

Številka: 6-352/2025-P

Datum: 06.2.2025

**VRTEC PEDENJPED NOVO MESTO RAZPISUJE POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB  
ZA NAJEM PROSTOROV ZA POTREBE VRTCA za šolsko leto 2025/2026**

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

VRTEC PEDENJPED NOVO MESTO, ŠEGOVA ULICA 22, 8000 NOVO MESTO

2. Predmet zbiranja ponudb:

NAJEM PROSTOROV ZA POTREBE VRTCA ZA DOBO ENEGA (1) LETA, od 1.9.2025 do 31.8.2026.

3. Lokacija in pogoji zahteve

Vrtec Pedenjped Novo mesto namerava najeti prostore za ureditev dodatnih oddelkov vrtca. Ustreznost prostorov se bo presojala na podlagi Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (v nadaljevanju Pravilnik).

Na podlagi preteklih izkazanih potreb staršev razpisujemo potrebo po najemu prostorov na območju Gotne vasi. Prednost bodo imeli objekti, ki imajo na razpolago dovolj prostora za spodaj navedene oddelke po posameznih lokacijah in so že opremljeni z opremo, ki je skladna s Pravilnikom.

**Lokacija: območje Gotne vasi**

Prostori: omogočiti morajo dejavnosti 1,5 oddelku prvega starostnega obdobja (1-3 leta)= 21 otrok.

**Pogoji:**

a) Prostori morajo biti funkcionalno povezani in ločeni od prostorov, ki jih uporabljajo drugi uporabniki ter morajo obsegati:

**1. IGRALNICO**

*Igralnica, ki jo uporablja en oddelek, je lahko razdeljena na največ tri med seboj neposredno povezane prostore. Igralna površina enega izmed prostorov te igralnice mora biti tolikšna, da je za enega otroka na voljo najmanj 1,5 m<sup>2</sup>.*

**Kvadratura:** minimalna površina enega izmed prostorov igralnic mora biti 1,5 m<sup>2</sup>/ otroka. Skupna notranja igralna površina na otroka ne sme biti manj kot 3 m<sup>2</sup> (notranja igralna površina se šteje vsa površina namenjena vzgojnim dejavnostim otrok v stavbi vrtca, npr: igralnica, dodatni prostor za dejavnosti otrok, osrednji prostor). V igralno površino se ne

vštevajo tla, na katerih je vgrajeno oziroma pritrjeno pohištvo (npr. težke omare) ter površina tal, namenjena garderobi otrok.

## **2. GARDEROBO**

Na otroka je treba zagotoviti vsaj 0,40 m<sup>2</sup> talne površine.

**Kvadratura:** minimalna površina za 1 oddelek s 14 otroki je 5,6 m<sup>2</sup>, za 2 oddelka pa 11,2 m<sup>2</sup>. Minimalna površina za 1,5 oddelka z 21 otroki je 8,40 m<sup>2</sup>.

## **3. SANITARIJE (lahko z umivalnico)**

Če so sanitarije skupne za dva oddelka, je treba zagotoviti 4 straniščne kabine, izjemoma, če to ni mogoče, pa 3 straniščne kabine; za 1 igralnico pa je treba zagotoviti praviloma 2 straniščni kabini; izjemoma zadostuje tudi 1 straniščna kabina.

## **4. UMIVALNICO**

Kjer ni mogoče namestiti izlivne školjke, se namesto nje uporablja straniščna školjka za odrasle, ob kateri mora biti nameščena ročna prha s toplo vodo na zvižavi cevi, ki omogoča splakovanje kahllic.

## **5. GARDEROBO ZA ZAPOSLENE**

Garderoba je praviloma v posebnem prostoru, če to ni možno, zadoščajo zaprte ventilirane omare, postavljene v garderobi za otroke, prostoru za strokovne delavce ali drugih komunikacijskih prostorih.

## **6. SANITARIJE ZA ZAPOSLENE**

Za zaposlene je potrebno zagotoviti ločeno straniščno kabino, lahko tudi znotraj sanitarij za otroke.

## **7. PROSTOR ZA ZAPOSLENE**

Za zaposlene je potrebno zagotoviti en prostor.

## **8. KOMUNIKACIJSKE POTI**

## **9. GOSPODARSKE PROSTORE (razdelilna kuhinja, prostori za shranjevanje pripomočkov za delo: čistila, tekstil,.....)**

Pripomočki za prvo pomoč, perilo in drug material se lahko shranijo v zaprtih omarah. Nevarni predmeti, čistila in druge nevarne snovi morajo biti shranjene v ločenih in zaklenjenih omarah.

## **10. IGRIŠČE**

Uporabnik mora imeti možnost uporabe ograjenega igrišča oziroma če so možnosti, naj se upošteva 8. člen Pravilnika.

b) Za vrtec, ki je v nenamensko zgrajenem objektu, veljajo naslednji higienski in tehnični pogoji:

- okenska in vratna stekla v prostorih, v katerih se zadržujejo otroci, morajo biti zavarovana pred razbitjem (npr. s folijo), in sicer tako visoko, kot otroci dosežejo;

- v prostorih za otroke morajo imeti okna možnost zasenčenja, najbolje z zunanje strani;

- če je igralnica v nadstropju, morajo biti okna zavarovana, tako da ni mogoče, da bi otroci padli skozi okno, hkrati pa mora biti omogočena evakuacija;
- nihajna vrata niso dovoljena;
- električne vtičnice, ki niso vsaj 1,50 m nad tlemi, morajo biti varnostne in opremljene s ščitniki;
- izplakovalni mehanizmi v straniščih za otroke morajo biti taki, da jih otroci dosežejo brez pomoči osebja;
- zagotovljen mora biti telefonski priključek.

c) Prostori morajo biti visoki najmanj 2,40 m svetle višine, merjene od gotovega poda do gotovega stropa.

d) Ostali pogoji:

- Uporabno dovoljenje (če je za stavbo že izdano uporabno dovoljenje, ni potrebna sprememba namembnosti);
- Otroci prvega starostnega obdobja so lahko tudi v nadstropju, če do nadstropja vodijo stopnice s stopniščno rampo širine najmanj 100 cm, pri čemer stopnice ne smejo biti zavite. Če so otroci prvega starostnega obdobja v nadstropju, mora biti na vrhu in na dnu stopnišča nameščena varovalna ograja;
- Poleg smiselne uporabe določb Pravilnika se uporabljajo še določbe poglavja II. omenjenega pravilnika- Ureditev prostorov vrtca v stavbah, ki niso grajene namensko za vrtec.

e) Ponudba mora biti veljavna do datuma podpisa pogodbe.

#### 4. Čas trajanja najema

Najemna pogodba se bo sklenila za določen čas enega (1) leta, in sicer za obdobje od 1.9.2025 do 31.8.2026.

#### 5. Ponudbena cena

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

Opozorilo: Naročnik je pri plačilih v breme občinskih proračunov vezan na plačilne roke, ki jih določa zakon, ki ureja izvrševanje proračunov Republike Slovenije.

#### 6. Način, mesto in čas oddaje ponudb

Ponudbeno dokumentacijo ponudniki predložijo v tiskani obliki v zaprti ovojnici najkasneje do 17.2.2025 na naslov Vrtec Pedenjped Novo mesto, Šegova ulica 22, 8000 Novo mesto- uprava, priporočeno po pošti ali po elektronski pošti: [info@vrtec-pedenjpednm.si](mailto:info@vrtec-pedenjpednm.si).

Na sprednji strani ovojnice mora biti navedeno: PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNIN-PROSTORI ZA VRTEC, z oznako »NE ODPIRAJ- ZBIRANJE PONUDB!«. Na zadnji strani ovojnice mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudbe predložene po izteku roka za oddajo ponudb ali nepopolne ponudbe bodo izločene iz postopka, o čemer bodo ponudniki pisno obveščeni. Ponudnik, ki bo oddal ponudbo, ki bo imela vse sestavine ponudbe, bo pa imela pomanjkljivo dokumentacijo, lahko takšno ponudbo dopolni.

Ponudnik mora oddati ponudbo z veljavnostjo do podpisa pogodbe vseh pogodbenih strank.

Odpiranje ponudb ne bo javno. Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov. Naročnik bo s ponudniki izvedel pogajanja.

**Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika za najem bo najnižja bruto ponudbena cena v EUR/m<sup>2</sup>/mesec, ob pogoju, da bo ponudnik izpolnjeval tudi druge s tem razpisom določene pogoje.**

Zbiranje ponudb naročnika ne zavezuje k podpisu najemne pogodbe. Naročnik lahko ustavi začetni postopek javnega zbiranja ponudb kadarkoli do sklenitve pogodbe brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti.

### 7. Dodatni pogoji

Sklenitev najemne pogodbe je vezana na število vpisanih otrok in s tem izkazanih potreb po najemni enoti, zato bo najemna pogodba sklenjena, če bodo dejansko izkazane potrebe po zagotovitvi dodatnih prostorov. V primeru potreb po sklenitvi pogodbe, bo le-ta sklenjena najkasneje do konca meseca avgusta 2025.

V primeru odločitve o najemu ali na zahtevo naročnika pred odločitvijo bo ponudnik dolžan predložiti še naslednjo dokumentacijo:

- dokazilo o lastništvu nepremičnine iz ponudbe (izpis iz zemljiške knjige);
- izjavo, da nepremičnina (e) ni obremenjena z obligacijskimi ali stvarnimi pravicami, oziroma da kakršnakoli obremenjenost nepremičnin ne bo vplivala na najemno razmerje in ne bo imela nobenih posledic za najemnika.

Naročnik si pridržuje pravico preveriti resničnost vsebine izjave s pridobitvijo podatkov iz uradnih evidenc.

### 8. Dodatne informacije in vprašanja

Dodatne podrobnejše informacije o javnem zbiranju ponudb dobijo interesenti na upravi Vrtca Pedenjped Novo mesto, Šegova ulica 22, 8000 Novo mesto na tel. št. 07/3718 264 (Jelka Makše), do vključno 14.2.2025.

Pripravila:  
Jelka Makše

Ravnateljica Vrtca Pedenjped Novo mesto:  
Meta Potočnik

#### PRILOGA:

- obrazec PONUDBA za najem prostorov za potrebe vrtca
- izjava o izpolnjevanju pogojev
- osnutek pogodbe

**PONUDBA ZA NAJEM**  
prostorov za potrebe vrtca

**1. PODATKI O PONUDNIKU**

Ponudnik mora obvezno izpolniti spodnji del Obrazca!

Naziv/ime in priimek ponudnika	
Naslov	
Matična številka/EMŠO:	
ID za DDV/ davčna številka:	
Številka TR računa	
Številka telefona/mobilnega telefona:	
Elektronski naslov	
Poblaščen osebja za podpis pogodbe	
Poblaščen osebja za tolmačenje ponudbe	

**2. PODATKI O PONUJENEM (IH) PROSTORU (IH)**

Lokacija o ponujenem(ih) prostoru(ih) in podatki o nepremičnini(ah), v kateri se nahaja(jo) prostor(i): \_\_\_\_\_

**Podrobnejši opis prostorov (površina, tloris, parkirni prostori, zunanje površine ipd.) je obvezna priloga ponudbe.**

**3. PODATKI O NAJEMNINI**

Cena\* (z vsemi pripadajočimi dajatvami- končno bruto znesek oz. strošek najemnejmalca):

a). \_\_\_\_\_

b). \_\_\_\_\_

\*a) cena za celotno površino skupaj in cena na m<sup>2</sup>/ mesec

\*b) cena za notranje površine skupaj in cena na m<sup>2</sup>/ mesec

Obratovalni stroški so všteti v najemnino\*

DA

NE

\*ustrezno obkrožite

Obratovalni stroški, ki jih bo ponudnik vštél v ceno\*: \_\_\_\_\_

\*ponudnik našteje, kateri obratovalni stroški bodo vključeni v najemnino; **v kolikor ponudnik ne bo navedel obratovalnih stroškov, bo naročnik štel, da jih ponudnik ni vključil v najemnino in da jih naročnik ne bo plačeval oziroma da te stroške v celoti krije ponudnik.**

Obratovalni stroški, ki jih ponudnik ni vštél v najemnino in jih bo moral najemnik plačevati:

---

---

---

Ocenjena vrednost obratovalnih stroškov (na mesec): \_\_\_\_\_

Opomba:

Vse cene najema morajo biti navedene z vsemi pripadajočimi podatki in predstavljajo končni strošek najemjemalca.

**Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika za najem bo najnižja ponudbena cena (najemnina in stroški, v kolikor niso vključeni v najemnino) v EUR ob pogoju, da bo ponudnik izpolnjeval tudi vse pogoje, navedene v postopku zbiranja ponudb.**

**Ponudba mora veljati do datuma podpisa pogodbe.**

#### **4. OBVEZNI PRILOGI PONUDBE**

- Izjava o izpolnjevanju pogojev
- Podrobnejši opis prostorov (glej 2. točko)

S to ponudbo se zavežujem, da bom v primeru potreb po sklenitvi najemne pogodbe s strani vrtca oz. Mestne občine Novo mesto, ponudil prostore v najem za potrebe predšolske vzgoje pod danimi pogoji v ponudbi.

Sklenitev najemne pogodbe bo vezana na število vpisanih otrok in s tem izkazanih potreb po najemnih enotah, zato bo najemna pogodba sklenjena le v primeru, če bodo dejansko izkazane potrebe po zagotavljanju dodatnih prostorov.

Podpis ponudnika:

\_\_\_\_\_  
(ime in priimek ponudnika)

\_\_\_\_\_  
(podpis)

PONUĐNIK: \_\_\_\_\_

Sedež: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Na podlagi zbiranja ponudb za najem nepremičnin- prostori za vrtec, št. 6-352/2025-P z dne 06.02.2025 podajam naslednjo

### **IZJAVO O IZPOLNJEVANJU POGOJEV**

Izjavljam, da izpolnjujem naslednje pogoje:

- sem lastnik nepremičnine iz ponudbe (priloga iz zemljiške knjige);
- izjavljam, da nepremičnina ni obremenjena z obligacijskimi ali stvarnimi pravicami, oziroma da kakršnakoli obremenjenost nepremičnin ne bo vplivala na najemno razmerje in ne bo imela nobenih posledic za najemnika.

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so zgoraj navedeni podatki točni in resnični.

S podpisom te izjave tudi potrjujem:

- za mojo nepremičnino je že izdano uporabno dovoljenje.

\_\_\_\_\_  
(ime in priimek ponudnika)

\_\_\_\_\_  
(podpis)

Kraj \_\_\_\_\_, datum \_\_\_\_\_

---

(naziv, naslov)

EMŠO: \_\_\_\_\_, DŠ: \_\_\_\_\_,  
v nadaljnjem besedilu: **najemodajalec**

in

**VRTEC PEDENJPED NOVO MESTO**, Šegova ulica 22, 8000 Novo mesto,  
ki ga zastopa ravnateljica Meta Potočnik,  
Matična številka: 1782657000  
ID za DDV: 71116907,  
v nadaljnjem besedilu: **najemnik**

ter

**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan  
mag. Gregor Macedoni,  
Matična številka: 5883288000  
ID za DDV: SI 48768111  
v nadaljnjem besedilu: **ustanoviteljica**

se sporazumno dogovorijo in sklenejo

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

#### ***Predmet najema***

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovni prostor na naslovu: \_\_\_\_\_, v objektu z identifikacijsko številko \_\_\_\_\_, ki stoji na parceli z identifikacijsko številko \_\_\_\_\_.

V naravi je predmet najema (opis poslovnega prostora):

Najemodajalec in najemnik sta v naravi določila vse površine, ki so predmet najema po tej pogodbi in so najemnika ob popisu te pogodbe dobro poznane.

### 2. člen

#### ***Uporaba prostorov***

Najemnik se obvezuje uporabljati najete prostore kot prostor za varovanje predšolskih otrok in predstavlja enoto Vrtca Pedenjped Novo mesto. Najemnik se obvezuje najete prostore uporabljati v skladu s predpisi in s to pogodbo.

Najemodajalec se obvezuje, da najemnika ne bi oviral pri najemu prostorov in ne pri opravljanju dejavnosti v njih.

### 3. člen

#### ***Investicijski in vzdrževalni stroški***

V času trajanja najemnega razmerja se najemodajalec obvezuje, da nosi stroške večjih investicijskih del v primeru izkazanih potreb na objektu, v najetih prostorih, na napravah in pritiklinah, najemnik pa skrbi za tekoče vzdrževanje objekta in okolice objekta, ki se uporablja za namen vrtca.

Najemnik prevzema odgovornost za odpravo vseh morebitnih poškodb prostorov, ki bodo nastale po njegovi krivdi v času najema in se zaveže, da bo po izteku te pogodbe predal prostore najemodajalcu v stanju, kot jih je prevzel ob začetku najemnega razmerja po prvi izmed najemnih pogodb.

#### 4. člen

##### **Najemnina**

Višina mesečnega najema prostorov po tej pogodbi \_\_\_\_\_ EUR bruto. Najemnik bo najemodajalcu nakazal najemnino do 30. v mesecu za tekoči mesec, na transakcijski račun št.: \_\_\_\_\_. Obračunal ter plačal bo davčni odtegljaj po davčni osnovi, skladno z določili Zakona o dohodnini glede obdavčitve dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Najemnik zaračuna strošek najema brez operativnih stroškov skladno z letno pogodbo o financiranju ustanoviteljici na mesečnem zahtevku za storitve predšolske vzgoje, kot strošek dejavnosti in nalog, potrebnih za izvajanje programa predšolske vzgoje, ki ni element cene programa vrtca.

#### 5. člen

##### **Stroški uporabe prostorov**

Za plačilo stroškov uporabe prostorov se najemnik in najemodajalec dogovorita sledeče po posameznih vrstah stroškov:

- stroške porabe električne energije;
- stroške porabe plina;
- stroške porabe vode in kanalščine;
- stroške odvoza smeti.

Najemodajalec krije stroške zavarovanja objekta.

#### 6. člen

##### **Ostali stroški**

Najemnik se obvezuje:

- tekoče vzdrževati in čistiti poslovni prostor, ki ga ima v najemu;
- tekoče vzdrževati, kositi in čistiti zemljišče, kjer bo locirano otroško igrišče;
- v zimskem času zagotoviti pluženje in čiščenje dovoza, da bo na tak način zagotovljeno nemoteno gibanje z vozili (tudi dostavnim vozilom, ki pripeljejo hrano);
- po potrebi pleskati stanovanje;
- zamenjati morebitno poškodovano opremo.

#### 7. člen

##### **Veljavnost pogodbe**

Najemno razmerje po tej pogodbi se sklepa za določen čas in sicer v šolskem letu 2025/2026, to je čas od 01.09.2025 do 31.8.2026.

Pogodbene stranke ugotavljajo, da bo najemnik v začetku leta 2026 izvedel poizvedbo na trgu o možnosti najema alternativnih lokacij. V kolikor bo tudi po izvedenem postopku ugotovljeno, da je najemodajalec najugodnejši ponudnik na trgu in v postopku ne bo ponudil nižje najemnine, kot je najemnina po tej pogodbi, si najemnik pridržuje pravico enostransko

podaljšati najemno razmerje po tej pogodbi za eno šolsko leto. Najemodajalec mora seznaniti najemnika o nemožnosti podaljšanja pogodbenega razmerja do 31.1.2026, vendar v primeru, da bo sodeloval v postopku poizvedb po prvem stavku tega odstavka, se smatra, da pristaja na podaljšanje pogodbenega razmerja.

Najemnik seznaniti najemodajalca o podaljšanju pogodbenega razmerja pisno vsaj 30 dni pred iztekom najema. Obvezna priloga pisnega seznanila o podaljšanju najema je soglasje ustanovitelja k podaljšanju.

## 8. člen

### **Protikorupcijska klavzula – 14. člen ZIntPK:**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.

## 9. člen

### **Druge določbe in določila**

Vse spore iz te pogodbe ali v zvezi z njo bosta stranki poskusili rešiti sporazumno, s pomočjo mediacije, pri Centru za alternativno reševanje sporov na Mestni občini Novo mesto.

Morebitne spore iz te pogodbe, ki jih stranki ne bi mogli rešiti sporazumno, rešuje stvarno pristojno sodišče v Novem mestu.«

Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh strank, veljati pa začne 1. 9. 2025.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe se urejajo z aneksom in so veljavne le v pisni obliki. Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih prejme najemnik 1 izvod, najemodajalec 1 izvod in ustanoviteljica 2 izvoda.

### **Najemnik:**

Vrtec Pedenjped Novo mesto  
Ravnateljica Meta Potočnik

Številka: 6-352/2025-P  
Novo mesto, \_\_\_\_\_

### **Najemodajalec:**

\_\_\_\_\_

Številka:  
Novo mesto, \_\_\_\_\_

### **Ustanoviteljica:**

Mestna občina Novo mesto  
Župan  
mag. Gregor Macedoni

Številka:  
Novo mesto, \_\_\_\_\_