točki 1 in 4 poglavja 2.11.1 Razlogi za izključitev ne izključi iz postopka javnega naročanja.

V kolikor je gospodarski subjekt v enem od položajev iz točke 1 ali 4 poglavja 2.11.1 Razlogi za izključitev in uveljavlja popravni mehanizem, mora predložiti lastno izjavo z navedbo kršitev in ukrepov za samoočiščenje, ter predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s

katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev iz točke 1 in 4 poglavja 2.11.1 teh navodil.

2.11.2 Pogoji za sodelovanje

2.11.2.1 Sposobnost za opravljanje poklicne dejavnosti:

Gospodarski subjekt mora izpolnjevati naslednji pogoj:

1. da je registriran pri pristojnem sodišču ali drugemu organu za opravljanje dejavnosti, ki je predmet tega javnega naročila.

Dokazilo:

- izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

Opomba:

V prvo polje morajo ponudniki vpisati Registracijsko številko pri pristojnem sodišču ali drugemu organu. Pri navedbi: "Ali so te informacije brezplačno na voljo organom iz zbirke podatkov držav članic EU?", odgovorijo z DA in v prvo vrstico vpišejo povezavo na AJPES, pod "Referenca/Koda" vpišejo ponovno številko, ki so jo navedli pod Registracijska številka, v polje "Izdajatelj" vpišejo Ajpes.

2.11.2.2 Ekonomska in finančna sposobnost:

Gospodarski subjekt mora izpolnjevati naslednji pogoj:

1. ponudnik mora dokazati, da njegova bonitetna ocena znaša od SB1 do vključno SB6 po S.BON AJPES modelu.

Dokazilo:

- izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

S podpisom ESPD obrazca se gospodarski subjekt zavezuje, da bo na podlagi poziva naročnika v roku treh (3) delovnih dni predložil ustrezni S.BON obrazec AJPES-a, ki izkazuje bonitetno oceno od SB1 do vključno SB6 ali smiselno enako boniteto (AAA, AA, A, BBB) ter metodologijo ocenjevanja ene od mednarodnih bonitetnih hiš (D&B, Moody's, Standard & Poor's), ki ugotavlja predmetno boniteto po enakih standardih.

2.11.2.3 Tehnična in strokovna sposobnost:

Gospodarski subjekt mora izpolnjevati naslednje pogoje:

1. Ponudnik je moral v zadnjih petih letih, šteto od roka za oddajo ponudb, opravljati storitev upravljanja večstanovanjskih objektov in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš ali opravljati storitev skrbnika stanovanj in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš za vsaj enega naročnika, za katerega je izvajal storitev za vsaj 100 enot –navedeno pomeni, da je moral upravljati ali skrbeti za vsaj 100 stanovanj in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš, storitev pa je izvajal neprekinjeno najmanj eno leto.

Gospodarski subjekti v ponudbi lahko skupno izpolnjujejo predmetni pogoj. Gospodarski subjekt lahko uporabi zmogljivosti drugih subjektov, ne glede na pravno razmerje med njim in temi subjekti le, če bodo slednji izvajali storitve, za katere se zahtevajo te zmogljivosti.

Dokazilo:

- izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

S podpisom ESPD obrazca se gospodarski subjekt zavezuje, da bo na podlagi poziva naročnika v roku treh (3) delovnih dni predložil izpolnjen seznam z navedbo:

Ponudnik je v zadnjih petih letih, šteto od roka za oddajo ponudb, opravljal storitev upravljanja večstanovanjskih objektov in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš ali opravljal storitev skrbnika stanovanj in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš za vsaj enega naročnika, za katerega je izvajal storitev za vsaj 100 enot – navedeno pomeni, da je moral upravljati ali skrbeti za vsaj 100 stanovanj in/ali poslovnih prostorov in/ali individualnih hiš, storitev pa je izvajal neprekinjeno najmanj eno leto.

Ponudnik seznam poda pod materialno in kazensko odgovornostjo. Naročnik si pridržuje pravico, da pogoje preveri ter zahteva dokazila o izvedbi navedenega dela (na primer: pogodbo o upravljanju, obračun del itd.) oziroma navedbe preveri neposredno pri naročnikih del.

2. Ponudnik mora biti sposoben za opravljanje celovitih storitev upravljanja stanovanj, poslovnih prostorov ter individualnih hiš v obsegu, kot je razpisano. Ponudnik mora imeti vsaj enega zaposlenega delavca za posamezno področje dela, in sicer za organizacijsko administrativna opravila, tehnično strokovna opravila in vzdrževalna dela, finančno računovodska opravila, knjigovodska opravila in pravno premoženjska opravila ali mora z delavci stalno pogodbeno sodelovati tako, da bo lahko izvajal vse storitve po tem javnem naročilu.

Gospodarski subjeki v ponudbi lahko skupno izpolnjujejo predmetni pogoj. Gospodarski subjekt lahko uporabi zmogljivosti drugih subjektov, ne glede na pravno razmerje med njim in temi subjekti le, če bodo slednji izvajali storitve, za katere se zahtevajo te zmogljivosti.

Dokazilo:

- izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi,
- izpolnjen obrazec »Izjava o tehničnih in kadrovskih zmogljivostih – (OBR-4)«

S podpisom ESPD obrazca se gospodarski subjekt zavezuje, da bo na podlagi poziva naročnika v roku treh (3) delovnih dni predložil izpolnjen seznam na katerem bodo navedene stalno razpoložljive fizične osebe za posamezno področje dela. Ponudnik seznam poda pod materialno in kazensko odgovornostjo.

3. Ponudnik mora imeti zaposleno vsaj 1 osebo, ki je uspešno opravila preizkus znanja iz točkovanja stanovanj, skladno s Pravilnikom o programu izobraževanja in navodilu o usposabljanju za točkovanje stanovanj (Uradni list RS, št. 97/05).

Gospodarski subjekti v ponudbi lahko skupno izpolnjujejo predmetni pogoj. Gospodarski subjekt lahko uporabi zmogljivosti drugih subjektov, ne glede na pravno razmerje med njim in temi subjekti le, če bodo slednji izvajali storitve, za katere se zahtevajo te zmogljivosti.

Dokazilo:

- izpolnjen obrazec ESPD za vse gospodarske subjekte v ponudbi.

S podpisom ESPD obrazca se gospodarski subjekt zavezuje, da bo na podlagi poziva naročnika v roku treh (3) delovnih dni predložil podatke o fizični osebi, ki je uspešno opravila preizkus znanja iz točkovanja stanovanj.

Naročnik bo v uradni evidenci (na spletni strani Slovenskega inštituta za revizijo, kjer je objavljen Seznam oseb, ko so uspešno opravile preizkus znanja iz točkovanja stanovanj)

preveril izpolnjevanje predmetnega pogoja. V kolikor takšna preveritev ne bo mogoča, bo naročnik od gospodarskega subjekta zahteval predložil dokazila o opravljenem preizkusu znanja iz točkovanja stanovanj.

2.12 Tehnične specifikacije

Naročnik bo kot nedopustno zavrnil ponudbo, ki ne bo ustrezala vsem tehničnim zahtevam. Tehnične zahteve so opredeljene v Specifikaciji zahtev naročnika (C).

2.13 Ponudbena vrednost

Ponudnik mora v celoti izpolniti obrazec predračuna za upravljanje stanovanjskih prostorov, za upravljanje poslovnih prostorov in za upravljanje stanovanjskih hiš (OBR-2).

Ponudnik mora v naročnikove obrazce vpisati vrednosti v evrih (EUR) in vse vrednosti morajo biti **zaokrožene na 2 decimalni mesti**. V kolikor ponudnik vpiše ceno nič (0) EUR, se šteje, da ponuja to postavko brezplačno.

Skupna pogodbeni vrednost ponudbe mora vsebovati vse stroške, ki jih ima izvajalec z zagotavljanjem celotnega izvajanja storitve upravljanja stanovanjskih in poslovnih prostorov ter individualnih hiš vključno z vsemi spremljajočimi aktivnostmi in z vsemi stroški, ki niso posebej specifikirani, so pa potrebni za celostno storitev upravljanja stanovanjskih in poslovnih storitev ter individualnih hiš (npr. stroške organizacijsko administrativnih opravil, stroške tehnično strokovnih opravil, stroške finančno računovodskih in knjigovodskih opravil, stroške pravni premoženjskih opravil idr.), vključno z davkom na dodano vrednost (DDV), popusti in rabati.

Naročnik izvajalcu naknadno ne bo priznaval nobenih stroškov upravljanja, ki niso zajeti v ponudbeno ceno.

Skupna pogodbeni vrednost ponudbe je celovito zagotavljanje storitve upravljanja stanovanjskih in poslovnih prostorov ter individualnih hiš.

Cena vzdrževanja je dogovorjena po dejanski porabi, kar pomeni, da se bo obračun stroškov vzdrževanja izvedel na podlagi dejanske porabe.

Znesek mesečnega pavšala za celovito zagotavljanje storitve upravljanja stanovanj, poslovnih prostorov ter individualnih hiš iz ponudbenega predračuna (OBR-2) je fiksni do izpolnitve vseh obveznosti iz pogodbe z izjemo korekcij vrednosti, ki jo dopušča Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. [1/04](#); v nadaljevanju: Pravilnik). Spremembe cene bosta pogodbeni stranki opravili le na podlagi predhodnega pisnega obvestila nasprotni stranke. Spremenjene cene bodo veljale le za vnaprej na podlagi sklenjenega aneksa k pogodbi. Valorizacija denarnih obveznosti se opravi tako v primeru povišanja kot tudi znižanja denarnih obveznosti, pri čemer se v primeru znižanja denarnih obveznosti smiselno uporabljajo določbe Pravilnika. Kot podlaga za valorizacijo se upošteva indeks cen življenjskih potrebščin. Sprememba cene lahko znaša največ 80 % spremembe (povišanje ali znižanje) indeksa cen življenjskih potrebščin šteto od dneva sklenitve pogodbe.

V primeru, da pride v času izvajanja te pogodbe do spremembe Pravilnika ali sprejetja drugega predpisa, s katerim se na novo oziroma drugače uredi vprašanje valorizacije denarnih obveznosti, so stranke soglasne, da se uporabi zadnji veljavni predpis, ki nadomesti trenutno veljavni Pravilnik.

Izjemoma je sprememba cen možna zaradi spremenjenih okoliščin vendar le do tiste razlike v ceni, ki je kot razlika na trgu dokazljiva, le za tiste elemente, za katere se je dejansko povečala, le za čas nastanka višjih cen (in ne od začetka veljavnosti pogodbe) in seveda le za primere, ki jih izbrani ponudnik ni mogel predvideti v času oddaje ponudbe.

Morebitno uskladitev cen bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom k pogodbi.

V primeru spremembe zakona, ki ureja davek na dodano vrednost, s katerim se spremeni davčna stopnja za storitve iz ponudbe v času trajanja pogodbe, se lahko cene iz ponudbe korigirajo izključno v višini nastale davčne spremembe.

2.14 Merilo

Merilo, ki bo uporabljeno pri izbiri najugodnejšega ponudnika:

- **ekonomsko najugodnejša ponudba.**

Naročnik bo izbral ponudnika, ki bo oddal dopustno ponudbo in bo po spodaj navedenih merilih prejel največje število točk. Maksimalno skupno število točk, ki jih je moč doseči po merilih, je sto (100) točk.

Merila za izbiro ekonomsko najugodnejše ponudbe so naslednja:

	Merilo	Največje možno število točk
1.	CENA (skupna ponudbena vrednost v EUR brez DDV)	95
2.	Sklenjena veljavna podjetniška kolektivna pogodba	5
Σ	SKUPAJ:	100

$$S_{\text{št}} = C + K$$

Uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- **S_{št}** – skupno število točk ponudnika,
- **C** – cena (skupna ponudbena vrednost v EUR brez DDV),
- **K** – sklenjena veljavna podjetniška kolektivna pogodba

1. Merilo »CENA (skupna ponudbena vrednost v EUR brez DDV)«:

Pri tem merilu se bo vrednotila cena (skupna ponudbena vrednost v EUR brez DDV) za upravljanje stanovanj, poslovnih prostorov ter individualnih hiš. Največje možno skupno število točk pri tem merilu je 95 točk.

Naročnik bo število točk posameznega ponudnika izračunal na naslednji način:

$$T = \frac{NPV}{V} \times 95$$

T - št. točk, ki jih doseže posamezni ponudnik
 NPV - najnižja ponudbena vrednost
 V - vrednost ponudbe posameznega ponudnika

2. Merilo »Sklenjena veljavna podjetniška kolektivna pogodba«:

Največje možno skupno število točk pri tem merilu je 5 točk.

Kot merilo se uporabi sklenjena veljavna podjetniška kolektivna pogodba. Kot dokaz ponudnik predloži sklenjeno veljavno podjetniško kolektivno pogodbo. Ponudnik, ki ima sklenjeno veljavno podjetniško kolektivno pogodbo, prejme 5 točk, ponudnik, ki takšne pogodbe nima sklenjene, prejme 0 točk.

Opomba:

V primeru, da dva ali več ponudnikov dosežejo enako največje skupno število točk, bo naročnik kot kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika upošteval večje število doseženih točk pri merilu »CENA (skupna ponudbena vrednost v EUR brez DDV)«.

V primeru, da dva ali več ponudnikov dosežejo enako največje skupno število točk pri vseh merilih, bo naročnik izbral tistega ponudnika, ki bo v informacijski sistem eJN prej oddal ponudbo.

2.15 Izbira ponudnika

Izbran bo ponudnik, ki bo:

- predložil dopustno ponudbo ter bo
- ponudil ekonomsko najugodnejšo ponudbo.

Izjava o lastništvu

Skladno s 6. točko 14. člena ZIntPK (Ur. l. RS, št. [69/11](#) – uradno prečiščeno besedilo, [158/20](#), [3/22](#) – ZDeb in [16/23](#) – ZZPri) mora izbrani ponudnik **v roku osmih dni** od prejema naročnikovega poziva posredovati podatke o:

- svojih ustanoviteljih, družbenikih, delničarjih, komanditistih ali drugih lastnikih in podatke o lastniških deležih navedenih oseb;
- gospodarskih subjektih, za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so z njim povezane družbe.

2.16 Veljavnost ponudbe

Ponudba mora veljati 6 mesecev od datuma za predložitev ponudb.

V izjemnih okoliščinah lahko naročnik zahteva, da ponudniki podaljšajo čas veljavnosti ponudb za določeno dodatno obdobje. Zahteva in odgovori ponudnikov morajo biti podani v pisni obliki. Ponudnik lahko zavrne zahtevo.

Od ponudnika, ki se z zahtevo strinja, ne bo zahtevano ali dovoljeno, da razen podaljšanja veljavnosti ponudbe kakorkoli drugače spreminja ponudbo.

2.17 Variantne ponudbe

Variantne ponudbe niso dovoljene.

III ZAVAROVANJE

3.1 Zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti

Izvajalec mora najkasneje v desetih (10) dneh od podpisa pogodbe, kot pogoj za veljavnost pogodbe naročniku predložiti menično izjavo in lastno podpisano menico s pooblastilom za njeno izpolnitev za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini 10% od skupne pogodbene vrednosti z DDV, ki ga lahko naročnik unovči v naslednjih primerih, če izvajalec:

- ne prične izvajati svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili sklenjene pogodbe ali
- ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili sklenjene pogodbe ali
- pravočasno ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili sklenjene pogodbe ali
- pravilno ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili sklenjene pogodbe ali
- preneha izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili sklenjene pogodbe.

Predložitev menične izjave in lasne podpisane menice s pooblastilom za njeno izpolnitev za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti je pogoj za veljavnost pogodbe, ki mora biti veljavna vsaj še trideset (30) dni po preteku roka za dokončno izvedbo pogodbenih obveznosti.

Če se bodo med trajanjem te pogodbe morebiti spremenili roki za izvedbo pogodbenih obveznosti, bo moral izvajalec ustrezno temu spremeniti tudi menično izjavo in lastno podpisano menico s pooblastilom za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti oziroma podaljšati njeno veljavnost na svoje stroške.

Izbrani ponudnik mora zagotoviti, da bo menica ves čas trajanja pogodbe unovčljiva. V primeru unovčitve menice bo moral ponudnik unovčeno menico nadomestiti z novo.

IV SKLENITEV POGODBE

4.1 Sklenitev pogodbe

Naročnik bo z najugodnejšim ponudnikom in katerega ponudba bo dopustna, sklenil pogodbo v skladu z določbami vzorca pogodbe iz točke 4 točke 2.3 teh navodil. Pogodba se sklene za obdobje petih (5) let, od obojestranskega podpisa pogodbe. Pogodba začne veljati šele z dnem obojestransko podpisanega primopredajnega zapisnika in predložitvijo finančnega instrumenta.

Ponudnik je dolžan podpisati pogodbo najkasneje v roku 10 dni od naročnikovega poziva k podpisu pogodbe, sicer bo naročnik smatral, da z naročnikom posla ne želi skleniti.

Ponudba se bo pred podpisom vsebinsko prilagodila glede na to, ali bo izbran ponudnik predložil skupno ponudbo in podobno.

V KONČNA DOLOČILA

Poleg določil iz teh navodil veljajo tudi določila iz pogodbe in celotne dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila. V dvomu se presojuje posamezna določila v skladu z zakonskimi členi ZJN-3 in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. [97/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [64/16](#) – odl. US in [20/18](#) – OROZ631).

VI PRAVNO VARSTVO

Pravno varstvo ponudnikov v postopku javnega naročanja je zagotovljeno v skladu z določbami Zakona 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](#)), po postopku in na način kot ga določa zakon.

Zahteva za pravno varstvo v postopkih javnega naročanja se lahko vloži zoper vsako ravnanje naročnika v postopku javnega naročanja, razen če zakon, ki ureja javno naročanje, ali ZPVPJN določa drugače. Zahtevo za pravno varstvo lahko vloži aktivno legitimirana oseba, kot jo določa 14. člen ZPVPJN.

Zahtevek za revizijo mora vsebovati:

1. ime in naslov vlagatelja zahtevka (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj) ter kontaktno osebo,
2. ime naročnika,
3. oznako javnega naročila ali odločitve o oddaji javnega naročila ali priznanju sposobnosti,
4. predmet javnega naročila,
5. pooblastilo za zastopanje v predrevizijskem in revizijskem postopku, če vlagatelj nastopa s pooblaščenecem,
6. potrdilo o plačilu takse.

Vlagatelj mora v zahtevku za revizijo navesti očitane kršitve ter dejstva in dokaze, s katerimi se kršitve dokazujejo.

Taksa znaša 4.000,00 EUR. Takso je potrebno vplačati na podračun, odprt pri Banki Slovenije za namen plačila taks za predrevizijski in revizijski postopek, številka 01100-1000358802 – izvrševanje proračuna RS. Pri tem mora vlagatelj na plačilnem nalogu vpisati naslednje podatke v predpolje in polje sklicevanja na številko odobritve: 11 16110-7111290- XXXXXXLL. (oznaka X pomeni št. objave javnega naročila, oznaka L pa pomeni označbo leta. V kolikor je št. objave javnega naročila krajša od šestih znakov, se na manjkajoča mesta spredaj vpiše 0).

Zahtevek za revizijo se vloži preko portala eRevizija.

Zahtevek za revizijo, ki se nanaša na vsebino objave, povabilo k oddaji ponudbe ali razpisno dokumentacijo, se vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o naročilu ali prejema povabila k oddaji ponudbe. Kadar naročnik spremeni ali dopolni navedbe v objavi, povabilu k oddaji ponudbe ali v razpisni dokumentaciji, se lahko zahtevek za revizijo, ki se nanaša na spremenjeno, dopolnjeno ali pojasnjeno vsebino objave, povabila ali razpisne dokumentacije ali z njim neposredno povezano navedbo v prvotni objavi, povabilu k oddaji ponudbe ali razpisni dokumentaciji, vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o dodatnih informacijah, informacijah o nedokončanem postopku ali popravku, če se s tem obvestilom spreminjajo ali dopolnjujejo zahteve ali merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.

Če naročnik ugotovi, da niso izpolnjeni procesni pogoji iz prve, tretje, četrte ali pete alineje prvega odstavka 26. člena ZPVPJN, se zahtevek za revizijo najpozneje v treh delovnih dneh od prejema s sklepom zavrže.