JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Številka JN: **JNV-0005/2026**
Št. dokumenta: **2010-304/2026**
Datum: **12. 11. 2026**

POVZETEK SPREMEMB RAZPISNE DOKUMENTACIJE

V postopku izvedbe javnega naročila za predmet naročila: »Projektiranje večstanovanjskih stavb z javnimi najemnimi stanovanji, podzemno garažo in zunanjo ureditvijo »Tezno« v Mariboru – faze IDZ, DPP, DGD in DZR«, naročnik povzema spremembe razpisne dokumentacije, kot izhaja iz zavihka vprašanja in odgovori, ter posledično dopolnitev obrazcev.

1. **Spremeni se pogoj P4 Reference gospodarskega subjekta (točka 3. UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI), tako da sedaj glasi:**

P4 Reference gospodarskega subjekta

Ponudnik mora izkazati najmanj eno (1) uspešno zaključeno referenco projektiranja objekta, ki hkrati izpolnjuje vse naslednje zahteve:

- Klasifikacija CC-SI 11220, 11301 ali 11302 oziroma vsebinsko enakovredna klasifikacija tujega objekta.
- Bruto tlorisna površina nadzemnega dela najmanj 1.000 m² po SIST ISO 9836 oziroma primerljivem standardu.
- Etažnost najmanj P+2.
- Izdelana celotna faza PGD oziroma DGD ali PZI; gospodarski subjekt je bil pogodbeni nosilec izdelave celotne projektne dokumentacije te faze.
- Referenca je zaključena v zadnjih 7 letih pred rokom za oddajo ponudb.
- Lesena ali leseno-hibridna nosilna konstrukcija oziroma pridobljen mednarodno priznan certifikat trajnostne oziroma zelene gradnje, na primer DGNB, BREEAM, LEED ali primerljiv certifikat, **oziroma uradno izdan predcertifikat DGNB ali vsebinsko enakovreden predcertifikat drugega mednarodno priznanega sistema trajnostne oziroma zelene gradnje.**

Kot ustrezna referenca šteje objekt, pri katerem so v najmanj dveh (2) nadzemnih etažah vsi nosilni vertikalni in horizontalni konstrukcijski elementi (npr. stene, stebri, nosilci ali plošče) izvedeni iz lesa ali lesenih konstrukcijskih sistemov (npr. CLT, glulam, LVL ipd.). Šteje se, da je referenca zaključena z dnem, ko je bilo za fazo PGD/DGD pridobljeno gradbeno dovoljenje oziroma za fazo PZI pridobljeno uporabno dovoljenje. Kot ustrezna referenca se poleg lesene ali leseno-hibridne nosilne konstrukcije šteje tudi referenca projektiranja trajnostnega objekta s pridobljenim mednarodno priznanim certifikatom trajnostne oziroma zelene gradnje (npr. DGNB, BREEAM, LEED ali primerljiv certifikat) **oziroma uradno izdanim predcertifikatom DGNB ali vsebinsko enakovrednim predcertifikatom drugega mednarodno priznanega sistema trajnostne oziroma zelene gradnje**, če objekt izpolnjuje ostale zahteve tega pogoja glede klasifikacije, bruto tlorisne površine, etažnosti, zahtevane faze projektne dokumentacije ter časovne opredelitve.
Kot ustrezna referenca se ne šteje objekt, pri katerem so iz lesa izvedeni zgolj:

- ostrešje,
- mansarda,
- balkoni, gangi ali terase,
- predelne stene,
- nenosilni ali sekundarni konstrukcijski elementi.

Gospodarski subjekt mora biti pri referenčnem projektu pogodbeni nosilec izdelave celotne projektne dokumentacije PGD/DGD ali PZI.

Za referenčni projekt mora biti:
- za fazo PGD/DGD pridobljeno gradbeno dovoljenje, ali
- za fazo PZI pridobljeno uporabno dovoljenje.

Referenčna projektna dokumentacija mora biti izdelana skladno s predpisi, veljavnimi v času njene izdelave v državi referenčnega objekta. Pri tujih referencah se priznajo vsebinsko primerljive faze projektne dokumentacije ter primerljiva dovoljenja oziroma akti pristojnih organov.
Dokazila: ESPD in obrazec 4, potrjen s strani investitorja oziroma naročnika referenčnega posla. Naročnik lahko zahteva relevantni del vodilne mape, dovoljenja, dokazila o konstrukciji, certifikat **oziroma predcertifikat** in druga dokazila. Pogoj se lahko izpolni skupno skladno s točko 2.6; relevantne storitve mora izvajati subjekt, ki zagotavlja referenčno sposobnost.

2. <u>Spremeni se besedilo 1.11 točke razpisne dokumentacije, tako da sedaj glasi:</u>

1.11 Okoljske zahteve in obvladovanje investicijske vrednosti

Projektiranje mora biti skladno s projektno nalogo in Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23 in 43/25 – v nadaljevanju: uredba). Osnovna projektna rešitev mora omogočati najmanj 30-odstotni delež lesa oziroma lesnih tvoriv v prostornini vgrajenih materialov, brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij. Delež se preveri v IDZ, v nadaljnjih fazah pa se izkaže z izračunom po uredbi, opredelitvijo materialov in dokazil. Alternativna zasnova iz poglavja 5.2 projektne naloge je dopustna ob predhodni pisni potrditvi naročnika in dokazani uporabi certificirane trajnostne gradnje, kot so DGNB, BREEAM, LEED, skladno s petim odstavkom 6. člena uredbe **oziroma ob predložitvi uradno izdanega predcertifikata DGNB ali vsebinsko enakovrednega predcertifikata drugega mednarodno priznanega sistema trajnostne oziroma zelene gradnje.** Druge izjeme so dopustne le ob izpolnjenih predpisanih pogojih in ustrezni utemeljitvi. Zasnova mora vključevati energetsko učinkovitost, obnovljive vire energije, preveritev sončne elektrarne, kakovost notranjega okolja, zaščito pred pregrevanjem, trajnostne materiale in gospodarno vzdrževanje. Dokumentacija DZR mora določiti preverljive okoljske zahteve in dokazila za razpis. Če naročnik potrdi alternativno zasnovo iz poglavja 5.2 projektne naloge, mora projektant v pogodbeni ceni zagotoviti tam zahtevano strokovno sodelovanje ter pripraviti podlage in zahteve za certificiranje v nadaljnjih fazah.
Projektantske ocene in optimizacije morajo upoštevati naslednje ciljne GOI vrednosti brez DDV, z obsegom in načinom izračuna iz projektne naloge in pogodbe:

Del investicije	Ciljna vrednost brez DDV
Nadzemni del	do 2.000 EUR/m² uporabne stanovanjske površine
Podzemni del in garaža	do 650 EUR/m² neto tlorisne površine
Zunanja ureditev	do 100 EUR/m² površine zunanje ureditve
Prometne površine in cestno telo	do 150 EUR/m²

Ciljne GOI vrednosti so izhodišče za racionalno projektiranje in ne pomenijo zagotovljene končne cene izvajalca gradnje. Projektant mora pri vsaki fazi predati projektantsko oceno ter tabelo skladnosti s projektno nalogo. Uporabne in druge površine se prikažejo po SIST ISO 9836; lože, balkoni in terase se upoštevajo brez redukcijskih faktorjev, kot določa projektna naloga.

Sklicevanja na standarde, sisteme, znamke, proizvode in dokazila se razumejo z dopustitvijo enakovrednih rešitev oziroma dokazil ob ohranitvi zahtevanih lastnosti in skladno z ZJN-3. Morebitna konkretna imena v podlagah pomenijo raven lastnosti, kakovosti in funkcionalnosti. Projektant mora tehnične zahteve za naslednje javno naročilo oblikovati tako, da omogočajo pripravo primerljivih in konkurenčnih ponudb.

DOPOLNITEV OBRAZCEV

Naročnik dopolnjuje obrazce št. 4, 6/1 in 6/2 in sicer tako, da spremeniti besedilo:

Iz

- Mednarodno priznan certifikat trajnostne oziroma zelene gradnje. Vrsta, izdajatelj, številka, raven oziroma vsebina certifikata in datum izdaje: _____

_____

Priloži se kopija certifikata oziroma primerljivo dokazilo.

v

- Mednarodno priznan certifikat **ali predcertifikat** trajnostne oziroma zelene gradnje. Vrsta, izdajatelj, številka, raven oziroma vsebina certifikata in datum izdaje: _____

_____

Priloži se kopija certifikata **ali predcertifikata** oziroma primerljivo dokazilo.

V ostalem ostajajo obrazci in razpisna dokumentacija nespremenjena. Ponudnik mora ponudbo predložiti na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije v njeni zadnji veljavni verziji (popravljeni oz. dopolnjeni obrazci so v celoti priloženi tozadevni spremembi razpisne dokumentacije, objavljeni na Portalu JN). V primeru, da ponudnik predloži ponudbo na predhodno objavljenih obrazcih naročnika, se takšna ponudba ne bo štela za nedopustno, če so vsi zahtevani podatki, vsebine in dokazila razvidni ter vsebinsko enakovredno izpolnjeni.
Naročnik si pridržuje pravico, da ponudnika pozove k dopolnitvi ali pojasnilu, če iz predloženih obrazcev ni mogoče jasno razbrati vseh zahtevanih podatkov.

Obrazec št. 4

REFERENČNO POTRDILO ZA GOSPODARSKI SUBJEKT

Projektiranje večstanovanjskih stavb z javnimi najemnimi stanovanji, podzemno garažo in zunanjo ureditvijo »Tezno« v Mariboru – faze IDZ, DPP, DGD in DZR

Za izpolnjevanje pogoja P4 zadostuje en referenčni projekt, ki izpolnjuje vse zahteve tega pogoja in ga potrdi investitor oziroma naročnik referenčnega posla. Če ponudnik navede več referenčnih projektov, za vsakega izpolni ločen obrazec, ki ga potrdi investitor oziroma naročnik referenčnega posla.

GOSPODARSKI SUBJEKT, KI UVELJAVLJA REFERENCO:	
INVESTITOR OZIROMA NAROČNIK REFERENČNEGA POSLA:	
NAZIV IN LOKACIJA OBJEKTA:	
REFERENČNA POGODBA OZIROMA NAROČILO:	
KLASIFIKACIJA CC-SI ALI PRIMERLJIVA TUJA KLASIFIKACIJA:	
BTP NADZEMNEGA DELA PO SIST ISO 9836 V M^2:	
ETAŽNOST:	
IZDELANA FAZA PGD ALI DGD OZIROMA PZI:	

Trajnostna lastnost reference, označite ustrezno:

- Lesena oziroma leseno-hibridna nosilna konstrukcija. V najmanj dveh nadzemnih etažah so vsi nosilni vertikalni in horizontalni elementi iz lesa ali lesenih konstrukcijskih sistemov. Opis etaž, nosilnega sistema in dokazila: _____
  _____
  _____
- Mednarodno priznan certifikat ali predcertifikat trajnostne oziroma zelene gradnje. Vrsta, izdajatelj, številka, raven oziroma vsebina certifikata in datum izdaje:_____
  _____
  Priloži se kopija certifikata ali predcertifikata oziroma primerljivo dokazilo.

Zaključek reference: datum pridobitve gradbenega dovoljenja za PGD/DGD _____; oziroma datum pridobitve uporabnega dovoljenja za PZI _____.

Številka dovoljenja in pristojni organ: _____

Kontaktna oseba investitorja za preverjanje, e-naslov in telefon:
_____

Potrjujemo, da je navedeni gospodarski subjekt nastopal kot pogodbeni nosilec celotne projektne dokumentacije navedene faze ter da je storitve opravil uspešno, kakovostno in v skladu s pogodbo.

Kraj in datum: _____

Ime in priimek ter funkcija potrjevalca: _____

Podpis potrjevalca: _____ Žig, če ga subjekt uporablja: _____

Obrazec št. 6/1

REFERENČNO POTRDILO ZA KADER

Projektiranje večstanovanjskih stavb z javnimi najemnimi stanovanji, podzemno garažo in zunanjo ureditvijo »Tezno« v Mariboru – faze IDZ, DPP, DGD in DZR

Za izpolnjevanje pogoja P5. Potrdilo se predloži za vodjo projektiranja in pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja gradbeništva ter strokovnjaka požarne varnosti. Za vsakega se izpolni ločeno potrdilo.

IME IN PRIIMEK KADRA:	
STROKOVNA FUNKCIJA V TEJ PONUDBI:	
GOSPODARSKI SUBJEKT, KI KADER ZAGOTAVLJA:	
NAZIV IN LOKACIJA REFERENČNEGA OBJEKTA:	
INVESTITOR OZIROMA NAROČNIK REFERENČNEGA POSLA:	
KLASIFIKACIJA CC-SI ALI PRIMERLJIVA TUJA KLASIFIKACIJA:	
BTP NADZEMNEGA DELA PO SIST ISO 9836 V M²:	
ETAŽNOST:	
IZDELANA FAZA PGD ALI DGD OZIROMA PZI:	

Funkcija in naloge kadra pri referenčnem projektu: _____

Obdobje dejanskega sodelovanja: od _____ do _____

Formalno imenovanje na funkcijo: DA / NE. Če NE, priložite investitorjevo potrditev dejanskih nalog, odgovornosti in obdobja sodelovanja.

Trajnostna lastnost reference, označite ustrezno:

- Lesena oziroma leseno-hibridna nosilna konstrukcija. V najmanj dveh nadzemnih etažah so vsi nosilni vertikalni in horizontalni elementi iz lesa ali lesenih konstrukcijskih sistemov. Opis etaž, nosilnega sistema in dokazila: _____
  _____
  _____
- Mednarodno priznan certifikat ali predcertifikat trajnostne oziroma zelene gradnje. Vrsta, izdajatelj, številka, raven oziroma vsebina certifikata in datum izdaje: _____
  _____.
  Priloži se kopija certifikata ali predcertifikata oziroma primerljivo dokazilo.

Zaključek reference: datum pridobitve gradbenega dovoljenja za PGD/DGD _____; oziroma datum pridobitve uporabnega dovoljenja za PZI _____.

Številka dovoljenja in pristojni organ: _____

Kontaktna oseba investitorja za preverjanje, e-naslov in telefon:
_____

Potrjujemo navedene podatke in da je imenovana oseba pri referenčnem projektu dejansko opravljala navedene naloge, odgovornosti in strokovno funkcijo v opisanem obdobju.

Kraj in datum: _____

Ime in priimek ter funkcija potrjevalca: _____

Podpis potrjevalca: _____ Žig, če ga subjekt uporablja: _____

Obrazec št. 6/2

REFERENČNO POTRDILO ZA KADER

Projektiranje večstanovanjskih stavb z javnimi najemnimi stanovanji, podzemno garažo in zunanjo ureditvijo »Tezno« v Mariboru – faze IDZ, DPP, DGD in DZR

Za merilo M2. Predložijo se samo dodatne reference za točkovanje. Za vsakega se izpolni ločeno potrdilo. Referenca, označena za minimalni pogoj, se ne točkuje.

IME IN PRIIMEK KADRA:	
STROKOVNA FUNKCIJA V TEJ PONUDBI:	
GOSPODARSKI SUBJEKT, KI KADER ZAGOTAVLJA:	
NAZIV IN LOKACIJA REFERENČNEGA OBJEKTA:	
INVESTITOR OZIROMA NAROČNIK REFERENČNEGA POSLA:	
KLASIFIKACIJA CC-SI ALI PRIMERLJIVA TUJA KLASIFIKACIJA:	
BTP NADZEMNEGA DELA PO SIST ISO 9836 V M²:	
ETAŽNOST:	
IZDELANA FAZA PGD ALI DGD OZIROMA PZI:	

Funkcija in naloge kadra pri referenčnem projektu:
_____

Obdobje dejanskega sodelovanja: od _____ do _____

Formalno imenovanje na funkcijo: DA / NE. Če NE, priložite investitorjevo potrditev dejanskih nalog, odgovornosti in obdobja sodelovanja.

Trajnostna lastnost reference, označite ustrezno:

- Lesena oziroma leseno-hibridna nosilna konstrukcija. V najmanj dveh nadzemnih etažah so vsi nosilni vertikalni in horizontalni elementi iz lesa ali lesenih konstrukcijskih sistemov. Opis etaž, nosilnega sistema in dokazila: _____
  _____
  _____
- Mednarodno priznan certifikat ali certifikat trajnostne oziroma zelene gradnje. Vrsta, izdajatelj, številka, raven oziroma vsebina certifikata in datum izdaje:_____
  _____.
  Priloži se kopija certifikata ali certifikata oziroma primerljivo dokazilo.

Zaključek reference: datum pridobitve gradbenega dovoljenja za PGD/DGD _____; oziroma datum pridobitve uporabnega dovoljenja za PZI _____.

Številka dovoljenja in pristojni organ: _____

Kontaktna oseba investitorja za preverjanje, e-naslov in telefon:
_____

Potrjujemo navedene podatke in da je imenovana oseba pri referenčnem projektu dejansko opravljala navedene naloge, odgovornosti in strokovno funkcijo v opisanem obdobju.

Kraj in datum: _____

Ime in priimek ter funkcija potrjevalca: _____

Podpis potrjevalca: _____ Žig, če ga subjekt uporablja: _____