



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 4112-0002/2021-1(644)

Datum: 8. 11. 2021

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Naročnik je ob uporabi 2. odstavka 21. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15) sprejel Pravilnik o oddaji javnih naročil, katerih ocenjena vrednost je nižja od mejne vrednosti za uporabo zakona o javnem naročanju, št. 007-5/2017 z dne 7. 3. 2017, na podlagi katerega poziva vse zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo.

Naročnik :

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Na podlagi tega povabila vas naročnik vabi k oddaji ponudbe za javno naročilo »Izdelava investicijske dokumentacije za gradnjo večstanovanjskega objekta B7 in B9 na območju ZN Podbreznik« v Novem mestu«.

Ponudniki mora dostaviti ponudbo za izdelavo celotne investicijske dokumentacije v skladu z zakonodajo po priloženem popisu del.

Ponudnik krije sam vse stroške, ki bodo nastali v zvezi s pripravo in dostavo njegove ponudbe. Ponudba, vsa korespondenca in dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti napisani v slovenskem jeziku.

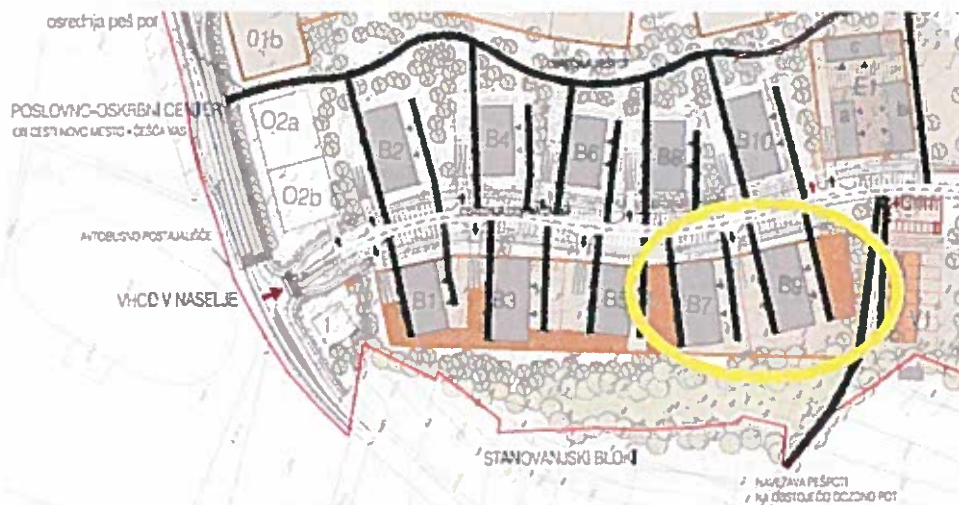
Valuta in vsi finančni podatki v ponudbi morajo biti navedeni v evrih (EUR). Ponudba mora biti podpisana s strani zakonitega zastopnika ali osebe, ki je s pisnim pooblastilom pooblaščen za zastopanje ponudnika.

PREDMET NAROČILA:

I. Potrebna investicijska dokumentacija

V skladu s prvo točko 1. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16, v nadaljevanju: Uredba), je potrebno za vse investicijske projekte, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance, izdelati investicijsko dokumentacijo.

Naročnica Mestna občina Novo mesto (MONM) je na območju ZN Podbreznik lastnica zemljišč za gradnjo blokov B7 in B9.



Gre za zemljišča parc. št. 2075/80 za gradnjo objekta B7 in zemljišča parc. št. 2075/81 za gradnjo objekta B9. Prav tako je MONM lastnica zemljišč že izvedenih parkirnih mest, ki so del prometne ureditve na cesti in hkrati del gradbene parcele bloka B7 in B9, na parcelah s parc. št. 2075/85 in 2075/86, k.o. Gorenja Straža (1447).

Lastnik zemljišč za gradnjo blokov B1, B3 in B5 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS).

Komunalna oprema območja je izvedena, prav tako dostop do gradbenih parcel stavb in zunanja parkirna mesta, ki so del prometne ureditve na cesti.

V območju ureditve, na zgornji strani osrednje ceste, so že zgrajeni večstanovanjski bloki B2, B4, B6, B8 in B10 z enotnim oblikovalskim pristopom, gradnja je potekala v letih od 2007 do 2012.

Projekt izgradnje blokov na spodnji strani ceste se bo izvajal v sodelovanju med MONM in SSRS. Predviden je skupen, oblikovalsko poenoten in sočasen razvoj objektov obeh investitorjev in sicer: SSRS za gradnjo blokov B1, B3, B5 in MONM za gradnjo blokov B7 in B9. Gradnja posameznih blokov je predvidena fazno v različnih časovnih obdobjih.

Zato je bila za potrebe investitorjev SSRS in MONM na podlagi skupno izvedenega naročila predhodno izdelana Idejna zasnova/zazidalni preizkus z dvema variantnima rešitvama in sicer:

- za MONM: Večstanovanjska objekta B7, B9 s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo, IZP, avgust 2021, Jereb in Budja arhitekti d.o.o..
- za SSRS: Večstanovanjski objekti B1, B3, B5 s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo, IZP, avgust 2021, Jereb in Budja arhitekti d.o.o.,

Idejna zasnova /zazidalni preizkus za preveritev lokacije obdeluje dve variantni rešitvi:

- Varianta 1 predvideva 78 stanovanjskih enot v dveh objektih etažnosti P+3+T (41 v B7 in 37 v B9) in večjo garažo s 73 parkirnimi mesti, ki zajema tudi vse shrambe stanovanj ter tehnične prostore. Kot zunanji prostor stanovanj se predvidi lože. Izbrana je streha enokapnica z deset stopinjskim naklonom. Zaradi izbire lože so bivalni prostori globlji. Za vertikalno komunikacijo zadostuje eno jedro z dvigalom.

- Varianta 2 predvideva 78 stanovanjskih enot v dveh objektih etažnosti P+3+T (41 v B7 in 37 v B9) in manjšo garažo s 70 parkirnimi mesti, shrambe večine stanovanj so v nadzemnem delu. Prostore v garaži, ki za parkirna mesta niso uporabni namenimo tehničnim prostorom ali shrambam stanovanj, ki jih potrebujejo ali kot dodatni prostor stanovanj. Kot zunanji prostor stanovanj se predvidi balkone, streha je ravna z minimalnim naklonom, ki se lahko še prilagodi željam naročnika. Zaradi izbire balkona so bivalni deli stanovanj bolje osvetljeni in imajo manjšo globino. Shramba v stanovanju pa poveča uporabniško in prodajno vrednost stanovanja. Ravna streha se bolj udobno in bolj racionalno lahko izkoristi za tehnične naprave oziroma druge izkoristke (sončna elektrarna).

V obeh variantah je predvidenih še 50 parkirnih mest na terenu ob objektih.

V fazi idejne zasnove sta se oba investitorja opredelila, da dajeta prednost idejni rešitvi variante 2: objekti z balkoni, shrambami v etažah in ravno streho ter manjšo garažo.

Za izdelavo IDP in DGD projektne dokumentacije sta SSRS in MONM izvedla skupno javno naročilo, ki je v fazi postopka izbire izdelovalca. Izbrani projektant bo skladno s projektno nalogo moral prikazati lastno idejno rešitev, ki bo po potrditvi s strani investitorjev osnova za izdelavo IDP in DGD projektne dokumentacije, kot podlago pa se lahko upoštevajo podatke iz omenjene preveritve oz. idejne zasnove. Navedena projektna dokumentacija bo osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo posameznih blokov znotraj funkcionalno zaključene celote posameznega investitorja.

Projektiranje PZI dokumentacije in gradnja blokov bo oddana gradbenemu izvajalcu s skupnim javnim naročilom »projektiranje in gradnja«.

II. Vrednost projekta in izvedba investicije

V sklopu idejne zasnove je bil za obe varianti izdelan tudi predračun z oceno stroškov gradnje, po katerem vrednost vsakega posameznega objekta, ob upoštevanju sorazmernega dela stroška skupne podzemne garaže presega 2.5000.000,00 EUR (brez ddv).

MONM je v skladu z zakonodajo v zvezi z gradnjo objektov B7 in B9 in izvedbo projekta zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj na območju ZN Podbreznik skladno z navedeno Uredbo dolžna izdelati tudi vso potrebno investicijsko dokumentacijo. Pri tem je potrebno upoštevati tudi Zakon o javnih financah, Zakon o izvrševanju proračuna RS, Zakon o javnem naročanju in Zakon o graditvi objektov.

MONM namerava za izvedbo projekta pridobiti sredstva za sofinanciranje ali delno sofinanciranje in kreditiranje gradnje objektov B7 in B9 na podlagi prijave na »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022«, ki ga je v Uradnem list RS, št. 105/2021 objavil SSRS. Zato mora biti projektna in investicijska dokumentacija pripravljena tako, da bo MONM lahko izpolnila vse zahtevane pogoje SSRS iz navedenega objavljenega programa. Pri tem morajo stavbe izpolnjevati najmanj pogoj za energetski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m²), cena GOI za objekt z zunanjo ureditvijo je lahko največ 1.230

EUR/m² faktorirane stanovanjske površine ¹ (brez DDV) in cena GOI za parkirno mesto v podzemnem delu objekta največ 8.860 EUR/PM (brez DDV).

Gradnja bo potekala po funkcionalno zaključenih sklopih glede na zagotovljena sredstva in uspešnost MONM pri pridobitvi sredstev s strani SSRS na podlagi objavljenega »Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022«.

Za načrtovano investicijo izgradnje objektov B7 in B9 na območju ZN Podbreznik z vsemi priključki na komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, pri kateri bo vrednost investicije vsakega od objektov nad vrednostjo 2.500.000 eurov, je v skladu z navedeno zakonodajo, IDZ projektno dokumentacijo in IDP v izdelavi, v skladu s 25.b členom Uredbe izdelati:

- 1. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**
- 2. Predinvesticijska zasnova na podlagi IZP za Večstanovanjska objekta B7, B9 s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo, IZP, avgust 2021, Jereb in Budja arhitekti d.o.o..**
- 3. Investicijski program, sočasno z izdelavo DGD oz. IZP dokumentacije.**

DIIP, predinvesticijska zasnova in investicijski program morajo biti pripravljeni tako:

- da bodo MONM dane usmeritve za izbiro najugodnejšega načina financiranja oz. kreditiranja in financiranja projekta po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022 in
- da bo preverjena možnost izvedbe investicije tudi v primeru, da MONM ne bo uspela pridobiti sredstev na navedenem programu SSRS.

Hkrati naročnica zbira tudi ponudbe za izdelavo morebitne potrebne novelacije investicijske dokumentacije, ki naj bo navedena v odstotku od vrednosti ponudbe.

ROK IZDELAVE

1. Rok za izdelavo DIIP in predinvesticijske zasnove je 30 dni po posredovanju IZP za Večstanovanjska objekta B7, B9 s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo, IZP, avgust 2021, Jereb in Budja arhitekti d.o.o. in naročilnice s strani MONM.

2. Rok za izdelavo Investicijskega programa je najkasneje do 15. 1. 2022.

MERILO ZA IZBOR:

Za izbor najugodnejšega ponudnika bo uporabljeno merilo **najnižja skupna končna cena z DDV.**

V kolikor bo več ponudnikov ponudilo enako najnižjo ponudbeno ceno z DDV, bo naročnik izbral ponudnika, katerega ponudbo je prejel prej.

Naročnik bo izbranemu ponudniku dela oddal z naročilnico.

¹ faktorirana stanovanjska površina je uporabna površina stanovanj skladna SIST ISO 9836 in sicer del neto tlorisne površine - uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a, b in c ter površin shramb (površina stanovanj z upoštevanjem površine lož, balkonov, teras in shramb z redukcijskimi faktorji po Programu sofinanciranja).

POGAJANJA:

Naročnik si pridržuje pravico, da bo po pregledu ponudb ponudnike pozval k pogajanjem, tako da bodo na posredovano ponudbo lahko podali še določen popust.

PONUDBENA VREDNOST:

Ponudbena cena mora biti izražena v višini ponujenega zneska v evrih brez in z DDV. Ponudbena cena je fiksna do dokončanja del.

Predračun mora biti veljaven 45 dni od dneva zaključka zbiranja ponudb.

NAČIN IN ROK PLAČILA:

Naročnik bo izdelovalcu plačal izvedena dela po dokončanju in predaji posamezne dokumentacije (DIIP, predinvesticijska zasnova, IP) 30. dan po prejemu pravilno izstavljenega računa.

ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDB:

Podpisano in žigosano ponudbo na predpisanem obrazcu posredujete na elektronski naslov: darja.plantan@novomesto.si, najkasneje **do 18. 11. 2021 do 10. ure**. Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele v roku. Ponudba mora biti oddana na predpisanem obrazcu.

Kontaktne osebe s strani MONM:

Darja Plantan, e- mail: darja.plantan@novomesto.si telefon: 07/39 39 290, gsm. 041 342 160.

Pripravila:

Darja Plantan
podsekretarka za investicije

Špela Bele Zatežič
po pooblastilu št. 1000-22/2017-40
z dne 28. 2. 2020
vodja oddelka za investicije



dr. Iztok Kovačič

vodja Urada za prostor in razvoj

PRILOGE:

»Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022«,

POSLANO:

- ponudnikom po elektronski pošti in objavljeno na spletni strani naročnika

