JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Številka JN: **JNMV-0008/2025**
Št. dokumenta: **2010-323/2025**
Datum: **12. 10. 2026**

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor v postopku javnega naročila »OS23 - Obnova dveh (2) kopalnic: Betnavska cesta 23-2 in Mlinska ulica 26-105«, po odpiranju konkurence na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov v postopku javnega naročila številka 2010-323/2025, ter v skladu z Skladno z določili 5. odst. 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) izdaja naslednjo

ODLOČITEV O ZAVRNITVI PONUDB

1. Edina prejeta ponudba, predložena v postopku odpiranja konkurence za javno naročilo »OS23 – Obnova dveh (2) kopalnic: Betnavska cesta 23-2 in Mlinska ulica 26-105«, se zavrne.

2. Postopek odpiranja konkurence se zaključi brez oddaje naročila.

3. Naročnik si pridržuje pravico, da po ustrezni razjasnitvi in pravilni opredelitvi dejanskega in pravnega stanja posameznega predmeta obnove ter ob upoštevanju določb ZJN-3 in sklenjenega okvirnega sporazuma ponovno izvede ustrezen postopek oziroma ponovno odpre konkurenco za posamezen predmet obnove.

Obrazložitev:

Naročnik je na podlagi Predloga za oddajo javnega naročila z dne 2. 9. 2026 pričel s postopkom oddaje javnega naročila »OS23 - Obnova dveh (2) kopalnic: Betnavska cesta 23-2 in Mlinska ulica 26-105« z odpiranjem konkurence na podlagi okvirnega sporazuma številka2010-323/2025.

V konkretnem postopku je naročnik predvidel obnovo dveh kopalnic, in sicer na naslovih Betnavska cesta 23-2, Maribor, in Mlinska ulica 26-105, Maribor. V dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila pri predmetnem odpiranju konkurence z dne 24. 9. 2026 je bilo navedeno, da sta obe stanovanji v lasti Mestne občine Maribor ter da bo pogodba za izvedbo del sklenjena kot tripartitna pogodba med JMSS Maribor kot investitorjem v imenu Mestne občine Maribor, Mestno občino Maribor kot financerjem in izbranim izvajalcem.

Po poteku roka za predložitev ponudb in prejemu ene ponudbe je naročnik pri dodatnem preverjanju dejanskega in pravnega stanja ugotovil, da navedeni podatki v dokumentaciji ne odražajo pravilnega stanja. Ugotovljeno je namreč bilo, da je stanovanje na naslovu Mlinska ulica 26-105, Maribor, v lasti JMSS Maribor, medtem ko je bilo pri pripravi dokumentacije glede obeh stanovanj pomotoma navedeno enako lastninsko stanje in predvideno enako tripartitno pogodbeno razmerje z Mestno občino Maribor.

Navedeno predstavlja pomembno neskladje pri pravni opredelitvi pogodbenega razmerja za izvedbo del. Zaradi ugotovljene napake je treba za obnovo stanovanja na Mlinski ulici 26-105, Maribor pravilno določiti pogodbene stranke, obveznost financiranja ter način obračunavanja in plačevanja izvedenih del. Te spremembe posegajo v vsebino pogodbenega razmerja, predstavljenega ponudnikom, zato jih ni mogoče obravnavati zgolj kot popravek navedbe lastnika stanovanja. Ker je bila za obe obnovi predvidena enotna tripartitna pogodba, ugotovljeno neskladje vpliva na predvideno pogodbeno ureditev predmetnega posameznega naročila kot celote.

Naročnik po izteku roka za prejem ponudb v skladu z drugim odstavkom 67. člena ZJN-3 ne sme spreminjati ali dopolnjevati dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila, pogodba o izvedbi javnega naročila pa skladno s tretjim odstavkom istega člena v bistvenih delih ne sme odstopati od njenega osnutka. Naročnik je zato ugotovil, da konkretnega povpraševanja v predloženi obliki ni mogoče zakonito zaključiti z oddajo naročila na podlagi prvotne dokumentacije.

Naročnik pojasnjuje, da razlog za zavrnitev edine prejete ponudbe ni v njeni vsebini oziroma dopustnosti, saj je bila ponudba v fazi pregleda ocenjena kot dopustna, temveč gre za razlog na strani naročnika, ki se nanaša na naknadno ugotovljeno napako v dokumentaciji pri opredelitvi pogodbenega razmerja in financiranja del. Naročnik zato na podlagi petega odstavka v povezavi z dvanajstim odstavkom 90. člena ZJN-3 zavrača edino prejeto ponudbo in postopek odpiranja konkurence zaključuje brez oddaje posameznega naročila.

Vsi podpisniki okvirnega sporazuma so bili pri predmetnem odpiranju konkurence seznanjeni z enakimi podatki. Naročnik namerava po odpravi ugotovljenega neskladja ter pravilni opredelitvi pogodbenega razmerja in financiranja del ponovno odpreti konkurenco za pravilno opredeljen predmet, ob upoštevanju določb ZJN-3 in pogojev sklenjenih okvirnih sporazumov. Ponovno odpiranje konkurence za isti predmet bo izvedel le ob izpolnitvi pogoja bistvene spremembe okoliščin, zaradi katerih je zavrnil ponudbo, skladno s petim odstavkom 90. člena ZJN-3. Pri tem bo vsem podpisnikom okvirnega sporazuma, ki so sposobni izvesti posamezno naročilo, omogočil sodelovanje pod enakopravnimi pogoji, skladno z načelom enakopravne obravnave ponudnikov iz 7. člena ZJN-3.

Pravni pouk:

Ponudnik lahko na podlagi tretjega odstavka 5. člena Zakonom o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (ZPVPJN, Uradni list RS, št. 43/11, 60/11 – ZTP-D, 63/13, 90/14 – ZDU-1I, 60/17, 72/19 in 83/25 – ZOUL) pravno varstvo uveljavlja pred pristojnim sodiščem po pravilih obligacijskega prava. Za predmetno posamezno naročilo po okvirnem sporazumu, katerega vrednost je nižja od evropskega praga, zahtevek za revizijo v predrevizijskem in revizijskem postopku ni dopusten.

1. v skladu z 10. odstavkom 90. člena ZJN-3 se odločitev vroči z objavo na Portalu javnih naročil
2. v spis

Pripravil/a:
Tatjana ČERNELIČ

Digitalno podpisal Tatjana Černelič
Datum: 2026.10.12 11:35:01 +02'00'

direktorica
Irena ŠPANINGER

Digitalni podpis

Podpisnik: Irena Španinger (napredni pod
Izdajatelj: RekonoSign RSA QC CA1
Številka certifikata: 4AE5C06260467CF5
Potek veljavnosti: 10. 11. 2029
Čas podpisa: 13. 10. 2026 09:02