

Številka: 4113-0005/2026-15
Datum: 20.7.2026

ZADEVA: POVABILO K ODDAJI PONUDBE ZA IZDELAVO PROJEKTA ZA IZVEDBO (PZI) Ureditev stanovanj ob Kandijski cesti

Naročnik skladno s Pravilnikom o finančnem poslovanju Mestne občine Novo mesto, št. 007-0001/2023-3 z dne 1. 8. 2023, poziva vse zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za izdelavo projekta za izvedbo (PZI) Ureditev stanovanj ob Kandijski cesti.

1. Naročnik: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

2. Predmet in obseg naročila

Predmet tega naročila je izdelava projekta za izvedbo (PZI) Ureditev stanovanj ob Kandijski cesti.

NAMEN TEHNIČNIH USMERITEV

Namen tega dokumenta je določiti tehnične in projektne zahteve za izdelavo projektne dokumentacije za prenovo obstoječe stavbe na naslovu Kandijska cesta 26 v Novem mestu, z namenom vzpostavitve nastanitvenih kapacitet za študente, mlade raziskovalce in druge primerljive skupine uporabnikov.

Projektna dokumentacija mora izhajati iz potrjene Idejne zasnove (IDZ) št. A 67/26, pri čemer je za nadaljnje projektiranje potrjena Varianta 1 – mala rekonstrukcija, ki obsega vzdrževalna dela in omejene posege v konstrukcijo skladno z določili Gradbenega zakona.

PRAVNE IN TEHNIČNE PODLAGE

Projektant mora pri svojem delu upoštevati **veljavne** (aktualne) predpise in uradne obrazce:

Obvezne tehnične podlage – predpisi

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto** (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo, 21/25). Uporabljajo se določbe izvedbenega dela ki opredeljujejo gradnjo na predvideni lokaciji.
 - **Gradbeni zakon (GZ-1)** – neuradno prečiščeno besedilo (NPB) **z novelo GZ-1B (UL RS 75/25)** in odločbo U-I (UL RS 47/25). Uporabljajo se določbe o vrstah dokumentacije, postopkih dovoljevanja, uporabnem dovoljenju in nadzoru.
 - **Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov** (UL RS 30/23) – določa **DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL**, obvezno **strukturo vsebin** in **digitalno strukturo map**.
 - **Uradna navodila in obrazci e-graditve (MNVP/GOV.SI)** – naslovne strani, izjave projektantov/nadzora, kazalo vsebine projekta, prijave, vloge ter **DZO**; obrazci so **obvezni**.
 - **Uredba o razvrščanju objektov** (razvrstitev po CC-SI, zahtevnost; vpliv na postopke in dokumentacijo).
 - **PURES – Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (2022)** in **sprememba 2024** ter TSG-1-004-2022 (energetska učinkovitost).
-

LOKACIJA, OBJEKT IN GEODETSKE PODLAGE

Lokacija

- Objekt: Kandijska cesta 26, 8000 Novo mesto.
- Parcela: št. 527, k.o. 1483 Kandija.
- Objekt se nahaja ob Kandijski cesti v območju mestnega jedra Novega mesta.
- Dostopi in prometna ureditev se bistveno ne spreminjajo.

OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA

Obravnavani objekt je spomeniško varovana stavba iz začetka 19. stoletja, ki že več let ni v uporabi. Stavba obsega klet, pritličje, nadstropje in podstrešje. Skupna bruto površina znaša približno 1.042 m², neto površina objekta pa približno 821 m². Objekt je konstrukcijsko načeloma primeren za nadaljnjo uporabo, potrebna pa je celovita prenova vseh instalacij, stavbnega pohištva, tlakov in notranjih obdelav.

Projektant mora samostojno preveriti konstrukcijsko stabilnost in potrebe po sanacijah (injiciranje, utrditve, nadomeščanje poškodovanih elementov) ter skladnost z rešitev z režimom varstva kulturne dediščine.

TEHNIČNE ZAHTEVE ZA NOVO STANJE

11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine.

Ključne tehnične usmeritve so:

Prostori in funkcionalne zahteve

Obvezna zasnova prostorov mora omogočati:

- 14 enoposteljnih študentskih sob,
- 4 apartmaje za posameznike ali pare,
- skupne sanitarije in mini kuhinje,
- družabni prostor v kleti,
- skupne tehnične in servisne prostore,
- manjši družabni prostor v podstrehi.

Skupna nastanitvena kapaciteta mora omogočati bivanje približno 18–22 oseb.

Dostopnost

- Objekt mora biti dostopen osebam z gibalnimi, senzornimi ali kognitivnimi ovirami.

Energetska učinkovitost

- Predvideti je treba:
 - toplotno črpalko ali enakovredni OVE sistem,
 - naravno prezračevanje, kjer je smiselno, ter mehansko prezračevanje z rekuperacijo,
 - izboljšano toplotno izolacijo ob upoštevanju ZVKD pogojev,
 - vgradnja energetske učinkovite LED razsvetljave;
 - vgradnja energetske učinkovitega stavbnega pohištva in senčil;
 - odprava toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti;
 - vgradnja nadzornega sistema za energetske upravljanje

Konstrukcijske zahteve

- Projektant mora pripraviti oceno stanja konstrukcije in predlog sanacije.
- Sanacijski posegi morajo biti usklajeni z varstvom kulturne dediščine, kadar je potrebno.
- Upoštevati je treba protipotresne standarde za prenove.

Instalacije

Projektant mora oblikovati:

- nove elektro inštalacije skladno s sodobnimi standardi,
- ustrezno javno razsvetljavo zunanjih površin,
- ogrevanje in hlajenje skladno z energijskim ciljem,
- sodoben požarni sistem in zasilno razsvetljavo.

Zunanja ureditev

- Ureditev pešpoti, klančin in povezav z javnimi površinami.

OBSEG PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Projektant mora izdelati naslednje sklope dokumentacije in jih strukturirati skladno s Pravilnikom (zbirni prikaz ali zbirni načrt, kazalo, obrazci, tehnično poročilo ter lokacijski in tehnični grafični prikazi; digitalna struktura map po navodilih MNVP/GOV.SI):

6.1 PZI – projektna dokumentacija za izvedbo gradnje

Namen: izvedba; podlaga za razpis in gradnjo.

Vsebina (zbirni načrt + načrti): podrobni načrti GOI vseh strok, **detalji, popisi del**, specifikacije materialov in opreme (z upoštevanjem zelenega JN), **terminski plan, količinski izračuni**, projektantski predračun, načrt organizacije gradbišča, varnostni načrt, projektantske kontrole skladno s Pravilnikom (izjave 2B/2C/2D), obdelava vseh potrebnih priključkov objekta na javno infrastrukturo z pridobitvijo soglasij za priključevanja.

Opombe:

- Če bo potrebna **odstranitev posameznih delov** (rušitve), se pripravi ustrezni del **PZO** v skladu s Pravilnikom.
- Za digitalno oddajo je obvezna **struktura map** in poimenovanje datotek po navodilih MNVP/GOV.SI; vektorski prostorski podatki v državnem koordinatnem sistemu.

PREDAJA DOKUMENTACIJE

Vsaka faza se odda:

- v 4 izvodih v papirni obliki (ali manj, kot določi naročnik),
- v digitalni obliki (.dwg, .pdf, .docx, .xlsx),
- kot enoten PDF elaborat.

MONM po poravnavi obveznosti pridobi **neomejeno pravico uporabe, reproduciranja in predelave** projektne dokumentacije..

3. Obstoječa dokumentacija

Naročnik bo predal izvajalcu dokumentacijo s katero razpolaga (IDZ in DPP). Ostale potrebne podatke si mora ponudnik pridobiti sam. Ponudniku bo omogočen ogled stavbe.

4. Merilo za oddajo javnega naročila

Naročnik bo za izvedbo predmetnega naročila zbiral ponudbe s poslanim povabilom potencialnim izvajalcem in objavo na spletni strani Mestne občine Novo mesto. Naročnik bo po zaključku zbiranja ponudb z izbranim izvajalcem podpisal pogodbo. Izvajalec bo izbran kot najustreznejši glede na kriterij ocenjevanja.

Kriterij ocenjevanja za izbor izvajalca bo najnižja skupna ponudbena cena v EUR z DDV, zaokrožena na dve decimalni mesti natančno, pod pogojem izpolnjevanja referenčnega pogoja.

Naročnik bo pri ocenjevanju ponudb upošteval ponudbeno ceno iz obrazca Ponudba, ki je priloga temu povabilu. Ponudnik mora izpolniti vse postavke obrazca OBR-1.

V primeru, da naročnik prejme več najugodnejših popolnih ponudb, ki vsebujejo enako skupno ceno v EUR z DDV, zaokroženo na dve decimalni mesti natančno, bo naročnik izbral ponudbo, ki bo prispela prej. Naročnik si pridržuje pravico, da ne izbere nobenega ponudnika.

5. Pogajanja

Naročnik si pridržuje pravico, da bo po pregledu ponudb ponudnike pozval k pogajanjem, glede skupne ponudbene cene z DDV. To pomeni, da bo naročnik po prejemu ponudb ponudnike povabil, da podajo dodaten popust v odstotku na skupno ponudbeno ceno z DDV iz svoje izhodiščne ponudbe, če to želijo.

Ponudnik lahko v pogajanjih svojo končno ponudbeno vrednost samo zniža, ne more je pa povečati. Izbrani ponudnik bo moral dodatni popust upoštevati pri vsakem izstavljenem računu in pri vsaki posamezni postavki predračuna.

Za ponudnike, ki se pogajanj ne bodo udeležili, bo naročnik štel, da je ponudbena cena iz izhodiščne ponudbe, končna.

6. Rok za izvedbo del

Najdaljši dopusten rok za dokončanje del je največ **60 dni** od obojestranskega podpisa pogodbe, ki se lahko podaljša le v primeru objektivnih razlogov, ki ne izvirajo iz sfere izvajalca.

7. Način in rok plačila

Izvajalec je dolžan najkasneje v 30 dneh po opravljenih delih izstaviti naročniku račun v elektronski obliki preko aplikacije UJPnet skupaj z vsemi prilogami. Naročnik bo izdelovalcu plačal izvedena dela v roku 30 dni po prejemu pravilno izstavljenega e-računa, ki je podlaga za izplačilo.

8. Rok za oddaje ponudbe

Rok za oddajo ponudbe je 24. 7. 2026 do 10.00 ure. Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v navedenem roku.

9. Način in kraj oddaje ponudbe

Ponudbo se lahko odda priporočeno po pošti na naslov Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto, osebno v glavni pisarni občine ali po elektronski pošti na naslov franci.starbek@novomesto.si.

10. Ponudba mora obsegati in se nanašati na:

V ponudbi morajo biti zajeta vsa dela, ki so potrebna za uspešno izvedbo predmeta naročila. Končna ponudbena vrednost mora vsebovati vrednost brez DDV in vrednost z DDV. V ponudbeni ceni mora ponudnik upoštevati vse stroške (transportni stroški, potni stroški, stroški koordinacij, materialni stroški,...), ki so potrebni, da se predmet naročila izvede v celoti. Vse stroške, povezane s pripravo in oddajo ponudbe, nosi ponudnik sam.

Ponudba mora obsegati:

- izpolnjen obrazec OBR-1,
- izpolnjen obrazec OBR-2,
- izpolnjen obrazec OBR-3,
- izpolnjen obrazec OBR-4,

- vzorec pogodbe, parafiran s strani odgovorne osebe,

Ponudba mora biti oddana na priloženih obrazcih naročnika. Ponudba mora biti veljavna najmanj 60 dni od dneva prejema ponudbe.

Celotna ponudbena dokumentacija mora biti pripravljena v slovenskem jeziku, razen tehnične dokumentacije, ki je lahko podana v angleškem ali nemškem jeziku, pri čemer si naročnik pridržuje pravico od ponudnika zahtevati predložitev prevodov dokumentacije na stroške ponudnika.

Ponudbena dokumentacija mora biti podpisana s strani zakonitega zastopnika gospodarskega subjekta oziroma osebe, ki je pooblaščen za podpis in oddajo ponudbe. V kolikor ponudbo podpiše oseba, ki ni zastopnik gospodarskega subjekta, mora k ponudbi priložiti pooblastilo za podpis ponudbe (na lastnem obrazcu), iz katerega je razvidno, da je na dan oddaje ponudbe ta oseba imela pooblastilo za podpis ponudbe. Pooblastilo je lahko splošno ali izdano za predmetni postopek.

11. Naročnik bo za izvedbo naročila z izbranim ponudnikom podpisal pogodbo.

Za operacijo ima naročnik zagotovljena sredstva v proračunu Mestne občine Novo mesto na proračunski postavki št. 2310861010 - Ureditev stanovanj ob Kandiški cesti.

Naročnik si pridržuje pravico, da kadarkoli razveljavi postopek javnega naročila. Naročnik si pridržuje pravico, da ne sklene pogodbe v primeru, da v času predvidenega podpisa pogodbe ne bo imel zagotovljenih sredstev za realizacijo celotnega ali dela predmeta javnega naročila. Ponudniki ponudbo podajajo z zavedanjem, da v nobenem izmed predvidenih primerov ne bodo upravičeni do povračila stroškov priprave ponudbe, stroškov finančnih zavarovanj in/ali morebitne neposredne ali posredne škode, ki bi jim lahko nastala zaradi zavrnitve podpisa pogodbe s strani naročnika.

12. Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Izvajalec mora najkasneje v 7 dneh od prejema izvoda podpisane pogodbe s strani naročnika kot pogoj za veljavnost pogodbe naročniku skladno s pogodbenimi določili izročiti instrument finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10% od pogodbene vrednosti z DDV in z veljavnostjo 60 dni po roku za dokončanje del.

13. Ugotavljanje sposobnosti.

Ponudnik mora izkazati, da je v zadnjih petih (7) letih pred rokom za oddajo ponudb uspešno izdelal najmanj dva (2) projekta za izvedbo primerljivega objekta pod varstvenim režimom kulturne dediščine.

Za primerljiv objekt se šteje rekonstrukcija ali prenova obstoječega objekta, objekta za bivanje, objekta kulturne dediščine oziroma drugega varovanega objekta, pri kateri je bila izdelana najmanj projektna dokumentacija PZI ter izvedena celovita obravnava arhitekture, gradbenih konstrukcij, strojnih in elektro inštalacij..

Kot dokazilo ponudnik predloži potrjeno referenčno potrdilo.

14. Kontakt:

Kontaktna oseba s strani naročnika: Franci Starbek, e-mail: franci.starbek@novomesto.si, telefon: 07/39 39 318.

Naročnik bo obvestilo o oddaji naročila posredoval po elektronski pošti vsem ponudnikom, ki bodo pravočasno oddali ponudbo, zato morajo ponudniki v svoji ponudbi obvezno navesti elektronski naslov ponudnika.

Za sodelovanje se vam zahvaljujemo.
Lep pozdrav,

Pripravil:
Franci Starbek
vodja Urada za infrastrukturo

dr. Jana Bolta Saje
direktorica

PRILOGE:

1. Obrazec – Ponudba (OBR-1)
2. Obrazec – Izjava o udeležbi fizičnih in pravnih oseb v lastništvu ponudnika (OBR-2)
3. Obrazec – Seznam oseb (OBR-3)
4. Obrazec – Referenčno potrdilo (OBR-4)
5. Vzorec pogodbe