Nepremičnine Celje, d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje
www.nepremicnine-celje.si

T 03 42 65 100
E nepremicnine@celje.si

NEPREMIČNINE CELJE
Steber vašega doma

Številka: 410-1/2026
Datuma: 18. 9. 2026

V postopku javnega naročila »Izdelava projektne dokumentacije večstanovanjskih objektov Cesta v Lokrovec« z oznako JN 1/2026, objavljenega na Portalu javnih naročil RS (v nadaljevanju PJN) dne 7. 7. 2026 pod št. objave JN005384/2026-EUe16/01, je naročnik Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje, sprejel naslednjo

**ODLOČITEV**
**O ODDAJI JAVNEGA NAROČILA**

Javno naročilo »Izdelava projektne dokumentacije večstanovanjskih objektov Cesta v Lokrovec« se odda ponudniku **ARHITEKTURA MJ, naslov Koblarjeva ulica 7a, Ljubljana**.

**Obrazložitev**

Naročnik je v predmetnem postopku oddaje javnega naročila po odprtem postopku na podlagi 40. člena Zakona o javnem naročanju (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) do roka za oddajo ponudb, t. j. 19. 8. 2026 do 10.00, v informacijskem sistemu e-JN prejel ponudbe naslednjih devetih ponudnikov:

1. IMP, d.d., družba za svetovanje, projektiranje, inženiring in gradnjo, Dunajska cesta 007, 1000 Ljubljana
2. PROJEKT D.D. NOVA GORICA Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva ulica 009A, 5000 Nova Gorica
3. ARHITEKTURA MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 007A, 1000 Ljubljana
4. ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o., Tovarniška cesta 004C, 5270 Ajdovščina
5. PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 002, 4208 Šenčur
6. STYRIA ARHITEKTURA, načrtovanje, oblikovanje in izvedba d.o.o., Cankarjeva ulica 006E, 2000 Maribor
7. Studio abiro, arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Igriška ulica 003, 1000 Ljubljana
8. Scapelab IN, integralno načrtovanje d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana
9. STUDIO LIST, projektiranje in svetovanje, d.o.o. Celje, Oblakova ulica 030, 3000 Celje

Naročnik je ponudbe v skladu s četrtim odstavkom 89. člena ZJN-3 najprej razvrstil glede na merilo, pri čemer je pri pregledovanju ponudb v okviru merila M1: cena v EUR brez DDV ugotovil, da ponudbe

- PROJEKT D.D. NOVA GORICA Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva ulica 009A, 5000 Nova Gorica, v znesku 598.000,00 EUR;
- PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 002, 4208 Šenčur, v znesku 698.000,00 EUR;
- Studio abiro, arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Igriška ulica 003, 1000 Ljubljana, v znesku 1.092.885,43 EUR;
- Scapelab IN, integralno načrtovanje d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana, v znesku 648.000,00 EUR in
- STUDIO LIST, projektiranje in svetovanje, d.o.o. Celje, Oblakova ulica 030, 3000 Celje, v znesku 874.200,00 EUR

presegajo naročnikova zagotovljena sredstva, opredeljena v sklepu o začetku postopka, št. 410-1/2026-2 z dne 29. 6. 2026, v znesku 500.000 EUR brez DDV, zato naročnik ni izvedel pregleda in ocenjevanja teh ponudb, ki so v skladu z 29. točko prvega odstavka 2. člena ZJN-3 nedopustne.

V nadaljevanju je naročnik izvedel pregled dopustnosti naslednjih ponudb:
- IMP, d.d., družba za svetovanje, projektiranje, inženiring in gradnjo, Dunajska cesta 007, 1000 Ljubljana;
- ARHITEKTURA MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 007A, 1000 Ljubljana;
- ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o., Tovarniška cesta 004C, 5270 Ajdovščina;
- STYRIA ARHITEKTURA, načrtovanje, oblikovanje in izvedba d.o.o., Cankarjeva ulica 006E, 2000 Maribor

ter ugotovil, da ponudba ponudnika IMP, d.d. ni dopustna. Ponudnik IMP d.d. ni izpolnil pogoja za sodelovanje glede tehnične in strokovne sposobnosti iz razpisne dokumentacije pod 8.1.2 C.1, saj sta referenci gospodarskega subjekta, ki jo je predložil ponudnik, dejansko referenci podizvajalca Kostak GIP d.o.o..
Ponudba ponudnika IMP, d.d.je nedopustna iz razloga, ker izbrani ponudnik sam ne razpolaga z zahtevano referenco oziroma z lastnimi izkušnjami, ki bi izkazovale njegovo usposobljenost za izvedbo predmeta javnega naročila, pri čemer se je pri izkazovanju referenčnega pogoja oprl na referenco nominiranega podizvajalca.
Takšno sklicevanje je dopustno le pod pogoji prvega odstavka 81. člena ZJN-3. Ta določba pri pogojih v zvezi z izobrazbo in strokovno usposobljenostjo izvajalca storitev ali gradenj ter pri pogojih v zvezi z ustreznimi poklicnimi izkušnjami izrecno omejuje možnost uporabe zmogljivosti drugega subjekta tako, da se lahko ponudnik na takšne zmogljivosti sklicuje le, če bo ta subjekt tudi dejansko izvajal gradnje ali storitve, za katere se zahtevajo te zmogljivosti.
Navedena določba torej ne omogoča zgolj formalnega »posojanja« reference. Referenca namreč ni samostojna kapaciteta, ki bi jo bilo mogoče ločeno od njenega nosilca prenesti na drugega gospodarskega subjekta. Referenca izkazuje znanje, izkušnje in usposobljenost za izvedbo določenih del. Zato mora biti med referenco in deli, ki jih bo referenčni subjekt dejansko izvedel v predmetnem javnem naročilu, vzpostavljena dejanska in vsebinska povezava.
To stališče je Državna revizijska komisija izrecno potrdila v odločitvi št. 018-073/2024, v kateri je poudarila, da lahko ponudnik za izkazovanje strokovne usposobljenosti uporabi referenco drugega subjekta le, če zagotovi, da bo ta subjekt dejansko izvedel tisti del naročila, za katerega izkazuje usposobljenost. DKOM je v navedeni zadevi izrecno zapisala, da je sklicevanje na znanje in izkušnje drugega subjekta možno le, če ta subjekt neposredno sodeluje pri izvedbi dela naročila, na katerega se njegova referenca nanaša.
Ker torej ponudnik za dela, ki jih prevzema ni izkazal reference, torej ni izkazal tehnične sposobnosti, na referenco podizvajalca pa se v tem delu ne more sklicevati, ponudba ni dopustna.

Pri pregledu ponudb:
- ARHITEKTURA MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 007A, 1000 Ljubljana,
- ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o., Tovarniška cesta 004C, 5270 Ajdovščina,
- STYRIA ARHITEKTURA, načrtovanje, oblikovanje in izvedba d.o.o., Cankarjeva ulica 006E, 2000 Maribor

je naročnik ugotovil:
- ponudbe so pravočasne,
- ponudbe v celoti ustrezajo zahtevam iz razpisne dokumentacije in tehničnim specifikacijam naročnika,
- iz predloženih obrazcev in dokazil ter izvedenih preverb izhaja, da ponudniki izpolnjujejo vse zahtevane pogoje in da ne obstajajo razlogi za izključitev,
- ponujena cena ni neobičajno nizka in
- ponujena cena ne presega naročnikovih zagotovljenih sredstev.

V naslednjem koraku je naročnik izvedel točkovanje dopustnih ponudb v skladu z določili razpisne dokumentacije, in sicer:

a) Vodja projektiranja – Pooblaščeni inženir s področja arhitekture
   1 referenca – 0 točk (pogoj)
   2 referenci – 2 točki
   3 reference ali več – 4 točke
b) Pooblaščeni inženir s področja gradbeništva
   1 referenca – 0 točk (pogoj)
   2 referenci – 1 točka
   3 reference ali več – 2 točki
c) Pooblaščeni inženir s področja elektrotehnike
   1 referenca – 0 točk (pogoj)
   2 referenci – 1 točka
   3 reference ali več – 2 točki
d) Pooblaščeni inženir s področja strojništva
   1 referenca – 0 točk (pogoj)
   2 referenci – 1 točka
   3 reference ali več – 2 točki
e) Strokovnjak s področja požarne varnosti
   1 referenca – 0 točk (pogoj)
   2 referenci – 1 točka
   3 reference ali več – 2 točki
f) Vodja projektiranja – izkušnje s področja certificiranja trajnostne gradnje
   1 referenca – 2 točki
   2 referenci – 4 točke
   3 reference ali več – 8 točk

**Arhitektura MJ d.o.o.**

| Merilo | Ponudba | Točkovanje |
|---|---|---|
| M1 = cena v EUR brez DDV (največ 80 točk) | 470.000,00 brez DDV | 72,47 |
| M2 = reference kadra (največ 20 točk) | 7 ustreznih referenc vodje projektiranja<br>5 ustreznih referenc pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva<br>7 ustreznih referenc pooblaščenega inženirja s področja elektrotehnike<br>4 ustrezne reference inženirja s področja strojništva<br>4 ustrezne reference strokovnjaka s področja požarne varnosti<br>1 ustrezna referenca vodje projektiranja z izkušnjami certificiranja | 4+2+2+2+2+2=14 |

**ACMA d.o.o.**

| Merilo | Ponudba | Točkovanje |
|---|---|---|
| M1 = cena v EUR brez DDV (največ 80 točk) | 425.750,00 brez DDV | 80 |
| M2 = reference kadra (največ 20 točk) | 1 ustrezna referenca vodje projektiranja<br>2 ustrezni referenci pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva<br>3 ustrezne reference pooblaščenega inženirja s področja elektrotehnike<br>4 ustrezne reference inženirja s področja strojništva<br>1 ustrezna referenca strokovnjaka s področja požarne varnosti<br>0 ustreznih referenc vodje projektiranja z izkušnjami certificiranja | 0+1+2+2+0+0=5 |

Predložena referenca kadra pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva, Bogomirja Ipavca za referenčni posel Športna dvorana Postojna, ne izpolnjuje pogoja iz razpisne dokumentacije. Referenčni objekt Športna dvorana Postojna je klasifikacije CC-SI 12650, kot izhaja iz ponudnikove ponudbene dokumentacije. Skladno z Navodili ponudnika 8.1.2 C.1 navedena klasifikacija ni skladna z zahtevanimi klasifikacijami naročnika. Naročnik je izrecno zahteval, da je klasifikacija primerljivega objekta CC-SI 112, CC-SI 113, CC-SI 12111, CC-SI 12121, CC-SI 12610, CC-SI 12620, CC-SI 12630, CC-SI 12640, zaradi česar je predmetna referenca za pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva neustrezna.

Iz reference za strokovnjaka s področja požarne varnosti, za dr. Stanka Ožbota, za referenčni posel Levji grad, izhaja, da referenčnega obrazca ni podpisal naročnik (investitor) referenčnega posla, kot izhaja iz zahteve v razpisni dokumentaciji. Podpisnik referenčnega obrazca je predstavnik podjetja Levji grad d.o.o., gradbeno dovoljenje je izdano na Grafist d.o.o., uporabno dovoljenje pa na Levji grad d.o.o. Naročnik je pozval ponudnika na dopolnitev. Po zahtevi za dopolnitev ponudbe je ponudnik pojasnil, da je bilo podjetje Levji grad d.o.o. naročnik projektne dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja (PID) ter da je podjetje Levji grad d.o.o. v 100 % lasti podjetja Grafist d.o.o. Takšna referenca je neustrezna, saj ni izkazano, da je bil dejanski naročnik (investitor) projektne dokumentacije za izdelavo DGD/PGD in PZI podjetje Levji grad d.o.o. Podjetje Levji grad d.o.o. je bil zgolj naročnik dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar je ponudnik v dopolnitvi ponudbe tudi jasno izrazil, ne pa projektne dokumentacije za pridobitev DGD/PGD in PZI kot je bilo zahtevano v razpisni dokumentaciji. Pojasnilo, da je Levji grad d.o.o. v 100 % lasti družbe Grafist d.o.o. in da je zaradi tega upravičen do podpisa reference ni skladno z odločitvami DKOM (018-146/2024-7), kjer je pojasnjeno, da naročniku le na podlagi lastništva ne more biti poznan odnos med obema navedenima družbama in da zgolj na tej podlagi ni mogoče (samodejno) napraviti zaključka, da je obvladujoča družba seznanjena z relevantnimi okoliščinami v zvezi s posli družbe, ki jo obvladuje (tj. posli odvisne družbe), ter uspešnostjo izvedbe le-teh.

Neustrezna je predložena referenca za kader – strokovnjak s področja požarne varnosti za dr. Stanka Ožbota za referenčni posel Stanovanjska soseska Radhovska Pivka, saj referenca ne izpolnjuje pogoja iz razpisne dokumentacije, da je kader izdelal DGD/PGD in PZI dokumentacijo za gradnjo večstanovanjskega objekta z najmanj 25 stanovanji, pri čemer je bilo uporabno dovoljenje pridobljeno po 1. 6. 2018 ali gradnjo primerljivega objekta z bruto tlorisno površino objekta najmanj 2.500 $m^2$, pri čemer je bilo pravnomočno uporabno dovoljenje pridobljeno po 1. 6. 2018. Iz

predložene dokumentacije izhaja, da referenčni posel ne izpolnjuje pogoja večstanovanjskega objekta z najmanj 25 stanovanji, saj ima en posamezen objekt zgolj 15 oz.13 stanovanj. Čeprav iz ponudbe izhaja, da je dr. Stanko Ožbot izdelal načrt požarne varnosti za tri objekte z dvakrat 15 stanovanji in enkrat 13 stanovanji, ni skladno s pogojem iz razpisne dokumentacije, kjer je navedeno, da mora posamezen objekt zajemati najmanj 25 stanovanj. V nadaljevanju je naročnik preveril ali izpolnjuje pogoj primerljivega objekta z bruto tlorisno površino najmanj 2.500 $m^2$, pri čemer je ugotovil, da tudi ta pogoj ni izpolnjen, ker iz predložene dokumentacije izhaja, da ima posamezen objekt 1194 $m^2$ bruto tlorisne površine. Čeprav iz ponudbe izhaja, da je dr. Stanko Ožbot izdelal načrt požarne varnosti za tri objekte, za vsakega z bruto tlorisno površino 1194 $m^2$, s tem ni izpolnjen pogoj iz razpisne dokumentacije, ki določa, da mora posamezen objekt imeti najmanj 2.500 $m^2$ bruto tlorisne površine.

Ponudnik je predložil eno referenčno potrdilo za referenco pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva za referenčni posel Poslovno stanovanjska soseska Ob Goriški ulici. Na referenčnem potrdilu in v preglednici referenc sta bila navedena dva objekta, ki vsak zase izpolnjujeta zahtevane referenčne pogoje. Naročnik je ponudnika pozval na pojasnilo ali uveljavlja eno referenco ali dve. Ponudnik je pojasnil: »Priložena je bila ena referenca za oba objekta skupaj. Tako objekt A kot objekt B izpolnjujeta zahteve iz razpisa.«. Na podlagi pojasnila ponudnika je naročnik upošteval eno referenco.

**STIYRIA ARHITEKTURA d.o.o.**

| Merilo | Ponudba | Točkovanje |
|---|---|---|
| M1 = cena v EUR brez DDV (največ 80 točk) | 459.814,13 brez DDV | 74,07 |
| M2 = reference kadra (največ 20 točk) | 4 ustrezne reference vodje projektiranja<br>4 ustrezne reference pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva<br>3 ustrezne reference pooblaščenega inženirja s področja elektrotehnike<br>3 ustrezne reference inženirja s področja strojništva<br>3 ustrezne reference strokovnjaka s področja požarne varnosti<br>0 ustreznih referenc vodje projektiranja z izkušnjami certificiranja | 4+2+2+2+2+0=12 |

Iz predložene reference kadra vodje projektiranja – izkušnje s področja certificiranja trajnostne gradnje izhaja, da je referenčni objekt pridobil uporabno dovoljenje leta 2008, kar ni skladno z zahtevami iz razpisne dokumentacije, točka 8.1.2 C.1 Navodil ponudnikom, kjer je navedeno, da se upoštevajo objekti, ki imajo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje pridobljeno po 1. 6. 2018. Prav tako referenčnega obrazca ni podpisal naročnik referenčnega posla (investitor), temveč ponudnik sam. Naročnik je ponudnika pozval na dopolnitev ponudbe, pri čemer je pojasnil, da je naročnik referenčnega posla bilo podjetje MID INVESTICIJE d.o.o., ki pa danes ne obstaja več oz. je bilo izbrisano iz registra. Ponudnik je pojasnil, da naročnika (investitorja) projektne dokumentacije ni mogoče pridobiti. Ker iz razpisne dokumentacije izhaja, da mora referenčni obrazec podpisati naročnik referenčnega posla (investitor), naveden referenčni pogoj ni izpolnjen. Pri tem dodajamo, da zgolj naročnik (investitor) lahko potrdi, da je bil posel pravočasno in kvalitetno izveden.

Po izvedenem točkovanju, je naročnik ponudbe razvrstil glede na seštevek točk:

| | Ponudnik | Seštevek točk |
|---|---|---|
| 1. | ARHITEKTURA MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 007A, 1000 Ljubljana | 86,47 |
| 2. | STYRIA ARHITEKTURA, načrtovanje, oblikovanje in izvedba d.o.o., Cankarjeva ulica 006E, 2000 Maribor | 86,07 |
| 3. | ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o., Tovarniška cesta 004C, 5270 Ajdovščina | 85,00 |
| 4. | IMP, d.d., družba za svetovanje, projektiranje, inženiring in gradnjo, Dunajska cesta 007, 1000 Ljubljana | Ponudba ni dopustna |
| 5. | PROJEKT D.D. NOVA GORICA Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva ulica 009A, 5000 Nova Gorica | Ponudba ni dopustna |
| 6. | PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 002, 4208 Šenčur | Ponudba ni dopustna |
| 7. | Studio abiro, arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Igriška ulica 003, 1000 Ljubljana | Ponudba ni dopustna |
| 8. | Scapelab IN, integralno načrtovanje d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana | Ponudba ni dopustna |
| 9. | STUDIO LIST, projektiranje in svetovanje, d.o.o. Celje, Oblakova ulica 030, 3000 Celje | Ponudba ni dopustna |

Ponudnik ARHITEKTURA MJ, projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 007A, 1000 Ljubljana, je skladno z 29. točko prvega odstavka 2. člena ZJN-3 predložil **dopustno** in glede na merila **najugodnejšo ponudbo**, zato se ponudniku odda javno naročilo Izdelava projektne dokumentacije večstanovanjskih objektov Cesta v Lokrovec.

**PRAVNI POUK**

Zoper to odločitev se lahko vloži zahtevek za revizijo v roku osmih delovnih dni od objave te odločitve na Portalu javnih naročil.

Zahtevek za revizijo mora vsebovati vse obvezne sestavine iz 15. člena 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, v nadaljevanju: ZPVPJN).

Vlagatelj zahtevek za revizijo vloži preko portala eRevizija.

Vlagatelj mora skladno z 71. členom ZPVPJN plačati takso v višini 10.388,30 EUR na transakcijski račun Ministrstva za finance, številka SI56 0110 0100 0358 802, sklic 11 16110-7111290-00238125 in potrdilo priložiti zahtevku za revizijo.

Pripravila:
Janja Tkavc Smogavec

Primož Brvar
direktor

NEPREMIČNINE CELJE
Nepremičnine Celje d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje