85/26-ZAPS/JN-VK

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

NOVA HIŠA, MEDIJSKA HIŠA D.O.O.,
ŠTIHOVA ULICA 7
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: POPRAVEK NAVEDB O ARHITEKTURNEM NATEČAJU IN STROŠKIH PROJEKTIRANJA

3. NOVEMBER 2026
V LJUBLJANI

Spoštovani,

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) na podlagi 68. in 69. člena Zakona o medijih (ZMed-1) zahteva objavo popravka navedb v članku:
»**Sum prirejenega razpisa pod Hribom svobode: Je 200 stanovanj le krinka za milijonske posle?**«, objavljenem dne 30. 10. 2026.

Z objavo so prizadeti interesi ZAPS kot poklicne zbornice, ki na podlagi zakona sodeluje pri organizaciji in izvedbi javnih projektnih natečajev. Članek vsebuje navedbe o naravi in transparentnosti projektnega natečaja ter o stroških projektantskih storitev, ki po naši oceni napačno oziroma zavajajoče predstavljajo tako natečajni postopek kot predmet konkretnega naročila.
V skladu z drugim odstavkom 68. člena ZMed-1 v nadaljevanju pošiljamo popravek, ki vsebuje popravek napačnih navedb ter prikaz drugih oziroma nasprotnih dejstev in okoliščin, s katerimi navedbe članka izpodbijamo oziroma bistveno dopolnjujemo.
Naslov zahtevanega popravka je:
»**Popravek navedb o arhitekturnem natečaju in stroških projektiranja**«.
Prosimo, da popravek objavite v zakonsko določenem roku ter na mestu in na način, da bo imela njegova objava enako vrednost kot objava članka, na katerega se nanaša, skladno s 70. členom ZMed-1.
Prosimo tudi, da nas skladno z osmim odstavkom 70. člena ZMed-1 pred objavo pisno obvestite o mestu in terminu objave.
V prilogi oziroma v nadaljevanju pošiljamo besedilo popravka, za katerega zahtevamo objavo v celoti in brez sprememb.

Lepo pozdravljeni,

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

pripravil:
Vlado Krajcar
univ. dipl. inž. arh.
Generalni sekretar

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE
VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA

Jernej Prijon
Digitalno podpisal Jernej Prijon
Datum: 2026.11.04 09:04:29 +01'00'

Jernej Prijon
univ. dipl. inž. arh.
Predsednik ZAPS

IDENT ŠT. ZA DDV
SI10754938
MAT. ŠT. 1913433

POPRAVEK NAVEDB O ARHITEKTURNEM NATEČAJU IN STROŠKIH PROJEKTIRANJA

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) se ne opredeljuje do političnih ocen ter odločitev Občine Ilirska Bistrica glede stanovanjske politike, izbire lokacije ali obsega načrtovane stanovanjske gradnje. Zaradi napačnih in zavajajočih navedb o javnih arhitekturnih natečajih in stroških projektantskih storitev v članku »Sum prirejenega razpisa pod Hribom svobode: Je 200 stanovanj le krinka za milijonske posle?« pa podajamo naslednji popravek.

V članku je javni arhitekturni natečaj predstavljen kot način, s katerim naj bi se naročnik izognil konkurenci na trgu in po natečaju večmilijonski posel oddal enemu ponudniku. Tak prikaz ne ustreza naravi in pravni ureditvi projektnega natečaja.

Projektni natečaj je z Zakonom o javnem naročanju in evropsko zakonodajo urejen konkurenčni postopek, namenjen izbiri strokovno najprimernejše rešitve. Pri njem konkurenca ne poteka zgolj med cenami za vnaprej določeno storitev, temveč med konkretnimi projektnimi rešitvami. Direktiva 2014/24/EU in ZJN-3 izrecno predvidevata možnost, da naročnik po izvedenem projektnem natečaju pogodbo o nadaljnjem projektiranju po postopku s pogajanji sklene z avtorjem zmagovalne rešitve.

Tako je bilo tudi v obravnavanem primeru. V natečaju je bilo v ocenjevanje sprejetih enajst elaboratov, prvonagrajeni avtor pa je bil nato skladno z vnaprej objavljenimi natečajnimi pogoji povabljen v postopek s pogajanji brez predhodne objave po četrtem odstavku 46. člena ZJN-3. Dejstvo, da je bil v tej fazi postopka en ponudnik, zato ne pomeni, da je bilo naročilo oddano brez predhodne konkurence. Konkurenca med projektnimi rešitvami je bila izvedena v predhodnem javnem projektnem natečaju.

Tudi navedba članka ustvarja napačen vtis, da je bila cena projektiranja po izboru zmagovalca preprosto sprejeta. Iz Odločitve o oddaji javnega naročila št. 430-41/2025-7 z dne 18. 9. 2025 izhaja, da je naročnik z zmagovalcem izvedel dva kroga pogajanj. Predmet pogajanj so bili ponudbena cena, obseg projektne dokumentacije, območje projektiranja in terminski plan, v prvem krogu pa tudi prilagoditev in racionalizacija projektne rešitve z namenom znižanja ocenjenih investicijskih stroškov gradnje.

V konkretnem natečaju je bilo v ocenjevanje sprejetih enajst pravočasno oddanih elaboratov. V predhodnem preizkusu je bilo ugotovljeno, da izpolnjujejo zahteve glede anonimnosti. Ocenjevalna komisija je elaborate ocenjevala anonimno po vnaprej objavljenih merilih, identifikacija avtorjev pa je bila izvedena šele po tem, ko je komisija potrdila zaključno poročilo. Navedba članka, da naj bi bil zaradi domnevno prepoznavnega arhitekturnega sloga koncept anonimnosti natečaja že v izhodišču postavljen pod vprašaj, zato ni podprta z nobenim navedenim dejstvom o dejanski kršitvi anonimnosti postopka.

Zavajajoča je tudi primerjava stroškov projektiranja. Članek navaja, da se cena izdelave dokumentacije DGD in PZI pri stanovanjskih projektih na prostem trgu giblje med 2 in največ 3 odstotki vrednosti investicije, ter iz tega izpelje, da bi »realna tržna cena projektiranja« prve faze znašala od 300.000 do 330.000 evrov. Za navedeni razpon članek ne navaja vira, predvsem pa s pogodbeno ceno primerja storitve različnega obsega.

Predmet naročila v konkretnem primeru namreč ni zgolj izdelava DGD in PZI za 55 do 60 stanovanj. Prva faza je bila že v natečajnih pogojih razdeljena na tri sklope: 55 do 60 stanovanjskih enot s pripadajočo zunanjo in komunalno ureditvijo; ureditev skupnih prometnih površin s pripadajočo infrastrukturo in izvedbo skupne komunalne infrastrukture za vse objekte soseske; ter ureditev novega odprtega vodotoka.

Tudi obseg naročenih projektantskih storitev je bistveno širši od DGD in PZI. Obsega razvoj projekta od dopolnjene idejne zasnove in idejnega projekta oziroma razvitega idejnega projekta prek dokumentacije za pridobivanje projektnih pogojev in gradbenega dovoljenja ter dokumentacije za izvedbo do storitev v času gradnje, projektantskega nadzora, dokumentacije izvedenih del, sodelovanja pri tehničnem pregledu in postopkih za pridobitev uporabnega dovoljenja. Projektna dokumentacija je zahtevana tudi v BIM okolju.

Primerjava cene tako opredeljenega celovitega obsega projektantskih storitev s hipotetično ceno zgolj DGD in PZI za stanovanjske objekte zato ne daje podlage za sklep članka, da je pogodbena cena projektiranja več kot dvakrat višja od običajne tržne cene.

Pri arhitekturnih in drugih projektantskih storitvah gospodarnosti investicije tudi ni mogoče enačiti zgolj z najnižjo ceno projektiranja. Projektna rešitev bistveno vpliva na investicijske stroške gradnje, funkcionalnost in uporabno vrednost objektov ter na stroške njihove uporabe, energije, vzdrževanja in prilagajanja skozi celotno življenjsko dobo. Zato so bila med merili konkretnega natečaja poleg kakovosti urbanistične, arhitekturne in krajinskoarhitekturne zasnove izrecno vključena tudi merila gospodarnosti, trajnostnosti in energetske učinkovitosti, vključno z gospodarno izvedbo investicije ter gospodarnim vzdrževanjem in obratovanjem v celotnem življenjskem ciklu.

Smisel javnega arhitekturnega natečaja je prav v tem, da naročnik pred odločitvijo pridobi in primerja različne konkretne rešitve ter na podlagi vnaprej določenih meril in strokovne presoje izbere tisto, ki najbolje odgovarja na prostorske, funkcionalne, arhitekturne, okoljske in gospodarske zahteve naloge. V obravnavanem primeru je bilo v takšno presojo vključenih enajst anonimno predloženih rešitev.

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

pripravil:
Vlado Krajcar
univ. dipl. inž. arh.
Generalni sekretar

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE
VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA

Jernej Prijon
univ. dipl. inž. arh.
Predsednik ZAPS

Jernej Prijon
Digitalno podpisal Jernej Prijon
Datum: 2026.11.04 09:05:48 +01'00'