



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

**Služba za javna naročila**

Dalmatinova ulica 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 44 40

glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 430-1646/2026-5

Oznaka JN: 7560-25-210045

Datum: 11-09-2026

## **DOKUMENTACIJA V ZVEZI Z ODDAJO**

### **JAVNEGA NAROČILA**

**(v nadaljevanju razpisna dokumentacija)**

**»Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe  
Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028«**



*Tadeja Möderndorfer*  
Vodja službe

## I. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

### 1. Naročnik:

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: naročnik).

### 2. Gospodarski subjekt

Gospodarski subjekt predstavlja vsaka fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje za priznanje sposobnosti navedene v nadaljevanju te razpisne dokumentacije.

Gospodarski subjekt predstavljajo tudi podizvajalci s katerimi nastopa gospodarski subjekt. Gospodarski subjekt v razmerju do naročnika v celoti odgovarja za izvedbo prejetega naročila, ne glede na število podizvajalcev, ki jih bo navedel v svoji ponudbi.

Gospodarski subjekt predstavljajo tudi drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).

Gospodarski subjekt predstavlja tudi skupina gospodarskih subjektov (skupna ponudba), ki odgovarja naročniku neomejeno solidarno. Skupna ponudba mora biti pripravljena v skladu z navodili iz te razpisne dokumentacije.

### 3. Postopek

Javno naročilo se bo izvedlo v skladu z veljavno slovensko zakonodajo, ki ureja področje javnih naročil, javnih financ in področje, ki je predmet javnega naročila. Ponudnik mora glede na predmet javnega naročila izpolnjevati in upoštevati tudi vse določbe, ki jih glede na predmet javnega naročila predpisuje veljavna zakonodaja.

Za oddajo tega naročila se v skladu s 47. členom Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015, s spremembami in dopolnitvami - v nadaljevanju ZJN-3) izvede **postopek oddaje naročila male vrednosti**.

Naročnik bo na podlagi izpolnjevanja v nadaljevanju vnaprej določenih pogojev in meril izbral gospodarske subjekte, s katerim bo, **ob upoštevanju točke b sedmega odstavka 48. člena ZJN-3, sklenil okvirni sporazum**. Oddaja posamičnih naročil je opredeljena v nadaljevanju te dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija).

### 4. Pojasnila in spremembe razpisne dokumentacije

Komunikacija s ponudniki o vprašanjih v zvezi z vsebino naročila in v zvezi s pripravo ponudbe poteka izključno preko Portala javnih naročil RS.

Naročnik bo zahtevo za pojasnilo razpisne dokumentacije oziroma kakršnokoli drugo vprašanje v zvezi z naročilom štel kot pravočasno, v kolikor bo na Portalu javnih naročil RS zastavljeno najkasneje do vključno **29. 9.2026, do 10.00 ure**.

Na zahteve za pojasnila oziroma druga vprašanja v zvezi z naročilom, zastavljena po tem roku, naročnik ne bo odgovarjal.

Naročnik sme v skladu z 67. členom ZJN-3 spremeniti ali dopolniti razpisno dokumentacijo. Tovrstne spremembe in dopolnitve bo naročnik izdal v obliki dodatkov k razpisni dokumentaciji. Vsak dodatek

k razpisni dokumentaciji postane sestavni del razpisne dokumentacije. Kot del razpisne dokumentacije štejejo tudi vprašanja in odgovori, objavljeni na Portalu javnih naročil RS.

Naročnik bo po potrebi podaljšal rok za oddajo ponudb, da bo gospodarskim subjektom omogočil upoštevanje dopolnitev. S premaknitvijo roka za oddajo ponudb se pravice in obveznosti naročnika in gospodarskih subjektov vežejo na nove roke, ki posledično izhajajo iz podaljšanega roka za oddajo ponudb.

## 5. Ponudbena dokumentacija

Ponudbena dokumentacija mora vsebovati ustrezno izpolnjene obrazce in druge listine zahtevane v razpisni dokumentaciji.

| Številka priloge | Naziv priloge | Navodila za pripravo ponudbene dokumentacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PRILOGA 1</b> | Predračun     | <p>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.</p> <p>V del »Predračun« naloži izpolnjen in podpisan obrazec »Predračun« v obliki pdf.</p> <p>»Skupna ponudbena vrednost«, ki bo vpisana v istoimenski razdelek in dokument, ki bo naložen kot predračun v del »Predračun«, bosta razvidna in dostopna na javnem odpiranju ponudb.</p> <p>V primeru razhajanj med podatki navedenimi v razdelku »Skupna ponudbena vrednost« in podatki v Predračunu - naloženim v razdelek »Skupna ponudbena vrednost«, del »Predračun« kot veljavni štejejo podatki iz Predračuna, ki je predložen v razdelku »Skupna ponudbena vrednost«, del »Predračun«.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PRILOGA 2</b> | Obrazec ESPD  | <p>Naročnik ob predložitvi ponudb namesto potrdil, ki jih izdajajo javni organi ali tretje osebe, sprejme ESPD obrazec, ki predstavlja lastno izjavo, kot predhodni dokaz, da določen gospodarski subjekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni v enem od položajev iz 75. člena ZJN-3, zaradi katerega so ali bi lahko bili izključeni iz sodelovanja v postopku javnega naročanja;</li> <li>- izpolnjuje ustrezne pogoje za sodelovanje, določene s to razpisno dokumentacijo in v skladu s 76. členom ZJN-3.</li> </ul> <p>ESPD obrazec predstavlja uradno izjavo gospodarskega subjekta, da ne obstajajo razlogi za izključitev in da izpolnjuje pogoje za sodelovanje, hkrati pa zagotavlja ustrezne informacije, ki jih zahteva naročnik. Poleg tega je v ESPD obrazcu naveden uradni organ ali tretja oseba, odgovorna za izdajo dokazil, vključuje pa tudi uradno izjavo o tem, da bo gospodarski subjekt na zahtevo in brez odlašanja sposoben predložiti ta dokazila.</p> <p>Gospodarski subjekt lahko dokazila o neobstoju razlogov za izključitev in dokazila o izpolnjevanju pogojev za sodelovanje iz poglavja III razpisne dokumentacije predloži tudi sam. Naročnik si pridržuje pravico do preveritve verodostojnosti predloženih dokazil pri podpisniku le-teh.</p> <p>V primeru, če država, v kateri ima kandidat svoj sedež, ne izdaja kakšnega izmed zahtevanih dokumentov, lahko kandidat predloži zapriseženo lastno izjavo s katero potrdi izpolnjevanje postavljenega pogoja ali ESPD obrazec.</p> <p>Gospodarski subjekt (ponudnik), za katerega obstajajo razlogi za izključitev in za katere je, skladno z devetim odstavkom 75. člena ZJN-3, mogoče uveljavljati popravni mehanizem, v ESPD obrazcu pri konkretnem razlogu za izključitev označi DA in izpolni polja s podatki, ki jih od gospodarskega subjekta zahteva ESPD obrazec.</p> <p>Gospodarski subjekt naročnikov obrazec ESPD (datoteka XML) uvozi na spletni strani: <a href="http://ejn.gov.si/espd">http://ejn.gov.si/espd</a> in v njega neposredno vnese zahtevane podatke.</p> <p>Izpolnjen in podpisan ESPD mora biti v ponudbi priložen za vse gospodarske subjekte, ki v kakršni koli vlogi sodelujejo v ponudbi (ponudnik, sodelujoči</p> |

|                                        |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                                                                                 | <p>ponudniki v primeru skupne ponudbe, gospodarski subjekti, na katerih kapacitete se sklicuje ponudnik in podizvajalci).</p> <p>Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, naloži svoj ESPD v razdelek »Dokumenti«, del »ESPD-ponudnik«, ESPD ostalih sodelujočih pa naloži v razdelek »Sodelujoči«, del »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. Ponudnik, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo, lahko naloži podpisan ESPD tudi v .pdf obliki.</p> <p>Za ostale sodelujoče ponudnik v razdelek »Sodelujoči«, del »ESPD – ostali sodelujoči« priloži izpolnjene in podpisane ESPD v pdf. obliki, ali v elektronski obliki podpisan xml.</p> <p>S podpisom ESPD obrazca gospodarski subjekt izjavlja, da izpolnjuje vse zahtevane pogoje za sodelovanje, navedene v ustreznem obvestilu ali dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, na katero se sklicuje obvestilo, vključno s tistimi pogoji, ki niso zajeti v ESPD obrazcu.</p> |
| <b>PRILOGA 3</b><br><b>PRILOGA 3/1</b> | Referenčna tabela + referenčna potrdila                                                                                         | Gospodarski subjekt v ponudbi predloži izpolnjene obrazce. Gospodarski subjekt, ki v sistemu e-JN oddaja ponudbo v informacijskem sistemu e-JN v razdelek »Dokumenti«, del »Ostale priloge« naloži obrazce v .pdf obliki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PRILOGA 4</b>                       | Seznam kadrov                                                                                                                   | Gospodarski subjekt v ponudbi predloži izpolnjen obrazec. Ponudnik v informacijskem sistemu e-JN obrazce naloži v razdelek »Ostale priloge«.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PRILOGI 5 in 6</b>                  | Podizvajalci                                                                                                                    | Gospodarski subjekt izpolni vse obrazce, ki so zahtevani v točki 11 poglavja I in jih priloži v ponudbi. Ponudnik v informacijskem sistemu e-JN obrazec naloži v razdelek »Dokumenti«, del »Ostale priloge«.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PRILOGA 7</b>                       | Skupna ponudba                                                                                                                  | Ponudnik zahtevano dokumentacijo iz točke 10 tega poglavja naloži v razdelek »Dokumenti«, del »Ostale priloge«. Izjema velja za ESPD obrazec, ki ga naloži v razdelek »Sodelujoči«, del »ESPD – ostali sodelujoči«.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PRILOGA 8</b>                       | Izjava fizične osebe oziroma odgovorne osebe poslovnega subjekta o nepovezanosti s funkcionarjem ali njegovim družinskim članom | <p>Izpolnjen in fizično podpisan obrazec 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).</p> <p>Ponudnik v informacijskem sistemu e-JN v razdelek »Dokumenti«, del »Ostale priloge« naloži obrazec/ce v .pdf obliki.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 6. Rok veljavnosti ponudbe

Ponudba mora biti veljavna 4 mesece od datuma za prejem ponudb.

## 7. Jezik, valuta

Gospodarski subjekt mora izdelati ponudbo v slovenskem jeziku. Vrednosti morajo biti izkazane v eurih.

## 8. Stroški

Gospodarski subjekt nosi vse stroške povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe.

## 9. Variantne ponudbe

Variantne ponudbe niso dovoljene.

## 10. Skupna ponudba

Ponudbo lahko predloži tudi skupina gospodarskih subjektov (skupna ponudba). Ne glede na predložitev skupne ponudbe gospodarski subjekti odgovarjajo naročniku neomejeno solidarno. Skupna ponudba mora biti pripravljena v skladu z navodili iz te razpisne dokumentacije.

V primeru skupne ponudbe bo naročnik od izbrane skupine zahteval predložitev ustreznega akta o skupni izvedbi naročila, ki mora vsebovati vsaj:

- navedbo vseh partnerjev v skupini (naziv in naslov partnerja, zakonitega zastopnika, matična številka, davčna številka, številka transakcijskega računa),
- pooblastilo vodilnemu partnerju v skupini,
- neomejeno solidarno odgovornost vseh partnerjev v skupini do naročnika,
- področje dela, ki ga bo prevzel in izvedel vsak partner v skupini in delež vsakega partnerja v skupini v % in vrednost del, ki jih prevzema posamezni partner v skupini,
- način plačila preko vodilnega partnerja v skupini ali vsakemu od partnerjev v skupini,
- druge morebitne pravice in obveznosti med partnerji v skupini,
- rok veljavnosti pravnega akta.

Gospodarski subjekti v skupni ponudbi predložijo ponudbeno dokumentacijo, kot je zahtevana v prilogi 7.

## 11. Podizvajalci

V primeru, da bo gospodarski subjekt v obrazcu ESPD navedel, da bo pri izvedbi naročila sodeloval s podizvajalci, bo moral:

- v ponudbi navesti vse podizvajalce ter vsak del javnega naročila, ki ga namerava oddati v podizvajanje;
- v ponudbi priložiti izpolnjene ESPD obrazce teh podizvajalcev v skladu z 79. členom ZJN-3;
- priložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec to zahteva,
- priložiti soglasje podizvajalca, na podlagi katerega naročnik namesto gospodarskega subjekta poravnava podizvajalčevo terjatev do gospodarskega subjekta in
- izjavo fizične osebe oziroma odgovorne osebe poslovnega subjekta o nepovezanosti s funkcionarjem ali njegovim družinskim članom.

## 12. Rok in način predložitve 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 razpisne dokumentacije in objavljen na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>.

Ponudnik se mora pred oddajo ponudbe registrirati na spletnem naslovu <https://ejn.gov.si>, v skladu z Navodili za uporabo informacijskega sistema 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. 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.

Ponudba se šteje za pravočasno oddano, če jo naročnik prejme preko sistema e-JN <https://ejn.gov.si> **najkasneje do 8. 10. 2026 do 12.00 ure**. Za oddano ponudbo se šteje ponudba, ki je v informacijskem sistemu e-JN označena s statusom »ODDANA«.

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.

### **13. Informacije v zvezi z odpiranjem ponudb**

Odpiranje ponudb bo potekalo avtomatično v informacijskem sistemu e-JN dne **8. 10. 2026** in se bo začelo **ob 14.00 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 informacijski sistem e-JN pod razdelek »Skupna ponudbena vrednost«, v del »Predračun«. Ponudniki, ki so oddali ponudbe, imajo te podatke v informacijskem sistemu e-JN na razpolago v razdelku »Zapisnik o odpiranju ponudb«. S tem se šteje, da je bil ponudnikom vročen zapisnik o odpiranju ponudb.

### **14. Obveščanje gospodarskih subjektov**

Po javnem odpiranju ponudb bo kontaktna oseba naročnika vsa obvestila in druge informacije o javnem naročilu praviloma pošiljala po e-pošti kontaktni osebi gospodarskega subjekta, navedenega v ponudbi, ali preko informacijskega sistema e-JN.

### **15. Pregled ponudb**

Pri pregledu ponudb se presoja le tista dokumentacija, ki je zahtevana v razpisni dokumentaciji. Naročnik bo preveril obstoj in vsebino navedb v ponudbi le v primeru, da se bo pri naročniku pojavil dvom o resničnosti ponudnikovih izjav predloženih v ponudbeni dokumentaciji. Popravki računskih napak v ponudbi so dopustni le v okviru meja, določenih z zakonom.

Ponudbo se izloči, če naročnik ugotovi, da je skladno z ZJN-3 nedopustna.

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, bo naročnik Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil podal predlog za uvedbo postopka o prekršku iz pete točke prvega odstavka ali prve točke drugega odstavka 112. člena ZJN-3.

### **16. Ustavitev postopka, zavrnitev vseh ponudb, odstop od izvedbe javnega naročila**

Naročnik lahko postopek javnega naročila ustavi, zavrne vse ponudbe ali odstopi od izvedbe javnega naročila v skladu z veljavno zakonodajo na področju javnega naročanja.

### **17. Okvirni sporazum**

Okvirni sporazum bo z izbranimi ponudniki sklenil naročnik – Mestna občina Ljubljana.

### **18. Način vložitve revizijskega zahtevka**

Na podlagi Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/11 s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju: ZPVPJN) lahko zahtevek za revizijo vloži vsaka oseba, ki ima ali je imela interes za dodelitev naročila in ji je ali bi ji lahko z domnevno kršitvijo nastala škoda oziroma je zagovornik javnega interesa.

Zahtevek za revizijo, ki se nanaša na vsebino objave in/ali razpisno dokumentacijo, se, razen v primeru iz drugega odstavka 25. člena ZPVPJN, lahko vloži v desetih delovnih dneh od dneva objave obvestila o javnem naročilu. Kadar naročnik spremeni ali dopolni navedbe v objavi ali v razpisni dokumentaciji, se lahko zahtevek za revizijo, ki se nanaša na spremenjeno, dopolnjeno ali pojasnjeno vsebino objave ali razpisne dokumentacije ali z njim neposredno povezano navedbo v prvotni objavi 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 izbor najugodnejšega ponudnika.

Vlagatelj je ob vložitvi zahtevka za revizijo dolžan vplačati takso v višini 2.000,00 EUR na transakcijski račun Ministrstva za finance, številka SI56 0110 0100 0358 802, odprt pri Banki Slovenije, Slovenska cesta 35, 1000 Ljubljana, SWIFT KODA: BS LJ SI 2X; IBAN; SI56011001000358802 - taksa za postopek revizije javnega naročanja. V polje referenca se navede: 11 16110-7111290-XXXXXXLL (*navede se številka objave javnega naročila, zadnji dve navedbi izhajata iz letnice iz številke objave oz. oznake javnega naročila*). Zahtevek za revizijo mora biti sestavljen v skladu z določili iz 15. člena ZPVPJN. Potrdilo o plačilu takse mora vlagatelj priložiti zahtevku za revizijo.

Zahtevek za revizijo se vloži prek portala eRevizija (<https://www.portalerevizija.si>), v primeru nedelovanja oziroma tehničnih težav pri delovanju portala eRevizija, se postopa skladno s šestim odstavkom 13. a člena ZPVPJN.

## **II. OPIS PREDMETA JAVNEGA NAROČILA**

Predmet javnega naročila je izvajanje okvirnega sporazuma za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028.

Cenitve obsegajo:

1. cenitev vrednosti nepremičnin (kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, stavbna zemljišča, poslovni prostori idr.),
2. cenitev višine najemnine za nepremičnine,
3. cenitev vrednosti nadomestila za ustanovitev služnost,
4. cenitev stavbne pravice (vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice, vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in vrednost nadomestila ob prenehanju stavbne pravice),
5. izdelavo točkovalnih zapisnikov za določitev vrednosti nepremičnine,
6. določitev solastniškega deleža v okviru cenitve in
7. novelacije cenitev.

Cenitve se izdelajo za potrebe razpolaganja z stvarnim premoženjem v okviru Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

V primeru naročanja novelacij cenitev, bo naročnik le-te, v skladu z veljavnim Zakonom o avtorskih in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/13, 56/15, 63/16 – ZKUASP, 59/19 in 130/22), naročal pri pripravljavcu osnovne cenitve.

## **III. IZPOLNJEVANJE POGOJEV**

Za priznanje sposobnosti mora gospodarski subjekt izpolnjevati pogoje skladno z določbami ZJN-3 v členih od 75. do 80. in pogoje, ki so določeni v tej razpisni dokumentaciji. V primeru, da gospodarski subjekt nastopa v skupni ponudbi, s podizvajalci ali se sklicuje na druge subjekte, katerih zmogljivosti uporabi glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3), mora pogoje za priznanje sposobnosti, kjer je to v razpisni dokumentaciji določeno, izpolnjevati tudi vsak od partnerjev v primeru skupne ponudbe,

vsak izmed podizvajalcev, ki jih gospodarski subjekt v ponudbi navede ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).

Naročnik bo sam pridobil potrdila o podatkih, ki se nanašajo na priznanje sposobnosti in se vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcih javnih pooblastil oziroma bo pozval gospodarski subjekt, da v postavljenem roku izroči ustrezna potrdila, ki se nanašajo na podatke o priznanju sposobnosti in se ne vodijo v uradnih evidencah državnih organov, organov lokalnih skupnosti ali nosilcev javnih pooblastil. Če pozvani gospodarski subjekt v postavljenem roku naročniku ne bo izročil zahtevanih potrdil, bo naročnik njegovo ponudbo izločil.

Gospodarski subjekti, ki nimajo sedeža v Republiki Sloveniji predložijo dokazila o izpolnjevanju pogojev, s katerimi dokazujejo osnovno sposobnost, v skladu s predpisi države članice, v kateri imajo registrirano svojo dejavnost. Če država, v kateri ima gospodarski subjekt svoj sedež ne izdaja takšnih dokumentov, lahko gospodarski subjekt namesto pisnega dokazila predloži zapriseženo izjavo pri čem ali zapriseženo izjavo gospodarskega subjekta, ki mora biti podana pred pravosodnim ali upravnim organom, notarjem poklicnih ali gospodarskih subjektov v državi, kjer ima gospodarski subjekt sedež.

V skladu s šestim odstavkom 14. člena in 35. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 s spremembami in dopolnitvami) bo moral izbrani gospodarski subjekt, pred sklenitvijo pogodbe z naročnikom, zaradi zagotovitve transparentnosti posla in preprečitve korupcijskih tveganj, izročiti:

- izjavo oziroma podatke o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu gospodarskega subjekta, vključno z udeležbo tihih družbenikov, ter gospodarskih subjektih, za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe šteje, da so povezane družbe z gospodarskim subjektom (za fizične osebe izjava vsebuje ime in priimek, naslov prebivališča in delež lastništva).

Če gospodarski subjekt predloži lažno izjavo oziroma poda neresnične podatke o navedenih dejstvih, ima to za posledico ničnost pogodbe.

#### **RAZLOGI ZA IZKLJUČITEV**

**1. Naročnik bo iz sodelovanja v postopku javnega naročanja izključil gospodarski subjekt, če bo pri preverjanju v skladu s 77., 79. in 80. členom ZJN-3 ugotovil ali je 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, 6/16 – popr., 54/15, 38/16, 27/17, 23/20, 91/20, 95/21, 186/21 in 105/22 – ZZNSPP; v nadaljnjem besedilu: KZ-1) ali za primerljiva kazniva dejanja, ki so jih izrekla tuja sodišča in so določena v prvem odstavku 75. člena ZJN-3.**

**V kolikor je gospodarski subjekt v položaju iz zgornjega odstavka, lahko naročniku v skladu z devetim odstavkom 75. člena ZJN-3 najkasneje do roka za oddajo ponudb predloži dokazila, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev.**

**V primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolniti vsak izmed partnerjev in vsi v ponudbi nominirani podizvajalci, ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).**

#### **DOKAZILO:**

Izpolnjen ESPD obrazec (Del III: Razlogi za izključitev; A: Razlogi, povezani s kazenskimi obsodbami).

**Za vse osebe člane/članice upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali osebe, ki imajo pooblastila za zastopanje ali odločanje ali nadzor v gospodarskem subjektu se navede enotna matična številka občana (EMŠO), v ESPD obrazcu (Del II: Informacije v povezavi z gospodarskim subjektom; B: Informacije o predstavnikih gospodarskega subjekta).**

Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preveril v uradni evidenci oz. v enotnem informacijskem sistemu. uradni evidenci oz. v enotnem informacijskem sistemu. V kolikor naročnik podatkov ne bo mogel pridobiti iz uradnih evidenc, bo gospodarski subjekt pozval k predložitvi ustreznih dokazil, s katerimi bo gospodarski subjekt lahko izkazal, da ne obstajajo razlogi za izključitev.

Gospodarski subjekt dokazilo o neobstoju razloga za izključitev lahko predloži tudi sam.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tako predložena dokazila ne smejo biti starejša od 4 mesecev od roka za oddajo ponudbe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>2. Naročnik bo iz sodelovanja v postopku javnega naročanja izključil gospodarski subjekt, 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 ponudb 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.</b></p> <p>V primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolniti vsak izmed partnerjev in vsi v ponudbi nominirani podizvajalci, ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).</p> | <p><b>DOKAZILO:</b></p> <p>Izpolnjen ESPD obrazec (Del III: Razlogi za izključitev; B: Razlogi, povezani s plačilom davkov in prispevkov za socialno varnost).</p> <p>Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preveril v uradni evidenci oz. v enotnem informacijskem sistemu. V kolikor naročnik podatkov ne bo mogel pridobiti iz uradnih evidenc, bo gospodarski subjekt pozval k predložitvi ustreznih dokazil, s katerimi bo gospodarski subjekt lahko izkazal, da zanj ne obstajajo razlogi za izključitev iz te točke.</p> |
| <p><b>3. Naročnik bo iz postopka javnega naročanja izključil gospodarski subjekt, če je ta na dan, ko poteče rok za oddajo ponudbe, izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco gospodarskih subjektov z izrečenimi stranskimi sankcijami izločitve iz postopkov javnega naročanja.</b></p> <p>V primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolniti vsak izmed partnerjev in vsi v ponudbi nominirani podizvajalci, ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>DOKAZILO:</b></p> <p>Izpolnjen ESPD obrazec (Del III: Razlogi za izključitev; D: Nacionalni razlogi za izključitev).</p> <p>Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preveril v uradni evidenci oz. v enotnem informacijskem sistemu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>4. Naročnik bo iz postopka javnega naročanja izključil gospodarski subjekt, 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.</b></p> <p><u>V kolikor je gospodarski subjekt v položaju iz zgornjega odstavka, lahko naročniku v skladu z devetim odstavkom 75. člena ZJN-3 najkasneje do roka za oddajo ponudb predloži dokazila, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev.</u></p> <p>V primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolniti vsak izmed partnerjev in vsi v ponudbi nominirani podizvajalci, ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).</p>                                                                | <p><b>DOKAZILO:</b></p> <p>Izpolnjen ESPD obrazec (Del III: Razlogi za izključitev; D: Nacionalni razlogi za izključitev).</p> <p>Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preveril v uradni evidenci oz. v enotnem informacijskem sistemu. V kolikor naročnik podatkov ne bo mogel pridobiti iz uradnih evidenc, bo gospodarski subjekt pozval k predložitvi ustreznih dokazil, s katerimi bo gospodarski subjekt lahko izkazal, da zanj ne obstajajo razlogi za izključitev iz te točke.</p>                                     |
| <b>POGOJI ZA SODELOVANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Gospodarski subjekt mora biti registriran za dejavnost, ki je predmet javnega naročila.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>DOKAZILO:</b><br/>Izpolnjen ESPD obrazec (Del IV: Pogoji za sodelovanje; A: Ustreznost – Vpis v ustrezen poslovni register).</p> <p>Naročnik bo izpolnjevanje pogoja preveril v uradni evidenci. V kolikor naročnik podatkov ne bo mogel pridobiti iz uradnih evidenc, bo gospodarski subjekt pozval k predložitvi ustreznih dokazil, s katerimi bo gospodarski subjekt izkazal izpolnjevanje pogoja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>2. REFERENČNI POGOJ</b><br/>Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vsaj 5 cenitev zemljišča, <u>vsaka</u> v vrednosti najmanj 230.000,00 EUR;</li> <li>- vsaj 2 cinitvi poslovnega prostora <u>vsaka</u> v vrednosti najmanj 160.000,00 EUR;</li> <li>- vsaj 1 cenitev odškodnine (nadomestila) za stavbno pravico v vrednosti najmanj 70.000,00 EUR;</li> <li>- vsaj 5 cenitve višine najemnine poslovnega prostora;</li> <li>- vsaj 7 cenitve kmetijskih zemljišč;</li> <li>- vsaj 3 cenitve gozdnih zemljišč;</li> <li>- vsaj 2 cinitvi služnosti.</li> </ul> <p>Gospodarski subjekt lahko pogoj izpolnjuje sam, v skupni ponudbi ali s podizvajalci.</p>                                                                                                                                                                                     | <p><b>DOKAZILO:</b><br/>Referenčna tabela (priloga 3) in Referenčna potrdila (priloga 3/1).</p> <p>Naročnik si pridržuje pravico, da navedbe preveri ter zahteva dodatna dokazila (na primer: pogodbo z naročnikom, račun za opravljeno storitev ... ) o izvedbi navedenega referenčnega dela, oziroma navedbe preveri neposredno pri naročniku storitve</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>3. SEZNAM KADROV</b><br/>Gospodarski subjekt mora razpolagati z naslednjim strokovnim kadrom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z <u>vsaj enim</u> strokovnjakom cenilske stroke za področje nepremičnin.</li> </ul> <p>Gospodarski subjekt lahko pogoj izpolnjuje sam, v skupni ponudbi ali s podizvajalci, v kolikor je imetnik licence oz. potrdila za opravljanje nalog pooblaščenega cenilca za vsa področja navedena v prvem odstavku tega pogoja.</p> <p>Strokovnjak cenilske stroke mora biti imetnik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odločbe o imenovanju sodnega izvedenca, izdane s strani ministrstva za pravosodje (7 let od imenovanja) ali</li> <li>- potrdila za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, izdanega s strani Slovenskega inštituta za revizijo (7 let od pridobitve potrdila in vpisa v register Pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin).</li> </ul> | <p><b>DOKAZILO:</b><br/>Izpolnjen ESPD obrazec ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Priloga 4 (Seznam kadrov)</li> </ul> <p>Naročnik bo v javno dostopnih evidencah preveril:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za sodnega izvedenca: vpis v imeniku sodnih cenilcev (dostop: <a href="#">Imenik sodnih cenilcev   GOV.SI</a>)</li> <li>- za pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin: vpis v registru pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ki ga vodi Slovenski inštitut za revizijo (dostop: <a href="#">SIS</a>).</li> </ul> <p>V primeru, da naročnik v navedenem imeniku oz. registru ne bo našel imenovanih cenilcev, bo od ponudnika zahteval, da mu dokazilo predloži sam.</p> |
| <p><b>4. Za gospodarski subjekt ne obstajajo razlogi, zaradi katerih zanj velja omejitev poslovanja kot to določa prvi odstavek 35. člen Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – UPB, s sprem. in dopol.).</b></p> <p>Omejitev poslovanja velja za gos. subjekte, v katerih je funkcionar, ki pri naročniku opravlja funkcijo, ali njegov družinski član:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- udeležen kot poslovodja, član poslovodstva ali zakoniti zastopnik ali</li> <li>- neposredno ali prek drugih pravnih oseb v več kot 5 % deležu udeležen pri ustanovitelskih pravicah, upravljanju ali kapitalu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>DOKAZILO:</b><br/>Izjava fizične osebe oziroma odgovorne osebe poslovnega subjekta o nepovezanosti s funkcionarjem ali njegovim družinskim članom (priloga 8).</p> <p>Naročnik bo izjavo preveril na Seznamu poslovnih subjektov, za katere veljajo omejitve poslovanja, ki ga vodi za namene 35. člena ZIntPK.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**V primeru omejitve sodelovanja bo naročnik ponudnika izločil iz postopka ocenjevanja ponudb.**

V primeru skupne ponudbe mora pogoj izpolniti vsak izmed partnerjev in vsi v ponudbi nominirani podizvajalci, ter drugi subjekti, katerih zmogljivosti uporabi gospodarski subjekt glede izpolnjevanja pogojev v zvezi z ekonomskim in finančnim položajem ter tehnično in strokovno sposobnostjo (v skladu z 81. členom ZJN-3).

#### IV. MERILO

Merilo za oddajo javnega naročila je **ekonomsko najugodnejša ponudba**, ki se določi na podlagi končne cene (z vsemi davki, stroški in izdatki), in sicer na naslednji način:

- Ponudbena vrednost (PC) za točko A) ZEMLJIŠČA: do 55 točk
- Ponudbena vrednost (PC) za točko B) POSLOVNI PROSTORI, STANOVANJA TER OBJEKTI/STAVBE: do 35 točk
- Ponudbena vrednost (PC) za točko C) IZDELAVA TOČKOVALNIH ZAPISNIKOV: do 5 točk
- Ponudbena vrednost (PC) za točko Č) DOLOČITEV SOLASTNIŠKEGA DELEŽA: do 5 točk

Naročnik bo točkoval skupno ponudbeno vrednost vsake točke (A, B, C in Č) na način, da bo najugodnejši ponudnik dobil najvišje število točk, vsak naslednji pa glede na najcenejšo ponudbo sorazmerno manjše število točk.

**Število točk za konkretnega ponudnika se določi po enačbah:**

**A) ZEMLJIŠČA: največ 55 točk**

$ŠT_{PCp} = (PCx / PC_p) \times 55$  pri čemer je:

$ŠT_{PCp}$  = število točk, ki jih dobi ponudnik

$PCx$  = najnižja ponudbena vrednost

$PC_p$  = ponudbena vrednost obravnavanega ponudnika

**B) POSLOVNI PROSTORI, STANOVANJA in OBJEKTI/STAVBE: največ 35 točk**

$ŠT_{PCp} = (PCx / PC_p) \times 35$  pri čemer je:

$ŠT_{PCp}$  = število točk, ki jih dobi ponudnik

$PCx$  = najnižja ponudbena vrednost

$PC_p$  = ponudbena vrednost obravnavanega ponudnika

**C) IZDELAVA TOČKOVALNIH ZAPISNIKOV: največ 5 točk**

$ŠT_{PCp} = (PCx / PC_p) \times 5$  pri čemer je:

$ŠT_{PCp}$  = število točk, ki jih dobi ponudnik

$PCx$  = najnižja ponudbena vrednost

$PC_p$  = ponudbena vrednost obravnavanega ponudnika

**Č) DOLOČITEV SOLASTNIŠKEGA DELEŽA: največ 5 točk**

$ŠT_{PCp} = (PCx / PC_p) \times 5$  pri čemer je:

$ŠT_{PCp}$  = število točk, ki jih dobi ponudnik

$PCx$  = najnižja ponudbena vrednost

$PC_p$  = ponudbena vrednost obravnavanega ponudnika

Največje možno število točk je 100 (seštevek A, B, C in Č).

Naročnik bo izbral **minimalno 3 ponudnike in maksimalno 7 ponudnikov**, ki bodo prejeli največ točk (seštevek A, B C in Č) in bo z njimi sklenil okvirne sporazume. V primeru, da bo prispelih ponudb manj od zahtevanih minimalno 3 ponudb, naročnik ponudb ne bo sprejel, ampak jih bo zavrnil in javno naročilo ponovil, saj ne bodo izpolnjeni pogoji za odpiranje konkurence, na podlagi katerih si naročnik zagotovi gospodarno porabo javnih sredstev.

V primeru, da bosta dva ponudnika prejela enako število točk po merilih in bila uvrščena na 7. mesto, bo izbran ponudnik, ko bo ponudbo v e-JN oddal prej.

## V. NAČIN ODDAJE POSAMEZNE STORITVE IN CENA POSAMEZNE STORITVE V ČASU TRAJANJA OKVIRNEGA SPORAZUMA

1. Naročnik bo storitve naročal sukcesivno, zato se z okvirnim sporazumom ne zavezuje, da bo naročil določeno količino ali vrsto storitve. Storitve bo naročal časovno in količinsko glede na svoje dejanske potrebe.
2. Naročnik bo izbral ekonomsko najugodnejšega izvajalca za posamezno storitev s postopkom odpiranja konkurence, in sicer tako, da bo vse ponudnike, s katerimi bo imel sklenjen okvirni sporazum, pisno povabil o oddaji ponudbe za posamezno javno naročilo.

*Naročnik za izdelavo novelacij ne bo odpiral konkurence, ampak bo naročilo novelacije oddal izvajalcu, ki je cenitev predhodno pripravil.*

3. Naročila posameznih storitev bo naročnik izvajal s postopkom odpiranja konkurence, ki bo praviloma potekalo z uporabo informacijskega sistema e-JN. O odpiranju konkurence bo ponudnik v takem primeru obveščen preko informacijskega sistema e-JN in dodatno (avtomatsko) po elektronski pošti, posredovani skrbniku okvirnega sporazuma.
4. S posameznim povabilom k oddaji ponudbe bo opredeljen podrobnejši opis storitev (v nadaljevanju povabilo), rok oddaje ponudbe, rok za predložitev podpisane pogodbe s strani izbranega izvajalca in rok za izdelavo elaborata.
  - a. Naročnik bo določil rok, ki bo dovolj dolg in bo izvajalcem omogočal predložitev ponudb za vsako posamezno naročilo, upoštevajoč dejavnike kot sta zapletenost predmeta naročila in čas, ki je potreben za pošiljanje ponudb. V kolikor v tem času ne bodo oddali ponudbe, se šteje, da ne bodo kandidirali za morebitno izvedbo storitev.
  - b. Naročnik si pridržuje pravico do nujnih naročil. Za nujna naročila se štejejo naročila pri katerih je rok za predložitev ponudbe krajši od dveh delovnih dni.
5. Izvajalci svoje ponudbe predložijo z uporabo informacijskega sistema e-JN. Vsebina ponudb je do poteka roka, določenega za oddajo ponudb, zaupne narave.
6. Pri vsakokratnem odpiranju konkurence bo merilo najnižja končna cena.
  - a. V primeru, da dva ali več izvajalcev ponudita enako ceno, ki je med prispelimi ponodbami za posamezno naročilo najnižja, bo naročnik izbral ponudbo tistega ponudnika – sklenitelja sporazuma, ki bo prej oddal ponudbo iz predmetne faze odpiranja konkurence v sistem e-JN.
  - b. V kolikor najugodnejši izvajalec ne posreduje konkretne predmetne Pogodbe o cenitvi nepremičnin, v roku, ki ga je določil naročnik, se bo to razumelo, da je odstopil od konkretnega posamičnega naročila. V tem primeru bo naročnik odpiranje konkurence za predmetno naročilo ponovil.
  - c. Ponujene cene za fazo odpiranja konkurence **ne smejo presegati cen iz ponudbe na predmetno javno naročilo**. V primeru, da bo v fazi odpiranja konkurence stranka sporazuma kršila navedeno določbo, njena ponudba v tisti fazi odpiranja konkurence ne bo predmet ocenjevanja.
7. Naročnik bo o izboru najugodnejšega ponudnika – sklenitelja okvirnega sporazuma za posamezno povpraševanje – odpiranje konkurence obvestil z objavo odločitve iz odpiranja konkurence na Portalu javnih naročil RS ([Portal javnih naročil](#)).
8. Naročnik bo na podlagi vsakokratnega odpiranja konkurence z izbranim izvajalcem za posamezno naročilo sklenil posebno pogodbo o izvajanju cenitev.

9. Pravno varstvo v postopku odpiranja konkurence je urejeno skladno z veljavnim Zakonom o pravnem varstvu v postopku javnih naročil.

## **VI. MERILO ZA IZBOR V FAZI ODPIRANJA KONKURENCE**

V postopku odpiranja konkurence bo merilo najnižja končna cena te storitve.

V primeru, da bosta v fazi odpiranja konkurence dva ponudnika – sklenitelja okvirnega sporazuma ponudila enako najnižjo ceno, bo naročnik med njima izbral ponudbo ponudnika, ki je bila na portal e-JN naložena prej (razvidno iz zapisnika o odpiranju ponudb v fazi odpiranja konkurence).

## **VII. PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE**

- Vzorec okvirnega sporazuma in vzorec pogodbe (priloga A)

Gospodarski subjekt: \_\_\_\_\_

ki ga zastopa \_\_\_\_\_

dajem naslednjo ponudbo:

## PREDRAČUN št. \_\_\_\_\_

za izvedbo javnega naročila »Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028«

Ponudbene cene morajo vsebovati vse davke, stroške in izdatke, nastale zaradi izdelave cenitve.

**A) ZEMLJIŠČA (nepremičnine, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, stavbna zemljišča, stavbna pravica, služnost, razlastitve, ...)**

| STORITEV<br>(izdelava cenitve)<br>Površina zemljišč |                 | CENA Z DDV |
|-----------------------------------------------------|-----------------|------------|
| do 400 m <sup>2</sup>                               | 1 namenska raba |            |
|                                                     | 2 namenski rabi |            |
|                                                     | 3 namenske rabe |            |
| 401 m <sup>2</sup> – 2.000 m <sup>2</sup>           | 1 namenska raba |            |
|                                                     | 2 namenski rabi |            |
|                                                     | 3 namenske rabe |            |
| nad 2.001 m <sup>2</sup>                            | 1 namenska raba |            |
|                                                     | 2 namenski rabi |            |
|                                                     | 3 namenske rabe |            |
| Cena novelacije z DDV                               |                 |            |
| SKUPNA<br>KONČNA CENA<br>Z DDV                      |                 |            |

**B) POSLOVNI PROSTORI, STANOVANJA in OBJEKTI/STAVBE**

| STORITEV (izdelava cenitve)<br>skupna velikost (v m <sup>2</sup> ) | CENA Z DDV |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| 0 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup> NTP                          |            |
| nad 100 m <sup>2</sup> – 200 m <sup>2</sup> NTP                    |            |
| nad 200 m <sup>2</sup> – 400 m <sup>2</sup> NTP                    |            |

| STORITEV (izdelava cenitve)<br>skupna velikost (v m2) | CENA Z DDV |
|-------------------------------------------------------|------------|
|                                                       |            |
| nad 400 m2 NTP                                        |            |
| Cena novelacije z DDV                                 |            |
| SKUPAJ KONČNA CENA Z DDV:                             |            |

**C) IZDELAVA TOČKOVALNIH ZAPISNIKOV ZA DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

| STORITEV                                                            | CENA Z DDV |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Izdelava točkovalnih zapisnikov za določitev vrednosti nepremičnine |            |
| Cena novelacije z DDV                                               |            |
| SKUPAJ KONČNA CENA Z DDV                                            |            |

**Č) DOLOČITEV SOLASTNIŠKEGA DELEŽA V OKVIRU CENITVE**

| STORITEV                                        | CENA Z DDV |
|-------------------------------------------------|------------|
| Določitev solastniškega deleža v okviru cenitve |            |
| Cena novelacije z DDV                           |            |
| SKUPAJ KONČNA CENA Z DDV                        |            |

Ponudba velja do vključno 4 mesece od datuma za prejem ponudb.

Datum:

Žig:

Podpis:

## ESPD obrazec

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).

S podpisom ESPD obrazca gospodarski subjekt izjavlja, da izpolnjuje vse zahtevane pogoje za sodelovanje, navedene v ustreznem obvestilu ali dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, na katero se sklicuje obvestilo, vključno s tistimi pogoji, ki niso zajeti v ESPD obrazcu.

Za vse osebe člane/članice upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa gospodarskega subjekta ali osebe, ki imajo pooblastila za zastopanje ali odločanje ali nadzor v gospodarskem subjektu se navede **enotna matična številka občana (EMŠO)**.

## REFERENČNA LISTA

Gospodarski subjekt: \_\_\_\_\_

**A. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 5 cenitev zemljišča vsako v vrednosti najmanj 230.000,00 EUR.**

| 1   | 2                                    | 3                                                   | 4     |
|-----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet in vrednost predmeta cinitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cinitve | Datum |
| 1   |                                      |                                                     |       |
| 2   |                                      |                                                     |       |
| 3   |                                      |                                                     |       |
| 4   |                                      |                                                     |       |
| 5   |                                      |                                                     |       |
| 6   |                                      |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cinitve (k.o.) in vrednost predmeta cinitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cinitve

Stolpec 4 - datum opravljene cinitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**B. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 2 cinitvi poslovnega prostora vsako v vrednosti najmanj 160.000,00 EUR.**

| 1   | 2                                    | 3                                                   | 4     |
|-----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet in vrednost predmeta cinitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cinitve | Datum |
| 1   |                                      |                                                     |       |
| 2   |                                      |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cinitve (k.o.) in vrednost predmeta cinitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cinitve

Stolpec 4 - datum opravljene cinitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**C. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 1 cenitev odškodnine (nadomestila) za stavbno pravico v vrednosti najmanj 70.000,00 EUR.**

| 1   | 2                                    | 3                                                   | 4     |
|-----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet in vrednost predmeta cenitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cenitve | Datum |
| 1   |                                      |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cenitve (k.o.) in vrednost predmeta cenitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cenitve

Stolpec 4 - datum opravljene cenitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**Č. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 5 cenitev višine najemnine poslovnega prostora.**

| 1   | 2               | 3                                                   | 4     |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet cenitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cenitve | Datum |
| 1   |                 |                                                     |       |
| 2   |                 |                                                     |       |
| 3   |                 |                                                     |       |
| 4   |                 |                                                     |       |
| 5   |                 |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cenitve (k.o.) in vrednost predmeta cenitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cenitve

Stolpec 4 - datum opravljene cenitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**D. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 7 cenitev kmetijskih zemljišč.**

| 1   | 2               | 3                                                   | 4     |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet cenitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cenitve | Datum |
| 1   |                 |                                                     |       |
| 2   |                 |                                                     |       |
| 3   |                 |                                                     |       |
| 4   |                 |                                                     |       |
| 5   |                 |                                                     |       |
| 6   |                 |                                                     |       |
| 7   |                 |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cenitve (k.o.) in vrednost predmeta cenitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cenitve

Stolpec 4 - datum opravljene cenitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**E. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 3 cenitve gozdnih zemljišč.**

| 1   | 2               | 3                                                   | 4     |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet cenitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cenitve | Datum |
| 1   |                 |                                                     |       |
| 2   |                 |                                                     |       |
| 3   |                 |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cenitve (k.o.) in vrednost predmeta cenitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cenitve

Stolpec 4 - datum opravljene cenitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**G. Gospodarski subjekt je v obdobju zadnjih treh let pred oddajo ponudbe uspešno izvedel vsaj 2 cenitvi služnosti**

| 1   | 2               | 3                                                   | 4     |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Št. | Predmet cenitve | Naziv investitorja oz. naročnika referenčne cenitve | Datum |
| 1   |                 |                                                     |       |
| 2   |                 |                                                     |       |

Navodila za izpolnjevanje tabele:

Stolpec 1 - zaporedna številka

Stolpec 2 - gospodarski subjekt vpiše predmete cenitve (k.o.) in vrednost predmeta cenitve oz. nepremičnine

Stolpec 3 - gospodarski subjekt vpiše naziv naročnika cenitve

Stolpec 4 - datum opravljene cenitve (šteje se datum izdaje elaborata)

**Opomba: Gospodarski subjekti naj navedejo samo dela, ki so jih izvajali v obdobju zadnjih treh let. K tej tabeli priložijo referenčno potrdilo - prilogo 3/1.**

Datum:

Obrazec se po potrebi lahko doda večkrat.

**Potrditev referenc s strani posameznih naročnikov**

Na zaprosilo gospodarskega subjekta (ime in naslov gospodarskega subjekta):

.....

za prijavo na javni razpis za »Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028«

**POTRJUJEMO**

da nam je gospodarski subjekt v obdobju zadnjih treh letih pred oddajo ponudbe uspešno izvedel (ustrezno obkroži):

- cenitev vrednosti zemljišča
- cenitev poslovnega prostora
- cenitev odškodnine (nadomestila) za stavbno pravico
- cenitev višine najemnine poslovnega prostora
- cenitev kmetijskega zemljišča
- cenitev gozdnega zemljišča
- cenitev služnosti

Izvedena dela ocenjujemo kot kvalitetna v smislu upoštevanja smotrnih tehničnih rešitev.

|                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Gospodarski subjekt je izvedel naslednjo cenitev (kratek opis izvedene cinitve): |  |
| Vrednost nepremičnine, ki je bila ocenjena                                       |  |
| Datum končanja cinitve:                                                          |  |

Naziv in naslov naročnika:

.....

Kontaktna oseba naročnika (e-pošta) in telefonska številka:

.....

To potrdilo se izdaja na zahtevo zgoraj navedenega gospodarskega subjekta in se bo uporabilo samo za potrjevanje referenc na javnem razpisu za zgoraj navedeno javno naročilo pri Mestni občini Ljubljana.

Kraj:.....

Datum:.....

Podpis odgovorne osebe naročnika:

.....

Obrazec se lahko izpolni večkrat.

## SEZNAM KADROV

Gospodarski subjekt: \_\_\_\_\_

Gospodarski subjekt mora razpolagati z naslednjim strokovnim kadrom:

- z vsaj enim strokovnjakom cenilske stroke za področje nepremičnin.

Gospodarski subjekt lahko pogoj izpolnjuje sam, v skupni ponudbi ali s podizvajalci, v kolikor je imetnik licence oz. potrdila za opravljanje nalog pooblaščenega cenilca za vsa področja navedena v prvem odstavku tega pogoja.

Strokovnjak cenilske stroke mora biti imetnik:

- odločbe o imenovanju sodnega izvedenca izdane s strani ministrstva za pravosodje (7 let od imenovanja) ali
- potrdila za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin izdano s strani Slovenskega inštituta za revizijo (7 let od pridobitve potrdila in vpisa v register Pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin).

| Zap. št. | Ime in priimek strokovnjaka cenilske stroke | Številka potrdila oz. odločbe in datum izdaje |
|----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.       |                                             |                                               |

Opomba:

V primeru, da naročnik v navedenem imeniku oz. registru ne bo našel imenovanih cenilcev, bo od ponudnika zahteval, da mu dokazilo predloži sam.

Datum:

## UDELEŽBA PODIZVAJALCEV

V zvezi z javnim naročilom »Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028«, izjavljamo, da nastopamo s podizvajalci in sicer v nadaljevanju navajamo udeležbe le-teh:

Podizvajalec \_\_\_\_\_ (naziv)  
 bo izvedel \_\_\_\_\_ (vrsta del)  
 v količini \_\_\_\_\_

v vrednosti \_\_\_\_\_ EUR brez DDV

kraj izvedbe \_\_\_\_\_ rok izvedbe del podizvajalca \_\_\_\_\_

Podizvajalec \_\_\_\_\_ (naziv)

bo izvedel \_\_\_\_\_ (vrsta del)

v količini \_\_\_\_\_

v vrednosti \_\_\_\_\_ EUR brez DDV

kraj izvedbe \_\_\_\_\_ rok izvedbe del podizvajalca \_\_\_\_\_

Podizvajalec \_\_\_\_\_ (naziv)

bo izvedel \_\_\_\_\_ (vrsta del)

v količini \_\_\_\_\_

v vrednosti \_\_\_\_\_ EUR brez DDV

kraj izvedbe \_\_\_\_\_ rok izvedbe del podizvajalca \_\_\_\_\_

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Gospodarski subjekt: \_\_\_\_\_

Žig in podpis: \_\_\_\_\_

Gospodarski subjekt mora izpolniti vse rubrike.

## IZJAVA PODIZVAJALCA

.....

(navesti naziv podizvajalca)

Kot podizvajalec gospodarskega subjekta \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (naziv in sedež gospodarskega subjekta, ki v prijavi  
 nominira podizvajalca) za javno naročilo »Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za  
 potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027-2028«, v skladu z določbo 5. odstavka 94. člena  
 ZJN-3 zahtevamo neposredno plačilo s strani naročnika:

**DA**

**NE**

(ustrezno obkrožite)

Podizvajalci, ki zgoraj obkrožijo DA s tem podajo pisno zahtevo za neposredna plačila in s podpisom  
 te izjave soglašajo, da naročnik namesto glavnega izvajalca poravna podizvajalčeve terjatve do  
 glavnega izvajalca na način, kot je to opredeljeno v vzorcu pogodbe; in sicer na transakcijski račun

številka .....

odprt pri banki .....

Datum: \_\_\_\_\_

Žig

Podpis podizvajalca:

## **SKUPNA PONUDBA**

(priložijo gospodarski subjekti v skupni ponudbi)

V informacijskem sistemu e-JN v razdelku »Sodelujoči« je potrebno navesti vse gospodarske subjekte, ki nastopajo v skupni ponudbi.

- |                                                |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POSAMIČNO</b><br>(vsak gospodarski subjekt) | <ul style="list-style-type: none"><li>• ESPD (priloga 2)</li><li>• Izjava fizične osebe oziroma odgovorne osebe poslovnega subjekta o nepovezanosti s funkcionarjem ali njegovim družinskim članom (priloga 8)</li></ul>  |
| <b>SKUPNO</b><br>(vsi gospodarski subjekti)    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Predračun (priloga 1)</li><li>• Referenčna tabela in referenčna potrdila (priloga 3 in 3/1)</li><li>• Seznam kadrov (priloga 4)</li><li>• Podizvajalci (priloge 5 in 6)</li></ul> |

**IZJAVA po 35. členu Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije** (Uradni list RS, št. 69/11 – UPB, s sprem. in dopol., v nadaljevanju: ZIntPK) za **fizične osebe**:

(ime in priimek fizične osebe)

**izjavljam, da nisem povezan s funkcionarjem in po mojem vedenju nisem povezan z družinskim članom funkcionarja v Mestni občini Ljubljana<sup>1</sup> na način, določen v prvem odstavku 35. člena ZIntPK.**

**IZJAVA po 35. členu ZIntPK za pravne osebe:**

(ime in priimek odgovorne osebe poslovnega subjekta)

**izjavljam, da poslovni subjekt**

(naziv poslovnega subjekta, kot izhaja iz uradnih evidenc)

**ni povezan s funkcionarjem in po mojem vedenju ni povezan z družinskim članom funkcionarja v Mestni občini Ljubljana<sup>1</sup> na način, določen v prvem odstavku 35. člena ZIntPK.**

**Prvi in drugi odstavek 35. člena ZIntPK:**

(1) Organ ali organizacija javnega sektorja, ki je zavezan postopek javnega naročanja voditi skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje, ali izvaja postopek podeljevanja koncesij ali drugih oblik javno-zasebnega partnerstva, ne sme naročati blaga, storitev ali gradenj, sklepati javno-zasebnih partnerstev ali podeliti posebnih ali izključnih pravic subjektom, v katerih je funkcionar, ki pri tem organu ali organizaciji opravlja funkcijo, ali njegov družinski član:

- udeležen kot poslovodja, član posloводства ali zakoniti zastopnik ali
- neposredno ali prek drugih pravnih oseb v več kot petodstotnem deležu udeležen pri ustanovitelskih pravicah, upravljanju ali kapitalu.

(2) Prepoved iz prejšnjega odstavka velja tudi za poslovanje organa ali organizacije javnega sektorja s funkcionarjem ali njegovim družinskim članom kot fizično osebo.

**Pogodba ali druga oblika pridobivanja sredstev, ki je v nasprotju z določbami 35. člena ZIntPK, je nična.**

Kraj in datum:

Podpis:

<sup>1</sup> <https://www.ljubljana.si/sl/mestni-svet/mestni-svet-mol/>, <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/zupan/>

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković

Matična številka: 5874025000

Identifikacijska številka za DDV: SI67593321

(v nadaljevanju: **naročnik**)

in

....., ki ga/jo zastopa .....  
(navesti funkcijo in ime ter priimek osebe, pooblaščen za zastopanje)

Matična številka: .....,

Davčna številka/Identifikacijska številka za DDV: .....

(v nadaljevanju: **stranka sporazuma**)

skleneta naslednji

## **OKVIRNI SPORAZUM O IZVAJANJU CENITEV NEPREMIČNIN NA OBMOČJU MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETI 2027 IN 2028**

### **Uvodne določbe**

#### **1. člen**

Stranki okvirnega sporazuma ugotavljata, da:

- je bilo obvestilo o javnem naročilu objavljeno na Portalu javnih naročil RS št. .... dne .....
- se ta okvirni sporazum sklene v skladu z določbami 47. člena in 48. člena Zakona o javnem naročanju (Ul. RS, št. 91/15, 14/18, 212/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25-ZOUL; ZJN – 3), na podlagi izvedenega postopka naročila male vrednosti;
- je bila stranka tega sporazuma izbrana kot ponudnik, ki izpolnjuje pogoje na podlagi meril, z Odločitvijo o oddaji naročila za javno naročilo »Okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin za potrebe Mestne občine Ljubljana za obdobje 2027 in 2028« št. .... z dne .....
- naročnik sklene okvirni sporazum za izvajanje cenitev nepremičnin v enakem besedilu z vsemi izbranimi ponudniki, ki je pripravljen tako, da ga naročnik z vsakim izbranim ponudnikom sklepa ločeno;
- se sredstva za plačilo storitev cenitev nepremičnin za posamezno leto lahko črpajo le do višine sredstev predvidenih v proračunu/spremembah proračuna/rebalansu proračuna naročnika za tekoče leto.

## **Predmet sporazuma**

### **2. člen**

S tem sporazumom se naročnik in stranka sporazuma dogovorita o splošnih pogojih odpiranja konkurence, oddajanja in izvajanja posameznih naročil cenitev nepremičnin na območju Mestne občine Ljubljana.

Sestavni del tega okvirnega sporazuma so pogoji, določeni v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila št. .... z dne ..... (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) in ponudbena dokumentacija stranke sporazuma št. .... z dne ..... (v nadaljevanju: ponudba).

Cenitve obsegajo:

1. cenitev vrednosti nepremičnin (kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, stavbna zemljišča, poslovni prostori idr.),
2. cenitev višine najemnine za nepremičnine,
3. cenitev vrednosti nadomestila za ustanovitev služnosti,
4. cenitev stavbne pravice (vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice, vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in vrednost nadomestila ob prenehanju stavbne pravice),
5. izdelava točkovalnih zapisnikov za določitev vrednosti nepremičnine,
6. določitev solastniškega deleža v okviru cenitve,
7. novelacije cenitev.

Cenitve se izdelajo za potrebe ravnanja s stvarnim premoženjem na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ul. RS, št. 78/11, 79/18 in 78/23 – ZORR, ZSPDLSL-1).

Podrobnejši opis posameznega naročila bo opredeljen s posameznim povabilom k oddaji ponudbe.

Stranki tega sporazuma sporazumno ugotavljata, da naročnik po obsegu in časovno ne more v naprej določiti potreb po cenitvi nepremičnin, ki so predmet tega okvirnega sporazuma. Naročnik se s tem okvirnim sporazumom ne zavezuje, da bo naročil določeno količino in vrsto storitve. Naročnik bo po tem okvirnem sporazumu naročal storitve časovno in količinsko glede na svoje dejanske potrebe.

## **Način oddaje posameznih storitev**

### **3. člen**

Naročnik se s tem okvirnim sporazumom zavezuje, da bo v primeru, ko bo potreboval storitve, ki so predmet tega sporazuma, naročal posamezne storitve na način, določen v razpisni dokumentaciji in v tem sporazumu.

Naročnik naroča storitve sukcesivno glede na svoje dejanske potrebe po posameznih storitvah.

Naročnik se s tem okvirnim sporazumom zavezuje, da bo v primeru, ko bo naročal storitve, ki so predmet tega okvirnega sporazuma, k oddaji ponudbe povabil vse izbrane ponudnike, s katerim ima sklenjen okvirni sporazum za cenitev nepremičnin.

#### 4. člen

Naročila posameznih storitev bo naročnik izvajal preko portala elektronskega javnega naročanja (v nadaljevanju: e-JN), ki bo na elektronski naslov ponudnikov - strank okvirnega sporazuma, s katerim so le-te registrirane v sistemu e-JN, hkrati poslal povabilo k oddaji ponudbe.

Stranka sporazuma se zavezuje ažurno registrirati vsako spremembo elektronskega naslova in o tem pisno obvestiti naročnika.

Če stranka sporazuma, s katero ima naročnik sklenjen okvirni sporazum, ne bo pravočasno pisno sporočila spremembe elektronskega naslova do dne elektronskega pošiljanja povabila k oddaji ponudbe preko e-JN, naročnik ne odgovarja za ne sprejem elektronskega sporočila o povabilu k oddaji ponudbe.

#### 5. člen

Naročnik bo izmed ponudnikov - strank sporazuma, s katerimi ima sklenjen okvirni sporazum, z odpiranjem konkurence izbral najugodnejšega izvajalca posamezne storitve. Pri vsakokratnem odpiranju konkurence bo merilo za oddajo posameznega naročila najnižja cena z DDV. V primeru, da dve (2) ali več ponudnikov - strank sporazuma, s katerimi ima naročnik sklenjen okvirni sporazum, pri odpiranju konkurence ponudita enako ceno, ki je med prispelimi ponodbami za posamezno naročilo najnižja, bo naročnik izbral ponudbo tiste stranke sporazuma, ki je prej oddal ponudbo v sistemu e-JN.

#### 6. člen

Pri odpiranju konkurence bodo imeli ponudniki - stranke sporazuma za predložitev ponudbe za izvedbo posamezne storitve toliko časa, kolikor jim ga bo določil naročnik v vsakokratnem povabilu k oddaji ponudbe. V kolikor v tem času ne bodo oddali ponudbe se šteje, da ne bodo kandidirali za izvedbo te storitve.

Naročnik si pridržuje pravico, in to pravico mu stranka sporazuma prizna, do nujnih naročil. Za nujna naročila se štejejo naročila, pri katerih je rok za predložitev ponudbe krajši od dveh delovnih dni. Naročnik bo ponudnike – stranke sporazuma o tem, da gre za nujno naročilo, izrecno opozoril v povabilu k oddaji ponudbe.

#### 7. člen

Naročnik bo na podlagi vsakokratnega odpiranja konkurence med ponudniki - strankami sporazuma, z izbranim ponudnikom za posamezno naročilo sklenil posebno pogodbo o izvajanju cenitev nepremičnin, v kateri bo opredelil obseg pogodbenih storitev, rok za izvedbo ter druge pogoje njihove izvedbe.

#### 8. člen

Naročnik od stranke sporazuma pričakuje aktivno oddajo ponudb na posamezna povabila k oddaji ponudb. V primeru, da se stranka sporazuma ne odzove povabilu k oddaji ponudbe, bo naročnik štel,

da stranka sporazuma ne bo kandidirala za izvedbo posamezne storitve, s čimer je stranka sporazuma seznanjena in s tem soglaša.

#### 9. člen

Stranka sporazuma je kot strokovnjak dolžna naročnika ob prejemu povabila k oddaji ponudbe čim prej opozoriti na morebitno dejansko nezmožnost izvedbe posameznega naročila. Če naročnik spremeni pogoje naročila, oz. pogoje povabila se to šteje za novo povpraševanje, ki ga bo naročnik posredoval vsem ponudnikom – strankam sporazuma.

#### **Podizvajalci**

#### 10. člen

Če bo stranka sporazuma na podlagi odpiranja konkurence pridobila izvedbo posameznega naročila cenitev in bo pri izvedbi posameznega naročila nastopala skupaj s podizvajalcem/i, se v skladu z ZJN-3 plačila izvajajo neposredno podizvajalcu/em, v kolikor ta/ti to zahtevajo. Vsa vprašanja, ki so v skladu z ZJN-3 obvezna sestavina pogodbe o oddaji javnega naročila, kadar izvajalec nastopa s podizvajalci, bosta naročnik in stranka sporazuma uredila v posamezni pogodbi o izvedbi cenitev nepremičnin.

#### **Cena posameznih storitev in ocenjena višina sredstev**

#### 11. člen

Cena za izvedbo posamezne cinitve vključuje vrednost storitve z vsemi stroški ter davek na dodano vrednost.

Cena posamezne vrste cinitve, ki jo naročnik odda s posameznim naročilom, se določi s pogodbo o cinitvi nepremičnin in je nespremenljiva (fiksna) do končne izvedbe posameznega naročila.

Cene za posamezne cinitve, ki so predmet sporazuma in na tej osnovi sklenjenih pogodb o cinitvi nepremičnin, so razvidne iz ponudb, ki jih ponudnik posreduje v ponudbah, danih na podlagi povabila k odpiranju konkurence. Ponujene cene v fazi odpiranja konkurence ne smejo presegati cen iz ponudbe za sklenitev okvirnega sporazuma. V primeru, da bo v fazi odpiranja konkurence stranka sporazuma kršila navedeno določbo, njena ponudba v tistem naročilu ne bo predmet ocenjevanja.

Skupna ocenjena vrednost storitev cinitve nepremičnin za posamezno leto ne sme preseči višine sredstev, ki jih ima naročnik za ta namen predvidena v proračunu tekočega leta.

Skupna ocenjena vrednost vseh storitev cinitve nepremičnin za celotno obdobje trajanja okvirnega sporazuma znaša največ ..... EUR brez DDV(z besedo: ..... evrov in ../100), oziroma ..... EUR z DDV (z besedo: ..... evrov in ../100).

## **Način obračuna in plačila storitev**

### **12. člen**

Naročnik bo plačeval le dejansko opravljene storitve na podlagi izstavljenega e-računa po izvršenem prevzemu pravilno izvedenih pogodbenih del.

Stranka sporazuma mora e-račun izstaviti naročniku na naslov: Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, za Oddelek za ravnanje z nepremičninami, 1000 Ljubljana.

Stranka sporazuma je dolžna račune izstaviti naročniku izključno v elektronski obliki (e-račun), skladno z veljavnimi predpisi. Na e-računu mora biti obvezno navedena številka pogodbe, sicer bo e-račun zavržen kot nepopoln.

Naročnik bo opravljene storitve plačeval v roku največ 30 (trideset) dni po prejemu pravilno izstavljenega in predhodno potrjenega e-računa, na izvajalčev transakcijski račun, ki bo opredeljen v pogodbi, sklenjeni na podlagi tega okvirnega sporazuma.

Stranka sporazuma mora cenitveno poročilo posredovati naročniku na naslov: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, za Oddelek za ravnanje z nepremičninami.

Naročnik se obvezuje, da bo e-račun pregledal v roku petnajst (15) dni po prejemu in ga v istem roku potrdil ali zavrnil.

## **Obveznosti strank sporazuma**

### **13. člen**

Naročnik bo storitve naročal sukcesivno in bo izvajalcu posamezno povabilo k oddaji ponudbe posredoval preko e-JN, na način določen v 4. členu tega okvirnega sporazuma.

Naročnik se obvezuje, da bo:

- storitve naročal pri tisti stranki sporazuma, s katero bo v skladu z določili tega sporazuma sklenil posamezno pogodbo o cenitvi nepremičnin,
- v dogovorjenih rokih predal stranki sporazuma na razpolago vso dokumentacijo in potrebne informacije ter mu omogočil dostop do razpoložljive dokumentacije, potrebne za izvedbo pogodbenih del,
- tekoče obveščal stranko sporazuma o spremembah in novo nastalih okoliščinah, ki bi lahko imele vpliv na izvajanje tega sporazuma,
- pregledal cenitveno poročilo in ga potrdil ali pa stranki sporazuma posredoval svoje predloge za popravo in dopolnitev, v kolikor je poročilo glede na predmet pogodbe pomanjkljivo pripravljeno,
- sodeloval s stranko sporazuma, tekoče spremljal in nadziral izvedbo storitev po posameznih sklenjenih pogodbah o cenitvi nepremičnin in plačeval naročene storitve v dogovorjenih rokih.

### **14. člen**

Stranka sporazuma se obvezuje, da bo:

- aktivno sodelovala pri izvajanju tega sporazuma,

- naročnika pravočasno obveščala o vseh morebitnih spremembah podatkov, navedenih v prijavi dokumentaciji, ki je sestavni del tega okvirnega sporazuma,
- naročnika pravočasno obveščala o vseh dejstvih in okoliščinah, ki vplivajo ali bi lahko imele vpliv na izvajanje tega sporazuma
- izvajala vse svoje obveznosti iz morebitnih sklenjenih pogodb o oddaji posameznega naročila cenitev v skladu z določili posamezne sklenjene pogodbe.
- varovala osebne podatke, ki so kot taki varovani s predpisi o varstvu osebnih podatkov, ter druge podatke, s katerim se bo seznanila v postopku povabila k oddaji ponudbe ali pri izvedbi storitve,
- naročniku pojasnjevala vse morebitne nejasnosti v zvezi z deli, ki so predmet tega sporazuma, med izvedbo in po izročitvi cenitve,
- v primeru, ko bo izbrana kot najugodnejši ponudnik pri posameznem naročilu, pravočasno, to je v roku, ki ga določi naročnik, podpisala in dostavila pogodbo o cenitvi nepremičnin na naslov naročnika.

## **Revizija cenitvenega poročila**

### **15. člen**

Naročnik lahko zaradi preverjanja obsega in/ali kvalitete izvedene cenitve nepremičnin sproži postopek revizije cenitve.

## **Pogodbena kazen**

### **16. člen**

Stranki tega sporazuma se dogovorita, da če stranka sporazuma, iz razlogov, za katere je odgovorna, zamudi s pravilno izpolnitvijo storitve na podlagi sklenjene pogodbe o cenitvi nepremičnin, je stranka sporazuma naročniku dolžna plačati za vsak koledarski dan zamude pogodbeno kazen v višini dveh odstotkov (2 %) pogodbene cene z DDV, vendar skupno ne več kot dvajset odstotkov (20 %) vrednosti storitve z DDV iz pogodbe o cenitvi nepremičnin.

Za znesek pogodbene kazni naročnik stranki sporazuma izstavi račun, ki ga mora izvajalec poravnati v roku 30 (tridesetih) dni od dneva izstavitve računa.

Če bo naročniku nastala večja škoda, kot jo predstavlja dogovorjena pogodbena kazen, je stranka sporazuma dolžna plačati naročniku tudi razliko do popolne odškodnine.

## **Trajanje okvirnega sporazuma**

### **17. člen**

Ta okvirni sporazum je sklenjen za določen čas, od **01. 01. 2027 do 31. 12. 2028**.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka o trajanju tega sporazuma sta naročnik in stranka sporazuma soglasni, da ta sporazum preneha veljati v primeru, ko naročnik porabi predvidena sredstva za storitve cenitev nepremičnin v času trajanja okvirnega sporazuma, ali v primeru, ko naročnik ne bo imel zadostnega števila sklenjenih okvirnih sporazumov in zaradi tega ne bodo izpolnjeni pogoji za odpiranje konkurence. Naročnik bo o prenehanju tega sporazuma iz navedenih razlogov nemudoma

pisno obvestil stranko sporazuma.

## **Prenehanje okvirnega sporazuma**

### **18. člen**

Naročnik lahko odstopi od tega okvirnega sporazuma v naslednjih primerih:

- če stranka sporazuma tekom trajanja okvirnega sporazuma preneha izpolnjevati pogoje, navedene v razpisni dokumentaciji,
- če stranka sporazuma desetkrat (10x) v celotnem času trajanja tega okvirnega sporazuma ne odda ponudbe,
- če stranka sporazuma odkloni opravljanje posamezne storitve, oddane na podlagi posamične pogodbe o cenitvi nepremičnin, ali če naročnik po izvedbi posamezne storitve ugotovi, da jo je izbrani izvajalec izvedel v nasprotju z določili sklenjene pogodbe in/ali nepravočasno,
- če stranka sporazuma trikrat (3x) v celotnem času trajanja okvirnega sporazuma ne dostavi podpisane pogodbe o cenitvi nepremičnin v roku, ki ga je določil naročnik.

Če se med potekom izvajanja del, ki so predmet tega okvirnega sporazuma, izkaže, da stranka sporazuma ne opravlja obveznosti iz tega okvirnega sporazuma kvalitetno in pravočasno ali če kako drugače krši sporazum, jo naročnik na to pisno opozori (po elektronski pošti) in ji, v kolikor je to glede na naravo kršitve primerno, oziroma mogoče, določi primeren rok za odpravo napak ter navede, da bo po preteku tega roka z njo razdrl okvirni sporazum, če kršitve ne bodo odpravljene.

V primeru odstopa od okvirnega sporazuma je naročnik stranki sporazuma dolžan poravnati vse še neporavnane nesporne obveznosti iz posamičnih pogodb o cenitvi nepremičnin.

## **Razvezni pogoj**

### **19. člen**

Ta okvirni sporazum je skladno s 67. členom ZJN-3 sklenjen pod razveznim pogojem, ki se uresniči v primeru izpolnitve ene od naslednjih okoliščin:

- če bo naročnik seznanjen, da je sodišče s pravnomočno odločitvijo ugotovilo kršitev obveznosti iz delovne, okoljske ali socialne zakonodaje s strani stranke sporazuma ali njegovega podizvajalca ali
- če bo naročnik seznanjen, da je pristojni državni organ pri stranki sporazuma ali njegovem podizvajalcu v času izvajanja pogodbe ugotovil najmanj 2 (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

in za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

V primeru seznaitve naročnika s kršitvijo bo naročnik o tem obvestil stranko sporazuma v 10 (desetih) dneh. Stranka sporazuma lahko v roku, ki ga določi naročnik, ki pa ne sme biti daljši kot 15 (petnajst) dni, predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju kršitev. Če obstaja kršitev pri podizvajalcu, lahko stranka sporazuma v

istem roku predloži dokaze, da je podizvajalec sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju kršitev.

Če stranka sporazuma ni predložila dokazov za podizvajalca ali če jih je, pa naročnik oceni, da ti ukrepi ne zadoščajo, lahko stranka sporazuma zamenja podizvajalca v roku, ki ga določi naročnik in ne sme biti daljši od 15 (petnajst) dni v skladu s 94. členom ZJN-3, ali sam prevzame del, ki ga je oddal v podizvajanje temu podizvajalcu, če ta zamenjava ali prevzem ne pomeni bistvene spremembe okvirnega sporazuma.

Če stranka sporazuma ni predložila dokazov zase ali za podizvajalca ali če jih je, pa naročnik oceni, da ti ukrepi ne zadoščajo, ali če stranka sporazuma ne prevzame del sama ali predlaga novega podizvajalca ali če naročnik v skladu s 94. členom ZJN-3 pravočasno predlaganega novega podizvajalca zavrne, se razvezni pogoj uresniči pod pogojem, da je od seznaitve naročnika s kršitvijo in do izteka veljavnosti pogodbe še najmanj 6 (šest) mesecev.

V primeru izpolnitve razveznega pogoja se šteje, da je pogodba razvezana z dnem sklenitve nove pogodbe o izvedbi javnega naročila. Če naročnik v roku 60 (šestdeset) dni od seznaitve s kršitvijo ne bo začel novega postopka javnega naročila, se šteje, da je pogodba razvezana 60. (šestdeseti) dan od seznaitve s kršitvijo.

## **Pooblaščen predstavnik strank sporazuma**

### **20. člen**

Za izvajanje tega sporazuma sta odgovorna naslednja pooblaščen predstavnik strank sporazuma:

- **pooblaščen predstavnik naročnika:** ....., ki je skrbnik tega sporazuma, elektronski naslov ....., telefonska številka .....
- **pooblaščen predstavnik stranke sporazuma je:** ....., elektronski naslov ....., telefonska številka .....

## **Spremembe sporazuma**

### **21. člen**

Vse spremembe in dopolnitve tega sporazuma se sklenejo le v obliki pisnih dodatkov k okvirnemu sporazumu.

## **Reševanje sporov**

### **22. člen**

Vse morebitne spore iz tega sporazuma bosta stranki sporazuma reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bosta spor predložili v reševanje stvarno pristojnemu sodišču v Ljubljani po slovenskem pravu.

## Protikorupcijska klavzula

### 23. člen

V primeru, da je pri izvedbi javnega naročila za izbor stranke sporazuma ali pri izvajanju tega okvirnega sporazuma kdo v imenu ali na račun stranke sporazuma, predstavniku, zastopniku, funkcionarju, posredniku ali javnemu uslužbencu naročnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku funkcionarju, posredniku ali javnemu uslužbencu naročnika, stranki sporazuma ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta okvirni sporazum ničen.

Naročnik bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti tega okvirnega sporazuma oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## Končni določbi

### 24. člen

Ta sporazum je sklenjen z dnem, ko ga podpišeta obe stranki sporazuma.

### 25. člen

Ta sporazum je sestavljen v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka sporazuma po dva (2) izvoda.

Številka: .....

Številka okvirnega sporazuma:  
C7560-26-210045  
Št. dok. DS: 430-1646/2026-3

Datum: .....

Datum: .....

**STRANKA SPORAZUMA**

.....

.....

**NAROČNIK**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**

Župan

Zoran Janković

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Janković

matična številka: 5874025000

identifikacijska številka za DDV: SI67593321

(v nadaljevanju: **naročnik**)

in

....., ....., .....,

ki ga/jo zastopa ..... (navesti funkcijo in ime ter priimek osebe, pooblaščen za zastopanje)

matična številka: .....

identifikacijska številka za DDV: .....

(v nadaljevanju: **izvajalec**)

skleneta naslednjo

## **P O G O D B O** **O CENITVI NEPREMIČNIN**

### **Uvodne določbe**

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- sta na podlagi izvedenega postopka naročila male vrednosti v skladu z Zakonom 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) dne ..... sklenili Okvirni sporazum o izvajanju cenitev nepremičnin na območju Mestne občine Ljubljana za leti 2027 in 2028 številka C7560-XX-XXXXXX, št. dok. DS..... (v nadaljevanju: okvirni sporazum);
- se ta pogodba sklepa na podlagi ponovnega odpiranja konkurence med vsemi ponudniki – strankami okvirnega sporazuma o izvajanju cenitev nepremičnin, na podlagi povabila k oddaji ponudbe št. .... z dne ..... preko portala elektronskega javnega naročanja;
- je bil izvajalec izbran kot najugodnejši ponudnik za izvedbo storitev, ki so predmet te pogodbe, na podlagi merila najnižje cene;
- so sredstva za plačilo storitev po tej pogodbi predvidena v ..... (Uradni list RS, št. ....) na proračunski postavki ....., kontu.....

### **Predmet pogodbe**

#### 2. člen

Izvajalec bo za potrebe naročnika izvedel naslednje cinitve nepremičnin:

-

-  
-

Pogodbena dela za naročeno storitev cenitve nepremičnin obsegajo naslednje naloge:

- ogled nepremičnine je obvezen, zato mora izvajalec predložiti fotografijo z ogleda,
- ugotovitev dejanskega in pravnega stanja nepremičnine,
- pridobivanje in preučevanje dokumentacije, potrebne za cenitveno poročilo,
- izdelava cenitvenega poročila, ki mora vsebovati zlasti podatke o nepremičnini, podatke o nepremičninskih pravicah, metodologijo ocenjevanja vrednosti, mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, ki so bili uporabljeni za izdelavo cenitvenega poročila,
- izdelava pojasnil naročniku v zvezi z izdelanim cenitvenim poročilom na zahtevo naročnika,
- odprava morebitnih napak in pomanjkljivosti v cenitvenih poročilih,
- udeležba na sestankih – na zahtevo naročnika.

### Cena pogodbenih del

#### 3. člen

Cena pogodbenih del je določena na podlagi ponudbe izvajalca št. .... z dne ....., ki je kot priloga sestavni del te pogodbe, in znaša:

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vrednost del        | ..... | EUR        |
| 22% DDV             | ..... | EUR        |
| <b>SKUPAJ z DDV</b> | ..... | <b>EUR</b> |

(z besedo: ..... evrov 00/100).

Cena pogodbenih del je fiksna do dokončanja vseh pogodbenih del.

### Podizvajalci

#### 4. člen

*/Določbe prvega odstavka tega člena se upošteva v primeru, če izvajalec ne nastopa s podizvajalcem/-i /*

Izvajalec ob predložitvi ponudbe in ob sklenitvi te pogodbe nima prijavljenih podizvajalcev za izvedbo pogodbenih del.

*/Določbe spodnjega odstavka se upošteva v primeru, da izvajalec pri izvedbi javnega naročila nastopa s podizvajalcem/-i /*

Izvajalec bo pogodbena dela izvedel skupaj z naslednjim/i podizvajalcem/-i:

..... (naziv), ..... (polni naslov), matična številka ....., davčna številka/identifikacijska številka za DDV ....., bo izvedel ..... (navesti vsako vrsto ter količino del, ki jih bo izvedel podizvajalec). Vrednost teh del znaša ..... EUR. Podizvajalec bo dela izvedel ..... (navesti kraj izvedbe del) najkasneje do ..... / v roku ..... dni od .....

*(Opomba: Če je podizvajalcev več, se zgornje podatke navede za vsakega podizvajalca posebej in preostalo besedilo tega člena ustrezno spremeni, glede na število podizvajalcev. Če izvajalec ob sklenitvi pogodbe nastopa brez podizvajalcev se besedilo tega odstavka črta in se uporabi prvi odstavek).*

Izvajalec mora med izvajanjem te pogodbe naročnika pisno obvestiti o morebitnih spremembah informacij o podizvajalcih, ki jih je navedel v ponudbi ali o naknadni nominaciji podizvajalcev, in sicer v 5 (petih) dneh po spremembi. Če namerava izvajalec med izvajanjem te pogodbe vključiti nove podizvajalce ali zamenjati podizvajalca/e mora naročnika o tej nameri pisno obvestiti in mu poslati informacije o novih podizvajalcih, ki jih namerava naknadno vključiti v izvajanje pogodbenih del. V primeru vključitve novih podizvajalcev mora izvajalec skupaj z obvestilom posredovati naročniku kontaktne podatke in podatke o zakonitih zastopnikih predlaganih podizvajalcev, izpolnjene ESPD teh podizvajalcev v skladu z 79. členom ZJN-3 ter priložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec to zahteva.

Za podizvajalce, ki v skladu in na način, določen v drugem in tretjem odstavku 94. člena ZJN-3 zahtevajo neposredno plačilo izvajalec s to pogodbo pooblašča naročnika, da na podlagi potrjenega računa neposredno plačuje podizvajalcem.

Za vsakega podizvajalca, ki zahteva neposredno plačilo, mora izvajalec predložiti soglasje podizvajalca, na podlagi katerega naročnik namesto glavnega izvajalca poravnava podizvajalčevo terjatev do glavnega izvajalca.

*/Se črta, če nobeden podizvajalec ne zahteva neposrednega plačila./* Izvajalec je naročniku predložil zahteve za neposredno plačilo za naslednj-ega/-e podizvajalc-a/-e:

- .....
- .....

Naročnik skladno s četrtem odstavkom 94. člena ZJN-3 nominacijo podizvajalca bodisi odobri ali zavrne.

Zamenjavo podizvajalcev ali vključitev novega podizvajalca pogodbeni stranki uredita z dodatkom k tej pogodbi.

V razmerju do naročnika izvajalec v celoti odgovarja za izvedbo del, ki so predmet te pogodbe.

Naročnik si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli preveri, delavci katerega podizvajalca opravljajo dela. Vsi delavci so naročniku dolžni dati verodostojne podatke. Če naročnik ugotovi, da dela izvaja podizvajalec, ki ni dogovorjen s to pogodbo ali z dodatkom k tej pogodbi, ima pravico odstopiti od te pogodbe.

## **Način plačila pogodbenih del**

### **5. člen**

Naročnik bo plačeval opravljene storitve na podlagi izstavljenega računa po izvršenem prevzemu pravilno izvedenih pogodbenih del.

Izvajalec mora račun izstaviti naročniku na naslov: Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, za Oddelek za ravnanje z nepremičninami.

Izvajalec je dolžan račune izstaviti naročniku izključno v elektronski obliki (e-račun), skladno z veljavnimi predpisi. Na e-računu mora biti obvezno navedena številka pogodbe C7560-xx-xxxxxx, sicer bo e-račun zavržen kot nepopoln. Številka pogodbe je številka referenčnega dokumenta.

Izvajalec mora za vsakega podizvajalca, ki zahteva neposredno plačilo, k vsakemu svojemu e-računu priložiti račun podizvajalca za opravljene storitve, ki ga je izvajalec predhodno potrdil, na podlagi katerega naročnik izvede plačilo za opravljene storitve neposredno na račun podizvajalca.

Zavrnitev izstavljenega računa podizvajalca mora izvajalec obrazložiti.

Če izvajalec ne predloži potrjenega računa za podizvajalca, ki je zahteval neposredno plačilo s strani naročnika, naročnik do predložitve vseh dokumentov zadrži plačilo celotnega zneska računa in zaradi tega ne pride v zamudo pri plačilu.

Naročnik se obvezuje, da bo račun pregledal v roku petnajstih (15) dni po prejemu in ga v istem roku potrdil ali zavrnil.

Naročnik bo opravljene storitve plačal v roku največ 30 (trideset) dni po prejemu pravilno izstavljenega in predhodno potrjenega e-računa.

Naročnik bo potrjene račune izvajalca plačeval na njegov transakcijski račun: ....., odprt pri .....

Naročnik bo potrjene račune podizvajalca/ev, ki zahteva/ta/jo neposredno plačilo s strani naročnika, poravnal neposredno podizvajalcu/-em na način in v roku kot je dogovorjeno za plačilo izvajalcu na njegov/njun/njihov transakcijski račun:

- podizvajalcu ..... na transakcijski račun številka: ....., odprt pri .....,
- podizvajalcu ..... na transakcijski račun številka: ....., odprt pri .....

Izvajalec mora za vse podizvajalce, ki niso zahtevali neposrednega plačila in za katere neposredno plačilo ni obvezno, naročniku najpozneje v 60 (šestdesetih) dneh od plačila računa poslati svojo pisno izjavo in pisno izjavo podizvajalca, da je podizvajalec prejel plačilo za izvedena dela po tej pogodbi.

## **Rok za izvedbo pogodbenih del**

### **6. člen**

Izvajalec se obvezuje, da bo z izvedbo pogodbenih del začel takoj po sklenitvi pogodbe in jih dokončal najpozneje **v roku ..... dni po sklenitvi te pogodbe.**

Pogodbeni rok se lahko podaljša brez posledic za izvajalca le v primeru:

- višje sile;
- razlogov, ki so na strani naročnika.

Morebitno podaljšanje roka stranki uredita s sklenitvijo dodatka h tej pogodbi.

## **Obveznosti pogodbenih strank**

### **7. člen**

Naročnik se obvezuje, da bo:

- v dogovorjenih rokih dal izvajalcu na razpolago vso dokumentacijo in potrebne informacije, s katerimi razpolaga in so potrebne za izvedbo del, ter mu omogočil dostop do razpoložljive dokumentacije, potrebne za izvedbo pogodbenih del,
- tekoče obveščal izvajalca o spremembah in novo nastalih okoliščinah, ki bi lahko imele vpliv na izvršitev pogodbenih del,
- sodeloval z izvajalcem, tekoče spremljal in nadziral izvedbo pogodbenih del.

## **Obveznosti izvajalca**

### **8. člen**

V zvezi z izvajanjem pogodbenih storitev se izvajalec obvezuje, da bo:

- storitev, ki jo predmet te pogodbe, opravil s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, vestno in pravočasno, v skladu z določili te pogodbe in okvirnega sporazuma, na podlagi katerega je sklenjena, ter veljavnimi predpisi,
- ocenjeno vrednost stvarnega premoženja in ocenjeno vrednost nadomestila oziroma odmene za ustanovitev stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju bo ugotovil po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti,
- terensko izvedbo del opravil najkasneje v roku dveh (2) delovnih dni po sklenitvi te pogodbe,
- po končani cenitvi naročniku predal izdelano cenitveno poročilo,
- na zahtevo naročnika izdelal ter podal pojasnilo naročniku v zvezi z izdelanim cenitvenim poročilom,
- varoval osebne podatke, ki so kot taki varovani s predpisi o varstvu osebnih podatkov, in druge podatke, s katerim se seznani pri izvedbi pogodbenih del, katerih razkritje bi lahko škodovalo naročniku,
- aktivno sodeloval in sproti obveščal pooblaščenega predstavnika naročnika o poteku del ter o vseh okoliščinah, ki vplivajo ali bi utegnile vplivati na časovno ali vsebinsko izvedbo pogodbenih del,
- naročniku pojasnjeval vse morebitne nejasnosti v zvezi s pogodbenimi deli med njihovo izvedbo in po izročitvi cenitvenega poročila naročniku,
- na zahtevo naročnika, brez ugovora in na svoje stroške izvršil dopolnitve ali spremembe, če se izkaže, da je izvajalec pomanjkljivo opravil prevzeta dela,
- naročnika pravočasno obveščal o vseh dejstvih in okoliščinah, ki vplivajo ali bi lahko imele vpliv na izvajanje te pogodbe, oziroma je dolžan takoj pisno po elektronski pošti opozoriti naročnika na dejstva in okoliščine, ki bi lahko otežile ali onemogočile kvalitetno in pravilno izvedbo storitev.

## **Revizija**

### **9. člen**

Naročnik lahko zaradi preverjanja obsega in/ali kvalitete izvedene cenitve nepremičnin sproži postopek revizije cenitve.

## **Prevzem pogodbenih storitev**

### **10. člen**

Šteje se, da je prevzem pogodbenih storitev opravljen takrat, ko naročnik izvajalcu pisno potrdi, da je cenitveno poročilo izdelana tako, kot je to dogovorjeno s to pogodbo.

Naročnik se zavezuje pregledati in potrditi predano cenitveno poročilo v roku 15 (petnajstih) koledarskih dni od dneva njegovega prejema, oziroma v istem roku podati svoje pripombe in predloge ter hkrati izvajalcu določiti primeren rok za izdelavo dopolnitev oziroma popravkov. Izvajalec se zavezuje cenitveno poročilo dopolniti v postavljenem roku naročnika.

## **Odstop od pogodbe in njeno predčasno prenehanje**

### **11. člen**

Če se med potekom izvajanja pogodbenih del izkaže, da izvajalec ne opravlja pogodbenih obveznosti kvalitetno ali pravočasno oziroma če kako drugače krši to pogodbo, lahko naročnik kadarkoli odstopi od te pogodbe.

Naročnik se obvezuje, da bo pred morebitnim odstopom od pogodbe izvajalca opozoril na kršitve pogodbenih obveznosti s pisnim obvestilom po elektronski pošti in mu pri tem določi primeren rok, v katerem mora izvajalec svoje delo prilagoditi pogodbenim obveznostim.

Odstop od pogodbe učinkuje z dnem vročitve obvestila o odstopu, ki ga naročnik posreduje po pošti s priporočeno pošiljko.

Pogodba preneha veljati tudi v primeru prenehanja veljavnosti okvirnega sporazuma iz razlogov po 18. in po 19. členu okvirnega sporazuma.

## **Protikorupcijska klavzula**

### **12. člen**

V primeru, da je za izbor izvajalca po tej pogodbi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun izvajalca, predstavnika, zastopnika, funkcionarju, posredniku ali javnemu uslužbencu naročnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku, funkcionarju, posredniku ali javnemu uslužbencu naročnika, izvajalcu ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Naročnik bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## Pooblaščen predstavnika pogodbenih strank

### 13. člen

Za izvajanje te pogodbe sta odgovorna naslednja pooblaščen predstavnika pogodbenih strank:

- **na strani naročnika:** ....., ki je skrbnik te pogodbe, elektronski naslov ....., telefonska številka .....,

- **na strani izvajalca:** ....., elektronski naslov ....., telefonska številka .....

## Spremembe pogodbe

### 14. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se sklenejo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

## Reševanje sporov

### 15. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno in z dogovarjanjem, če pa sporazum ne bo možen, bosta spore predložili v reševanje stvarno pristojnemu sodišču v Ljubljani po slovenskem pravu.

## Končni določbi

### 16. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

### 17. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda.

Priloge:

- Povabilo k oddaji ponudbe št. .... z dne .....,
- Ponudba izvajalca št. .... z dne .....

Številka: .....

Številka pogodbe: C7560-XX-XXXXXX  
Št. dok. DS: .....

Datum: .....

**IZVAJALEC:**

.....

.....

Datum: .....

**NAROČNIK:**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**

Župan  
Zoran Janković