Datum povabila: 27.11.2026

POVABILO K ODDAJI PONUDBE IN

NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

PREDMET NAROČILA: Energetska prenova fasade Prvomajska ulica 7, Slovenska Bistrica.

Podrobnejša specifikacija naročila je razvidna iz popisa del / projektne dokumentacije.

NAROČNIK – POOBLAŠČENEC LASTNIKOV - UPRAVNIK
Naročniki: ETAŽNI LASTNIKI STAVBE NA NASLOVU Prvomajska ulica 7, Slovenska Bistrica.

Po pooblastilu upravnik stavbe družba: Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice.
Naročnik vabi ponudnike, da predložijo ponudbo skladno z zahtevami iz predmetnega razpisa.

KONTAKTNI PODATKI POOBLAŠČENCA NAROČNIKA – UPRAVNIKA STAVBE:

Ime in priimek operativnega upravnika: Žan Marguč
Kontakt za informacije: 051 433 960
E-pošta upravnik: info@spkonjice.si

ROK ZA ODDAJO PONUDBE, NAČIN ODDAJE PONUDBE, OBLIKA PONUDBE

Naročnik bo obravnaval vse ponudbe, ki bodo pravočasno prispele na naslov naročnika, Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, v **zaprtih kuvertah** s pripisom »PONUDBA za FASADO, PRVOMAJSKA 7 - NE ODPIRAJ« najkasneje do **18.12.2026 do 24.00 ure**. Kot pravočasno oddana ponudba šteje tudi ponudba oddana na pošto (priporočena pošiljka) najkasneje do razpisanega termina za prejem ponudb.
Ponudba mora vsebovati vse sestavine, kot izhaja iz tega povabila k oddaji ponudbe, popisa del in projektne dokumentacije ter mora biti podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika.

ROK VELJAVNOSTI PONUDBE: 90 dni oz. do sklenitve pogodbe.

ROK IZVEDBE DEL / OPRAVLJANJA STORITEV:
Predviden pričetek del: POMLAD 2027

ROK DOKONČANJA DEL / OPRAVLJANJA STORITEV:
Predvideni rok dokončanja del: 4 MESECE OD PRIČETKA DEL

OBRAČUN DEL: Ključ v roke

PONUDBENA CENA:

Končna cena mora biti opredeljena na podlagi podanega popisa del, **obveznega predhodnega ogleda objekta predvidenih del in preveritve količin iz popisa del**, izražena v € in mora vsebovati vse stroške (transport, zavarovanja, garancije, davke), popuste, rabate itd. Naknadno naročnik ne bo priznaval nobenih stroškov, ki niso zajeti v ponudbeno ceno. Cene so fiksne do zaključka predmeta naročila.

Vrednost ponujenih del vključuje vsa dela potrebna za kvalitetno izvedbo del, vsa pripravljalna, zaključna, pomožna, spremljajoča in transportna dela ter uporabo vseh za izvajanje potrebnih orodij in naprav, vključno z dvigali, pomožnimi konstrukcijami, odri in podobno, stroške za pripravo dokumentacije za ateste, garancije, ki so potrebna za izvedbo del po tej ponudbi in je oblikovana skladu s ponudbeno dokumentacijo. Pogodbena cena ostane nespremenjena ne glede na presežek ali primanjkljaj del.

Stopnja DDV se obračuna različno in glede na stanovanjski oz. poslovni del stavbe in sicer na naslednji način:

	Znesek brez DDV:		- €			
		Delež v %	Znesek v €:	% DDV:	Vrednost DDV v €	Skupaj z DDV v €:
1.	Stanovanjski del	100%	- €	0,095	- €	- €
2.	Poslovni del	0	- €	0,22	- €	- €
Skupaj z DDV:						- €

PLAČILNI POGOJI

Izbrani izvajalec bo izstavljal račune, ki jih potrdi nadzorni organ že pred izstavitvijo na naslov upravnika. Rok plačila je 45. dni od pravilno izstavljenega in potrjenega računa s strani nadzora. Račun bo izbrani izvajalec izstavil na sledeč način:

- eracuni@spkonjice.si v primeru e-računa (XML in PDF format) ali
- pracuni@spkonice.si v primeru elektronskega računa (PDF format).

Na podlagi potrjenega zapisnika s strani izvajalca strokovnega nadzora in nadzornega odbora lastnikov stavbe je možno dogovoriti tudi plačilo 1. situacije **v višini največ do 25.000,00 € z DDV**, ob pogoju, da je material na gradbišču stavbe, ter da je izvajalec pričel z deli. Rok plačila za prvo situacijo je največ 10 dni od izstavitve računa in potrjenega zapisnika. Ostala izvedena dela se obračuna po končanju del, uspešni primopredaji del ter odpravi morebitnih napak.

Plačila izbranemu izvajalcu se bodo izvrševala na podlagi pravilno izstavljenega in potrjenega računa s strani nadzora, izključno do višine dejansko zbranih sredstev, ki so v trenutku plačila računa na razpolago in sicer iz:

- rezervnega sklada (stanje na dan 31.10.2026 znaša 29.298,04 €),
- plačil etažnih lastnikov,
- odobrenega kredita v breme rezervnega sklada stavbe,
- odobrenih nepovratnih sredstev Eko sklada, ki se upoštevajo pri končnem obračunu.

V primeru, da sredstva za plačilo mesečnih situacij niso zagotovljena v zadostni višini, se plačila izvajajo sorazmerno z razpoložljivimi sredstvi. Upravnik ne odgovarja za zamude pri plačilih, ki so posledica neplačil etažnih lastnikov.

Do izstavitve ponudbeno in pogodbeno dogovorjene dokumentacije s strani izbranega izvajalca in sicer:

- pravilno izstavljenega dogovorjenega finančnega instrumenta zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi,
- dokazila o zanesljivosti objekta, ki vsebuje vodilno mapo dokazila o zanesljivosti objekta, mape s prilogami in navodila za obratovanje in vzdrževanje glede na izvedeni ukrep,
- dostave ustreznih fotografij izvedbe del med samim izvajanjem del in po končanih delih,
- izjave projektanta in izvajalca strokovnega nadzora, da so pogodbena dela dokončana ter skladna s projektno dokumentacijo, ponudbeno dokumentacijo izvajalca gradbenih del/ v primeru gradbenega dovoljenja skladna in izdanim gradbenim dovoljenjem, da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve in da so vgrajeni materiali, ki so skladni s projektno dokumentacijo, ponudbeno dokumentacijo, oziroma v primeru zakonsko dovoljenih in potrjenih sprememb med gradnjo, skladni s potrjenimi spremembami in zahtevami Eko sklada po javnem pozivu št. 124SUB-OBP025 ali vsakokratnem veljavnem pozivu namenjenem večstanovanjskim objektom,

bo naročnik zadržal plačilo ponudbenih/pogodbenih del v višini 10% vrednosti ponudbenih/pogodbenih del z vključenim DDV. Zadržana sredstva se ne bodo obrestovala. Ob izpolnitvi vseh pogojev iz prejšnjega odstavka, se sredstva, ki so zadržana iz tega naslova, sprostijo.

<u>Nepovratne finančne spodbude EKO SKLADA js za nove skupne naložbe večje energetske učinkovitosti starejših stavb</u>

Upravnik bo v imenu etažnih lastnikov stavbe kandidiral za pridobitev nepovratnih finančnih sredstev za izvedbo predmetnega naročila. Projekt in ponudba mora temeljiti na pogojih razpisa Eko sklada št. **124SUB-OBP025**.

PODIZVAJALCI PRI IZVEDBI DEL

Ponudnik bo pogodbena dela izvajal sam ali s podizvajalci, ki jih mora navesti v svoji ponudbi.

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

Podatki o podizvajalcih, vrsti del, ki jih bodo izvedli oziroma dobavili, in jih bo ponudnik navedel v svoji ponudbi, morajo biti sestavni del oddane ponudbe in jih mora ponudnik obrazložiti s pravilno izpolnjenimi obrazci k oddani ponudbi.

V kolikor ponudnik ne bo izpolnil podatkov v zvezi s podizvajalci, se smatra, da bo v celoti izvedel naročilo sam – brez podizvajalcev.

Naročnik si pridržuje pravico, da lahko na kraju, kjer se dela izvajajo, kadarkoli preveri delavce kateregakoli od podizvajalcev, ki opravljajo dela. Vsi delavci so naročniku dolžni dati verodostojne podatke.

DOVOLJENJA IN CERTIFIKATI

Ponudnik mora imeti vsa potrebna dovoljenja, ki jih potrebuje pri opravljanju dejavnosti ter jih mora priložiti k ponudbi.

GARANCIJA ZA DOBRO IZVEDBO DEL (vrednost nad 30.000€)

Izbrani ponudnik izstavi **najpozneje v osmih (8) dneh po podpisu pogodbe** brezpogojno in nepreklicno **menico z menično izjavo** za **dobro izvedbo del** v višini **10% pogodbene vrednosti z DDV,** kot jamstvo za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, z veljavnostjo 60 dni dlje od predvidenega roka za dokončanje del/storitev.

VARIANTA ZAVAROVALNIŠKA ALI BANČNA GARANCIJA + MENICA (vrednost nad 100.000 €)

Izbrani ponudnik je dolžan po končanih delih naročniku del dostaviti garancijo za vsa izvedena dela za obdobje **deset (10) let**. Garancija za odpravo napak oz. pomanjkljivosti v garancijskem roku mora biti veljavna še najmanj 60 dni po poteku garancijskega roka.

Izbrani ponudnik izstavi garancijo v obliki brezpogojne in nepreklicne **zavarovalniške / bančne garancije** za odpravo napak v garancijski dobi, unovčljivo na prvi poziv, v višini 10% vrednosti končnega obračuna del (z DDV), veljavno za prvih 5 let garancijskega obdobja, šteto od dneva uspešno opravljenega kakovostnega prevzema del. Za naslednjih 5 let (+60 dni) izbrani ponudnik izstavi **3 menice z menično izjavo (bianco menice),** vnovčljive na prvi poziv, v višini 10% končne vrednosti izvedenih del z DDV.

POGOJI ZA SODELOVANJE

- ponudnik je registriran pri pristojnem sodišču ali drugem pristojnem organu;
- ponudnik ima potrebno dovoljenje za opravljanje dejavnosti, ki je predmet tega naročila;
- ponudnik ali njegov zakoniti zastopnik ni bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivih dejanj hudodelskega združevanja, jemanja in/ali dajanja podkupnine, sprejemanja in/ali dajanja daril za nezakoniti posredovanje, goljufijo in pranje denarja;

- proti ponudniku ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni postopek ali postopek likvidacije, ali da ponudnik ni prenehal poslovati na podlagi sodne ali druge prisilne odločbe;
- ponudnik ima poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve ali poslovne obveznosti v skladu s predpisi;
- ponudnik v preteklem letu ni izkazal izgube iz poslovanja;
- ponudnik v zadnjih šestih (6-ih) mesecih pred objavo naročila ni imel blokiranega nobenega transakcijskega računa podjetja;
- ponudnik nudi petinštirideset **(45) dnevni plačilni rok**, ki prične teči z dnem prejema pravočasno in pravilno izstavljenega računa,
- ponudnik je tehnično in kadrovsko sposoben izpolniti naročilo;
- ponudnik v zadnjih 5 letih izvedel tri (3) primerljive referenčne objekte po velikosti in vrednosti del;
- ponudnik zagotavlja garancijski rok za material, izvedene storitve oziroma vsa izvedena dela, kot podrobneje razloženo v povabilu k ponudbi;
- ponudnik je sposoben izpolniti ponudbene obveznosti v dogovorjenem roku in kvaliteti;
- ponudnik ima zavarovano odgovornost družbe pri zavarovalnici;
- ponudnik je sposoben pridobiti zahtevan instrument zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi v določeni višini in času trajanja in se zaveže v primeru uspeha na razpisu izdati ustrezen instrument zavarovanja za odpravo napak;
- ponudnik se zaveže v primeru uspeha na razpisu izdati menico za dobro izvedbo del z menično izjavo v višini 10% ponudbene vrednosti z DDV;
- ponudnik se zaveže v primeru uspeha na razpisu ves čas trajanja izvedbe del (med posameznimi fazami del) **dokumentirati izvedbo del in sicer: fotografirati izvedbo del posneto v času izvajanja naložbe**, tako da je vidna vrsta in debelina nove toplotne izolacije, izmerjena z merilnim trakom ob vgrajeni toplotni izolaciji;
- ponudnik se zaveže v primeru uspeha na razpisu **dokumentirati končana - izvedena dela in sicer: fotografirati izvedena dela ob dokončanju del**, tako da so nedvoumno vidna izvedena dela (izveden zaključni sloj fasade/izvedena streha, tako da so vidne vse strani fasade /strehe po izvedeni naložbi,
- **ponudnik ob končanju del izda dokazilo o zanesljivosti objekta, ki vsebuje vodilno mapo dokazila o zanesljivosti objekta, mape s prilogami in navodila za obratovanje in vzdrževanje glede na izvedeni ukrep** (razen pri izvedbi izolacije stropa proti neogrevanemu prostoru / podstrešju) skladno z zahtevami razpisa Eko sklada, js – javni poziv 124SUB-OBPO25.

Ponudnik za oddajo ponudbe na ta razpis mora izpolnjevati pogoje, navedene v tej točki. V kolikor ponudnik teh pogojev ne izpolnjuje, bo njegova ponudba smatrana kot neveljavna ter bo v fazi izbire izvajalca kot takšna izločena.

DOPOLNJEVANJE PONUDB IN IZBIRA PONUDNIKA

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo vsebovale vseh zahtevanih dokumentov, ki ne vplivajo na vsebinsko ustreznost ali strukturne elemente ponudbe (npr. manjkajoč obrazec, administrativni podatki, žig, podpis ipd.), bodo pozvani na dopolnitev ponudbe.
Rok za dopolnitev bo določen v pozivu in ne bo krajši od 3 delovnih dni.

V primeru, da ponudnik v določenem roku ponudbe ne dopolni, bo njegova ponudba izločena iz nadaljnjega postopka izbire izvajalca.

Dopolnjevanje ne sme spreminjati:

- ponudbene cene,
- tehnične rešitve,
- ponudnikovega izpolnjevanja ključnih pogojev za sodelovanje,
- ali vsebin, ki bi lahko vplivale na konkurenčnost ali vrstni red razvrstitve ponudb.

Pri izbiri bodo upoštevane samo ponudbe, ki bodo pravilno izpolnjene in popolne, pripravljanje v skladu s tem povabilom in razpisnimi pogoji ter bodo pravočasno prispele na naslov naročnika. Predpogoj za izbor ponudbe je, da ponudnik izpolnjuje vse pogoje za sodelovanje na razpisu, ki so opredeljene v prejšnji točki.

Izbira ponudnika je izključna pravica etažnih lastnikov stavbe. Pooblaščenec etažnih lastnikov – upravnik bo v imenu lastnikov sklenil pogodbo z izbranim ponudnikom, ki bo ponudil primerno ponudbo, ter bo izpolnjeval vse ostale pogoje razpisa, postavljene s strani naročnika. Naročnik oz. pooblaščenec si pridržuje pravico do pogajanj z ožjim krogom izbranih ponudnikov pred odločitvijo o oddaji del.

Naročniki oz. njihov pooblaščenec ne odgovarja ponudniku za škodo, ki bi jo utrpel, ker ni bila sprejeta njegova ponudba. Ponudniki sami nosijo stroške povezane s pripravo in predložitvijo ponudb. Naročnik prav tako ni dolžan izbrati katerokoli od ponudb. Ponudniki nadomestila za izdelavo ponudbe ne morejo zahtevati, tudi če ne bo izbran noben ponudnik.

PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO

V postopku oddaje naročila naročnik in ponudniki ne smejo izvajati dejanj, ki bi vnaprej določila izbor določene ponudbe, ali ki bi povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati oziroma ne bi bila izpolnjena. Vsakršno lobiranje v postopku oddaje ponudbe je izrecno prepovedano.

PONUDBENA DOKUMENTACIJA V ZVEZI Z ODDAJO PONUDBE:

Dokumentacijo v zvezi z oddajo ponudbe sestavljajo spodaj navedeni obrazci, ki jih mora ponudnik izpolniti, žigosati, veljavno podpisati in primerno oddati in sicer:

- obrazec - 1 »Podatki o ponudniku«
- obrazec - 2 »Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev za izvedbo naročila«
- obrazec – 3 »Reference ponudnika«
- obrazec - 4 »Ponudbena cena«
- obrazec - 5 » Ponudbeni predračun na podlagi ponudbenega popisa del«
- obrazec - 6 »Kopija zavarovalne police odgovornosti družbe – ponudnika«
- Obrazec – 7 » Izvedba del s podizvajalci«

Ponudnik, ki odda ponudbo, pod kazensko in materialno odgovornostjo jamči, da so vsi podatki in dokumenti, podani v ponudbi resnični, in da priložena dokumentacija ustreza originalu. V nasprotnem

primeru ponudnik naročniku odgovarja za vso škodo, ki mu je nastala. Vse stroške, povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe, nosi ponudnik.

Ponudnik mora izpolnite **vse** rubrike na vseh razpisnih obrazcih. Izpolnjeni obrazci so del ponudbene dokumentacije. Brez oddaje vseh sestavin ponudbe, ponudba ni popolna in bo kot takšna smatrana kot neveljavna ter bo v fazi izbire izvajalca kot takšna izločena.

PODPIS POGODBE

Pogodbo bo pripravil naročnik in bo smiselna vzorcu pogodbe, ki je priložen. S parafo razpisne pogodbe ponudnik potrdi, da je bil v naprej, ob predložitvi ponudbe, seznanjen s pogodbenimi določili. Pogodba se bo dejansko podpisala v primeru, da boste izbrani ponudnik. V tem primeru bo opremljena z dejanskimi konkretnimi podatki, ki so v vzorcu puščeni prazni. Izbrani ponudnik mora podpisati in vrniti naročniku pogodbo v roku 8 delovnih dni po prejemu le-te s strani naročnika. Pogodba je le vzorčna in si Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. pridržuje pravice, da pogodbo pred podpisom ustrezno dopolni ali spremeni. Izbrani ponudnik na razpisu ima pravico podpis pogodbe, zaradi določil, ki bi bile zanj nesprejemljive, zavrniti. To mora storiti pisno. V kolikor ponudnik zavrne podpis pogodbe, se šteje, da je odstopil od oddane ponudbe.

Vljudno vas vabimo, da skladno z zahtevami razpisa, pripravite in oddate ponudbo na zahtevan način.

Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.
Direktor: Tomaž Rihtaršič, dipl. inž. grad.





PRILOGE RAZPISNE DOKUMENTACIJE:

- obrazec - 1 »Podatki o ponudniku«
- obrazec - 2 »Izjava ponudnika o izpolnjevanju pogojev za izvedbo naročila«
- obrazec - 3 »Reference ponudnika«
- obrazec - 4 »Ponudbena cena«
- obrazec - 5 » Ponudbeni predračun na podlagi ponudbenega popisa del«
- obrazec - 6 »Kopija zavarovalne police odgovornosti družbe – ponudnika«
- obrazec - 7 » Izvedba del s podizvajalci«
- Priloga - 8 »Vzorec pogodbe«
- Priloga - 9 »Menica za dobro izvedbo del«
- Priloga - 10»Menica za odpravo napak v garancijski dobi«
- Priloga - 11 - Popis del za razpisano povabilo
- Priloga - 12 - Razpis za pridobitev nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših stavb 124SUB-OBPO25