

Številka: 018-013/2026-8

Datum: 25. 2. 2026

SKLEP

Državna revizijska komisija za revizijo postopkov oddaje javnih naročil (v nadaljevanju: Državna revizijska komisija) je na podlagi 39. in 70. člena Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/2011 s sprem.; v nadaljevanju: ZPVPJN), v senatu mag. Zlate Jerman kot predsednice senata ter Igorja Luzarja in Sama Červeka kot članov senata, v postopku pravnega varstva pri oddaji javnega naročila »*Izvajanje storitev upravljanja v VGC Brežice in v Javni pralnici perila*« na podlagi zahtevka za revizijo, ki ga je vložil vlagatelj DOMtim upravljanje nepremičnin d.o.o., Hrastinska pot 36, Brežice (v nadaljevanju: vlagatelj), zoper ravnanje naročnika Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, Brežice (v nadaljevanju: naročnik), 25. 2. 2026

odločila:

1. Zahtevku za revizijo se ugodi in se razveljavi odločitev o oddaji javnega naročila, kot izhaja iz dokumenta »*Odločitev o razveljavitvi odločitve o oddaji javnega naročila in sprejem nove odločitve*«, z dne 18. 12. 2025.
2. Naročnik je dolžan vlagatelju povrniti stroške postopka pravnega varstva v višini 3.574,70 EUR, v roku 15 dni po vročitvi tega sklepa, po izteku tega roka pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi do plačila.
3. Zahteva izbranega ponudnika za povrnitev stroškov pravnega varstva se zavrne.

Obrazložitev:

Naročnik je 14. 10. 2025 sprejel sklep o začetku postopka. Obvestilo o predmetnem javnem naročilu, ki ga naročnik oddaja po odprtem postopku po 40. členu Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015 s sprem.; v nadaljevanju: ZJN-3), je bilo 24. 10. 2025 objavljeno na Portalu javnih naročil pod št. objave JN008411/2025-EUe16/01 in v Uradnem listu EU pod št. objave 451686-2025.

Naročnik je 16. 12. 2025 na Portalu javnih naročil pod št. objave JN008411/2025-ODL/01 objavil »*Odločitev v postopku oddaje javnega naročila*«, s katero je ponudnike obvestil, da javno naročilo oddaja vlagatelju, ki je predložil dopustno ponudbo. Iz obrazložitve odločitve izhaja, da je naročnik po merilih ugodnejšo ponudbo ponudnika KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., zavrnil kot

nedopustno, ker ena od referenc ponudnika ne ustreza razpisnim pogojem, saj se nanaša na upravljanje poslovnega objekta, ne pa poslovno-stanovanjskih prostorov, kot je bilo zahtevano.

Naročnik je 23. 12. 2025 na Portalu javnih naročil pod št. objave JN008411/2025-ODL/02 objavil »*Odločitev o razveljavitvi odločitve o oddaji javnega naročila in sprejem nove odločitve*« z dne 18. 12. 2025, s katero je ponudnike obvestil, da javno naročilo oddaja ponudniku KOP Brežice, gradbeno podjetje, d.d., Cesta prvih borcev 9, Brežice (v nadaljevanju: izbrani ponudnik). Iz obrazložitve odločitve izhaja, da je naročnik od izbranega ponudnika po sprejemu prejšnje odločitve prejel predlog za spremembo odločitve, kjer je bil pozvan k odpravi ugotovljenih nezakonitosti, kar je tudi storil. Pojasnjuje, da je bila prvotna presoja posledica nepopolnega in napačnega preverjanja javno dostopnih podatkov, kar je vodilo do nepravilnega zaključka o neizpolnjevanju referenčnega pogoja. Po ponovnem, celovitem in vsebinskem pregledu razpoložljive dokumentacije pa naročnik ugotavlja, da predmetna referenca izpolnjuje vse zahteve, saj zadevna stavba poleg 48 poslovnih prostorov obsega tudi dve stanovanjski enoti.

Vlagatelj je 8. 1. 2026 pravočasno vložil zahtevek za revizijo, s katerim naročniku oziroma Državni revizijski komisiji predlaga, naj razveljavi odločitev o oddaji javnega naročila, izloči ponudbo izbranega ponudnika, vlagatelju pa povrne priglašene stroške pravnega varstva. Kot problematično izpostavlja, da reference izbranega ponudnika za Poslovni objekt Obrežje 79, Brežice, niso podpisane s strani nadzornega odbora, kot je bilo zahtevano z razpisno dokumentacijo oziroma s pozivom naročnika k predložitvi dokazil o izpolnjevanju pogojev v fazi preverjanja ponudb. Izbrani ponudnik je predložil obrazce, podpisane s strani treh posameznih etažnih lastnikov od 30-ih, ki v predmetni poslovno-stanovanjski stavbi predstavljajo zgolj 5,2% solastniški delež napram celoti, brez pooblastila ali izvolitve; podpisniki obrazca niso niti izvoljeni/imenovani predstavniki etažnih lastnikov niti člani nadzornega odbora. Meni, da je izbrani ponudnik navedel neresnične podatke o podpisnikih in s tem zavajal naročnika, ki ni preverjal dejanskega stanja in legitimnosti podpisnikov obrazca za reference, kljub temu, da bi jih bil dolžan. Vlagatelj še dodaja, da izbrani ponudnik objektivno niti ne more izpolniti razpisnega pogoja – pri tem se sklicuje na izjavo družbe I. z dne 5. 1. 2026, ki je tudi lastnik poslovnih prostorov v zadevni stavbi, in iz katere naj bi izhajalo, da v predmetni stavbi ni nadzornega odbora niti zakonitega predstavnika etažnih lastnikov, odločitve pa naj bi se sprejemale netransparentno, brez zbora in zapisnikov.

Izbrani ponudnik, ki ga v tem postopku pravnega varstva po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Prebil in Majstorović o.p., d.o.o., Ajdovščina 4, Ljubljana, se je o zahtevku za revizijo izjasnil z vlogo z dne 14. 1. 2026. Odločitev naročnika označuje za pravilno in zakonito, vlagateljev zahtevek za revizijo pa za v celoti neutemeljen. Poudarja, da je zadevni pogoj za sodelovanje iz razpisne dokumentacije vsebinsko usmerjen izključno v dokazovanje dejanske izvedbe storitev upravljanja v zahtevanem obsegu in ne vsebuje nobene zahteve glede notranje organizacije referenčnega naročnika ali glede konkretnega organa oziroma osebe, ki mora referenco potrditi – razpisna dokumentacija ne določa, da bi moral biti podpisnik nujno predstavnik nadzornega odbora stavbe, prav tako ne določa, da bi bila takšna zahteva sestavni del pogoja tehnične in strokovne sposobnosti. Vprašanje, kdo je podpisnik referenčnega potrdila, ne predstavlja vsebinskega elementa pogoja, temveč zgolj vidik dokazovanja. Etažni lastniki referenčnih objektov so dejanski naročniki storitev upravljanja in kot taki razpolagajo z neposrednim vedenjem o tem, ali je izbrani ponudnik storitve dejansko izvajal, v kakšnem obsegu in s kakšno kakovostjo. Razpisna dokumentacija takšnega načina potrditve ne prepoveduje niti ga ne izključuje. Naročnikov poziv na dopolnitev ponudbe, s katerim je zahteval podpis referenc s strani predstavnika nadzornega odbora, nima podlage v razpisni dokumentaciji in ne more retroaktivno spremeniti ali zaostriti zahtev, določenih v razpisni dokumentaciji. Izbrani ponudnik še navaja, da vlagatelj niti ne zatrjuje niti ne dokazuje, da izbrani ponudnik referenčnih storitev ni izvajal ali da so podatki v referenčnih potrdilih napačni, prav tako ne konkretizira, kateri podatek naj bi bil

neresničen. Posebej poudarja, da nesporno v zadevnem poslovnem objektu nadzorni odbor ni ustanovljen. Meni, da naročniku ni mogoče očitati, da bi bil dolžan preverjati »legitimnost« podpisnikov v smislu notranjih pooblastil ali organizacije referenčnega naročnika, kot to insinuiira vlagatelj; naročnikova dolžnost je presoditi, ali predložena dokazila izkazujejo izpolnjevanje razpisnega pogoja, pri čemer mora izhajati iz zahtev razpisne dokumentacije. Ker razpisna dokumentacija ne določa, da mora referenco potrditi izključno predstavnik nadzornega odbora, naročnik ni imel podlage, da bi preverjal obstoj nadzornega odbora, njegove interne akte, morebitna pooblastila in legitimacijo podpisnika v smislu notranjega upravljanja referenčne skupnosti. Takšno preverjanje bi pomenilo naknadno zaostrovanje zahtev ter širjenje presoje na okoliščine, ki niso bile predmet pogoja in dokazovanja. Dodaja še, da je Občina Brežice ena izmed etažnih lastnikov zadevnega poslovnega prostora in je kot taka neposredno seznanjena z dejanskim izvajanjem storitev upravljanja. Glede vlagateljevega sklicevanja na navedbe družbe I. izbrani ponudnik poudarja, da te navedbe nimajo nobene pravne povezave z dopustnostjo njegove ponudbe.

Naročnik je 23. 1. 2026 s sklepom zavrnil zahtevek za revizijo in vlagateljevo zahtevo za povračilo stroškov. Ugotavlja, da je v obrazcih v razpisni dokumentaciji navedeno, da je podpisnik referenčnega potrdila predstavnik nadzornega odbora stavbe (odgovorna oseba naročnika, ki potrjuje referenco). Sama določila razpisa, ki določajo referenčne zahteve ali katerakoli druga določila v razpisu zahteve po tem, kdo podpiše referenco, ne določajo. V določenih razpisa, ki se nanaša na referenčne zahteve, je določeno, da mora ponudnik izkazati ustrezne izkušnje, ni pa določen konkretni organ oziroma oseba, ki mora referenco potrditi. Naročnik ugotavlja tudi, da je sam zapis na obrazcu o potrditvi referenc o tem, kdo je lahko podpisnik potrdila, dejansko nejasen, saj se najprej navaja kot podpisnik »*predstavnik nadzornega odbora stavbe*«, nato pa se kot podpisnika navaja »*odgovorna oseba naročnika, ki potrjuje referenco*«, pri čemer pa niti v razpisni dokumentaciji niti v zakonodaji ni opredeljeno, kdo je odgovorna oseba naročnika v primeru, ko gre za stanovanjsko-poslovni objekt. Glede na vse navedeno naročnik ugotavlja, da je razpisna dokumentacija v delu, ki se nanaša na izkazovanje referenčnih zahtev, dejansko nejasna in da omogoča več možnih razlag, vključno z razlago izbranega ponudnika, da naročnik ni določil posebnih zahtev glede podpisnika reference oziroma da predstavnik nadzornega odbora ni določen kot edina ali obvezna oseba za potrditev reference. Meni, da je – glede na različne možne razlage določil razpisne dokumentacije – potrebno v skladu z načelom enakopravnosti in transparentnosti referenčna potrdila, ki jih je predložil izbrani ponudnik, šteti za ustrezna. Vlagatelj pa v zahtevku tudi ne navaja, da referenčna dela oziroma storitve ne bi bile izvedene ali da ne bi bile izvedene kvalitetno in strokovno.

Naročnik je 26. 1. 2026 Državni revizijski komisiji odstopil dokumentacijo predmetnega javnega naročila in predrevizijskega postopka.

Vlagatelj se do navedb naročnika ni opredelil.

Po pregledu dokumentacije o javnem naročilu in dokumentacije, predložene v postopku pravnega varstva, ter po preučitvi navedb vlagatelja, izbranega ponudnika in naročnika je Državna revizijska komisija odločila, kot izhaja iz izreka tega sklepa, iz razlogov, navedenih v nadaljevanju.

V obravnavani zadevi je med strankama sporno, ali je naročnik utemeljeno in skladno z ZJN-3 ponudbo izbranega ponudnika obravnaval kot dopustno in temu ponudniku javno naročilo tudi oddal.

V skladu z 29. točko prvega odstavka 2. člena ZJN-3 je dopustna ponudba tista ponudba, ki jo predloži ponudnik, za katerega ne obstajajo razlogi za izključitev in ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje, njegova ponudba ustreza potrebam in zahtevam naročnika, določenim v tehničnih

specifikacijah in v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, je prispela pravočasno, pri njej ni dokazano nedovoljeno dogovarjanje ali korupcija, naročnik je ni ocenil za neobičajno nizko in cena ne presega zagotovljenih sredstev naročnika.

V skladu s prvim odstavkom 89. člena ZJN-3 naročnik odda javno naročilo na podlagi meril, potem ko preveri, da so izpolnjeni naslednji pogoji:

- a) ponudba je skladna z zahtevami in pogoji, določenimi v obvestilu o javnem naročilu ter v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila, po potrebi ob upoštevanju variant iz 72. člena ZJN-3, in
- b) ponudbo je oddal ponudnik, pri katerem ne obstajajo razlogi za izključitev iz 75. člena ZJN-3 in izpolnjuje pogoje za sodelovanje ter izpolnjuje pravila in merila iz 82. in 83. člena ZJN-3, če so bila določena.

Naročnik lahko, v kolikor so ali se zdijo informacije ali dokumentacija, ki jih morajo predložiti gospodarski subjekti, nepopolne ali napačne, oziroma če posamezni dokumenti manjkajo, v skladu s petim odstavkom 89. člena ZJN-3, zahteva, da gospodarski subjekti v ustreznem roku predložijo manjkajoče dokumente ali dopolnijo, popravijo ali pojasnijo ustrezne informacije ali dokumentacijo, pod pogojem, da je takšna zahteva popolnoma skladna z načeloma enake obravnave ponudnikov in transparentnosti. Ista določba ZJN-3 med drugim določa tudi, da naročnik od gospodarskega subjekta zahteva dopolnitev, popravek, spremembo ali pojasnilo njegove ponudbe le, kadar določenega dejstva ne more preveriti sam ter da se lahko predložitev manjkajočega dokumenta ali dopolnitev, popravek ali pojasnilo informacije ali dokumentacije nanaša izključno na takšne elemente ponudbe, katerih obstoj je pred iztekom roka, določenega za predložitev prijave ali ponudbe, mogoče objektivno preveriti. Če gospodarski subjekt ne predloži manjkajočega dokumenta ali ne dopolni, popravi ali pojasni ustrezne informacije ali dokumentacije, mora naročnik gospodarski subjekt izključiti. Očitne ali nebistvene napake naročnik lahko spregleda.

V postopku javnega naročanja lahko naročnik postavi pogoje za sodelovanje z namenom ugotavljanja sposobnosti ponudnikov za izvedbo javnega naročila. Pogoj za sodelovanje je element, ki mora biti v ponudbi v celoti izpolnjen na način, kot je predviden v razpisni dokumentaciji in je izključne narave.

Pogoje za sodelovanje naročnik določi v skladu s 76. členom ZJN-3. Ta v prvem odstavku določa, da lahko naročnik določi objektivna pravila in pogoje za sodelovanje, ki se lahko nanašajo na a) ustreznost za opravljanje poklicne dejavnosti, b) ekonomski in finančni položaj in c) tehnično in strokovno sposobnost.

V skladu z drugim odstavkom 76. člena ZJN-3 lahko naročnik gospodarskim subjektom kot zahtevo za sodelovanje naloži pogoje, ki so določeni v 76. členu. Naročnik v postopek javnega naročanja vključi le tiste zahteve, ki so potrebne za zagotovitev, da ima ponudnik ustrezne pravne in finančne zmogljivosti ter tehnične in strokovne sposobnosti za izvedbo javnega naročila, ki se oddaja. Vse zahteve morajo biti povezane in sorazmerne s predmetom javnega naročila. Glede tehnične in strokovne sposobnosti deseti odstavek 76. člena ZJN-3 določa, da lahko naročnik določi zahteve, s katerimi zagotovi, da imajo gospodarski subjekti potrebne človeške in tehnične vire ter izkušnje za izvajanje javnega naročila v skladu z ustreznim standardom kakovosti. Naročnik lahko zahteva zlasti, da imajo gospodarski subjekti zadostne izkušnje, ki jih izkažejo z ustreznimi referencami iz prejšnjih naročil. Naročnik lahko domneva, da gospodarski subjekt nima zahtevanih strokovnih sposobnosti, če pri gospodarskem subjektu zasledi nasprotje interesov, ki bi lahko negativno vplivalo na izvedbo javnega naročila.

Dokazila za ugotavljanje sposobnosti gospodarskih subjektov za sodelovanje v javnem naročanju ZJN-3 ureja v 77. členu. Skladno z drugim odstavkom tega člena lahko naročnik zahteva le dokazila, določena v tem in v 78. členu ZJN-3. Tehnične sposobnosti lahko gospodarski subjekt glede na vrsto, količino ali pomen ter uporabo gradenj, blaga ali storitev izkaže na enega ali več načinov iz osmega odstavka 77. člena ZJN-3 – npr. s seznamom najpomembnejših dobav blaga ali opravljenih storitev v zadnjih treh letih skupaj z zneski, datumi in navedbo javnih ali zasebnih naročnikov (točka b).

Zahteve v zvezi s predmetnim postopkom oddaje javnega naročila je naročnik določil v razpisni dokumentaciji, pri čemer je v poglavju »III. Navodila za izdelavo ponudbe – predmetno JN« pod točko a) razdelka »2.4. Tehnična in strokovna sposobnost ponudnika« navedel:

»a) Ponudnik izkazuje ustrezne izkušnje / reference in sicer, da je v zadnjih treh (3) letih od objave tega javnega naročila izvedel skupno najmanj tri (3) primerljiva dela (reference), in sicer:

a. 1) Izvedba storitev upravljanja poslovno-stanovanjskih prostorov po najmanj dveh (2) različnih pogodbah, pri čemer je bilo v posamezno pogodbo vključenih najmanj 20 različnih uporabnikov oz. poslovno-stanovanjskih enot. Storitve po posamezni pogodbi so bile izvajane neprekinjeno najmanj dvanajst (12) mesecev v referenčnem obdobju. V posamezno pogodbo ne smejo biti vključeni isti objekti/prostori.

IN

a.2) Izvedba storitev upravljanja najmanj ene (1) kotlovnice, na katero je priključenih najmanj 20 poslovno stanovanjskih enot ali se nanjo ogreva objekt z najmanj 1000 m² ogrevalne površine. Storitev upravljanja je bila izvajanja neprekinjeno najmanj dvanajst (12) mesecev v referenčnem obdobju.

V primeru, da je bilo upravljanje kotlovnice vključeno v referenčno delo iz točke a.1 in izpolnjuje pogoje iz točke a.2 lahko ponudnik z eno pogodbo izkazuje eno (1) referenco iz točke a.1 in eno (1) referenco iz točke a.2 skupaj.

Upoštevajo se reference, ki jih je ponudnik izvedel neposredno sam ali s sodelovanjem drugih gospodarskih subjektov (podizvajalcev).

Upoštevajo se tudi reference, ki jih ponudnik pridobil kot podizvajalec, pri čemer mora ponudnik izkazati, da je tudi kot podizvajalec izvedel dela po vsebini in v obsegu kot zahtevano v referenci.

DOKAZILO – ob oddaji ponudbe: Obrazec "Referenčna lista ponudnika"

DOKAZILO – v fazi preverjanja: Obrazec "Potrditev referenc ponudnika"

Opomba: Ponudnik lahko dokazila o izpolnjevanju referenčnih zahtev predloži na drugem obrazcu ali dokumentu, vendar pa morajo biti izkazani vsi podatki, ki so zahtevani v obrazcu »Potrditev referenc ponudnika«

*Partnerji v skupni ponudbi
Podizvajalci*

Pogoj mora v CELOTI izpolnjevati PONUDNIK.«

Del razpisne dokumentacije je tudi obrazec »Potrditev referenc ponudnika« (v datoteki »Potrditev referenc ponudnika- upravljanje poslovno stanovajskih stavb.docx«), s katerim naj bi naročnik referenčnega posla med drugim potrdil, da je izvajalec dejansko izvajal dela, da je bil referenčni naročnik zadovoljen s kvaliteto izvajalčevih del ter da je izvajalec vse pogodbene obveznosti

izvajal strokovno, kvalitetno in pravočasno; kot podpisnik obrazca je predviden »Predstavnik nadzornega odbora stavbe (odgovorna oseba naročnika, ki potrjuje referenco)«.

Med strankama ni sporno (in kar potrjuje tudi vpogled v ponudbo izbranega ponudnika, zlasti v dokument »Seznam referenc ponudnika«), da se izbrani ponudnik v zvezi s preteklimi izkušnjami za izvedbo storitev upravljanja poslovno-stanovanjskih prostorov sklicuje na dve pogodbi oziroma referenci, pri čemer se ena od teh dveh nanaša na objekt »GTO jug, objekt A« na naslovu Obrežje 79, Brežice. Državna revizijska komisija pristavlja, da izbrani ponudnik za to referenco v ponudbi ni predložil referenčnega potrdila (oziroma je predložil sicer izpolnjen, vendar nepodpisan obrazec »Potrditev referenc ponudnika«), je pa predložil kopijo pogodbe (»POGODBA v zvezi z izvajanjem upravljanja poslovnega objekta: GTO jug, objekt A«). Naročnik je izbranega ponudnika s pozivom z dne 26. 11. 2025 pozval »[...] k predložitvi ustreznih dokazil o izpolnjevanju pogojev, in sicer v fazi preverjanja sposobnosti ponudnika«, med drugim tudi k predložitvi obrazca »Potrditev referenc ponudnika – upravljanje poslovno stanovanjskih stavb«, pri čemer je poudaril, da morajo biti reference ponudnika podpisane s strani predstavnika nadzornega odbora stavbe (kakor je sicer navedeno na samem obrazcu). Med strankama tudi ni sporno dejstvo, da je izbrani ponudnik po pozivu v zvezi z referenco, ki se nanaša na objekt »GTO jug, objekt A«, na obrazcu iz razpisne dokumentacije predložil tri referenčna potrdila posameznih etažnih lastnikov.

Vlagatelj v zahtevku za revizijo kot problematično izpostavlja, da izbrani ponudnik ni predložil ustreznega referenčnega potrdila, saj v predmetni stavbi nadzornega odbora sploh ni, referenčna potrdila pa torej (kljub drugačni navedbi na njih) niso podpisana s strani nadzornega odbora ali (vsaj) zakonitega predstavnika etažnih lastnikov. Državna revizijska komisija pri tem pristavlja, da so na vseh treh referenčnih potrdilih podpisniki navedeni kot predstavniki nadzornega odbora stavbe (in ne morebiti kako drugače, npr. kot lastniki z določenim lastniškim deležem objekta), pri čemer v postopku pravnega varstva ni sporno dejstvo, da v zadevni stavbi nadzorni odbor ni (bil) imenovan.

Ne drži navedba izbranega ponudnika, da naj vlagatelj niti ne bi zatrjeval niti dokazoval, da izbrani ponudnik referenčnih storitev ni izvajal ali da so podatki v referenčnih potrdilih neresnični: kot gre razbrati iz zahtevka za revizijo ter priloženega dokazila »Izjava o neobstoju predstavnika stavbe in nadzornega odbora ter o nepravilnostih pri odločanju« enega od etažnih lastnikov, vlagatelj – poleg zatrjevanja, da v predmetni stavbi ni izvoljenega predstavnika etažnih lastnikov niti nadzornega odbora – navaja in dokazuje tudi, da se že več let sprejemajo odločitve v imenu etažnih lastnikov brez njihovega predhodnega obveščanja, soglasja ali usklajevanja, s čimer v bistvu po vsebini zatrjuje in dokazuje tudi nekvalitetno izvedbo zadevnih storitev, torej vsaj neresničnost tistega dela predloženih referenčnih potrdil, ki naj bi potrjevali zadovoljstvo naročnika oziroma naročnikov s kvaliteto izvajalčevih del ter strokovno, kvalitetno in pravočasno izvedbo vseh pogodbenih obveznosti izvajalca.

Z naročnikom sicer ni mogoče soglašati, da naj bi bila razpisna dokumentacija glede načina izkazovanja spornega pogoja za sodelovanje nejasna, saj so zahteve, v povezavi z obrazcem referenčnega potrdila, povsem jasne: kot podpisnika referenčnega potrdila je naročnik predvidel predstavnika nadzornega odbora poslovno-stanovanjske stavbe (nenazadnje je sam naročnik v pozivu izbranemu ponudniku za dopolnitev ponudbe zahteval podpis potrjenih referenc s strani predstavnika nadzornega odbora). Vendar pa tudi v primeru, ko bi bilo mogoče zadevno razpisno dokumentacijo obravnavati kot nejasno in posledično kot tako, ki omogoča več možnih razlag (kot to trdi naročnik, ko navaja, da »[...] niti v razpisni dokumentaciji niti v zakonodaji ni opredeljeno, kdo je odgovorna oseba naročnika v primeru, ko gre za stanovanjsko-poslovni objekt«, ter da je v določilih razpisa kot ključno določeno le to, »[...] da mora ponudnik izkazati ustrezne izkušnje, ni pa določen konkretni organ oziroma oseba, ki mora referenco potrditi«), je v obravnavani zadevi ključna ugotovitev, da je izbrani ponudnik predložil referenčna potrdila le treh etažnih

lastnikov objekta (z deležem zgolj 5,2 %, kot to zatrjuje vlagatelj, in čemur ne naročnik ne izbrani ponudnik ne oporekata), kar niti v smislu citirane naročnikove opredelitve iz postopka pravnega varstva ne predstavlja zadostnega izkaza izkušenj, upošteva pri tem zahtevano vsebino v obrazcu »Potrditev referenc ponudnika« (npr. glede zadovoljstva naročnika oziroma naročnikov s kvaliteto izvajalčevih del ter glede strokovnosti, kvalitete in pravočasnosti izvedbe vseh pogodbenih obveznosti izvajalca). Ob tem, da v zadevni stavbi nadzornega odbora ni in da so naročniki referenčnega posla upravljanja etažni lastniki, bi torej referenco izbranega ponudnika lahko v obravnavanem primeru potrdil kvečjemu pooblaščenec etažnih lastnikov (z ustreznim pooblastilom) bodisi vsaj etažni lastniki, ki imajo skupaj več kot 50 % solastniški delež v objektu ali zbor etažnih lastnikov.

Na podlagi navedenega Državna revizijska komisija zaključuje, da je vlagatelj v okviru zahtevka za revizijo uspel izkazati, da je naročnik s tem, ko je ponudbo izbranega ponudnika kljub neizkazani referenci označil za dopustno in izbranemu ponudniku oddal predmetno javno naročilo, kršil prvi odstavek 89. člena ZJN-3, v povezavi z 29. točko prvega odstavka 2. člena ZJN-3. Državna revizijska komisija je zato zahtevku za revizijo ugodila in razveljavila naročnikovo odločitev o oddaji javnega naročila, kot izhaja iz dokumenta »*Odločitev o razveljavitvi odločitve o oddaji javnega naročila in sprejem nove odločitve*« z dne 18. 12. 2025.

Državna revizijska komisija z namenom pravilne izvedbe postopka v razveljavljenem delu naročnika na podlagi tretjega odstavka 39. člena ZPVPJN napotuje, da v nadaljevanju postopka oddaje zadevnega javnega naročila sprejme eno od odločitev, ki jih predvideva ZJN-3. Če se bo naročnik odločil, da bo nadaljeval postopek javnega naročanja s sprejemom odločitve o oddaji javnega naročila, mora ponovno presojo ponudb opraviti skladno z določili dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila in določili ZJN-3 ter ob upoštevanju ugotovitev Državne revizijske komisije, kot izhajajo iz tega sklepa.

S tem je utemeljena odločitev Državne revizijske komisije iz 1. točke izreka tega sklepa.

Vlagatelj je v zahtevku za revizijo zahteval tudi povrnitev stroškov, nastalih v postopku pravnega varstva. Če je zahtevek za revizijo utemeljen, mora naročnik iz lastnih sredstev vlagatelju povrniti potrebne stroške, nastale v predrevizijskem in revizijskem postopku, vključno s takso (tretji odstavek 70. člena ZPVPJN).

Ker je vlagatelj uspel z zahtevkom za revizijo, mu je Državna revizijska komisija priznala stroške za dolžno vplačano takso v višini 3.574,70 EUR, ki mu jih je naročnik dolžan povrniti v roku 15 dni od prejema tega sklepa, po izteku tega roka pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi do plačila.

S tem je utemeljena odločitev Državne revizijske komisije iz 2. točke izreka tega sklepa.

Izbrani ponudnik je v vlogi z dne 14. 1. 2026 prijavil povrnitev stroškov pravnega varstva. Državna revizijska komisija ugotavlja, da navedbe izbranega ponudnika niso bile bistvene in niso pripomogle ne k hitrejši ne k enostavnejši rešitvi zadeve. Državna revizijska komisija je zato zahtevo izbranega ponudnika za povrnitev stroškov zavrnila, saj priglašeni stroški niso bili potrebni (četrti in osmi odstavek 70. člena ZPVPJN).

S tem je utemeljena odločitev Državne revizijske komisije iz 3. točke izreka tega sklepa.

Pravni pouk: Zoper to odločitev je dovoljen upravni spor. Tožba se vloži neposredno pisno pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, ali pa se mu pošlje po pošti. Rok za vložitev tožbe je 30 dni od vročitve odločitve Državne revizijske komisije.

Predsednica senata:
mag. Zlata Jerman, univ. dipl. prav.,
članica Državne revizijske komisije

Vročiti:

- vlagatelj,
- izbrani ponudnik – po pooblaščenju,
- naročnik,
- Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo.

Vložiti:

- v spis zadeve.