

**VRTEC CICIBAN NOVO MESTO RAZPISUJE POSTOPEK
ZBIRANJA PONUDB ZA NAJEM PROSTOROV ZA POTREBE VRTCA**

1. Naziv in sedež organizatorja postopka zbiranja ponudb

Vrtec Ciciban Novo mesto, Ragovska ulica 18, 8000 Novo mesto

2. Predmet zbiranja ponudb

Najem prostorov za potrebe vrtca za dobo enega (1) leta.

3. Lokacije in pogoji oziroma zahteve

Vrtec Ciciban 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 Ragovske ulice (cca. 200 m od centralne enote Vrtca Ciciban Novo mesto). Prednost bodo imeli objekti, ki imajo na razpolago dovolj prostora za spodaj navedena oddelka in so že opremljeni z opremo, ki je skladna s Pravilnikom.

3.1. Lokacija: območje Ragovske ulice

Prostori: omogočiti morajo dejavnosti 2 oddelkoma prvega starostnega obdobja:

- 1-2 = 14 otrok
- 2-3 = 14 otrok

3.2. 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 m².

Kvadratura: minimalna površina enega izmed prostorov igralnic mora biti 1,5 m²/otroka. Skupna notranja igralna površina na otroka ne sme biti manj kot 3 m² (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 všteta 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 m² talne površine.

Kvadratura: minimalna površina za 1 oddelek s 14 otroki je 5,6 m², za 2 oddelka pa 11,2 m². Minimalna površina za 1,5 oddelka z 21 otroki je 8,40 m².

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.

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 zvijavi cevi, ki omogoča splakovanje kahlic.

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.

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.
- b) Prostori morajo biti visoki najmanj 2,40 m svetle višine, merjene od gotovega poda do gotovega stropa.
- c) 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 ramo 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.
- d) Ponudba mora biti veljavna od dneva oddaje ponudbe do podpisa pogodbe vseh pogodbenih strank.

4. Čas trajanja najema

Najemna pogodba se bo sklenila za določen čas enega (1) leta, in sicer za obdobje od 1. 9. 2026 do 31. 8. 2027.

5. Ponudbena cena

Ponudnik mora obvezno izpolniti priloženi obrazec PONUDBA.

Opozorilo: Naročnik je pri plačilih v breme občinskih proračunov vezan na plačilne roke, kot 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 vključno **02.03.2026 do 10. ure** na naslov vrtca Ciciban Novo mesto, Ragovska ulica 18, priporočeno po pošti ali osebno.

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 do odpiranja ponudb.

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 v primeru več ugodnejših ponudb izvedel pogajanja.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika za najem bo najnižja ponudbena cena v EUR/m²/mesec, ob pogoju, da bo ponudnik izpolnjeval tudi druge zakonske in s tem razpisom določene pogoje.

Zbiranje ponudb naročnika ne zavezuje k podpisu najemne pogodbe. Naročnik lahko ustavi začetni postopek 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 2026.

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.

8. Dodatne informacije in vprašanja

Dodatne podrobnejše informacije o zbiranju ponudb dobijo zainteresirani v vrtcu Ciciban Novo mesto, na tel. št. 07/371-83-19, Olga Žagar Tratar, do vključno 28.2.2026.

Štev: 352-1/ 2026-2
Datum: 24.02.2026



Ravnateljica vrtca Ciciban Novo mesto:
Zec Jožefa

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:	SI
Številka TR računa	
Številka telefona/mobilnega telefona	
Elektronski naslov	
Pooblaščen oseb za podpis pogodbe	
Pooblaščen oseb 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- kočni bruto znesek oz. strošek najemnejmalca):

a) _____

b) _____

a) cena za celotno površino skupaj in cena na m²/mesec

b) cena za notranje površine skupaj in cena na m²/mesec

Obratovalni stroški so všeti v najemnino*: DA NE

* ustrezno obkrožite

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

Ocenjena vrednost obratovalnih stroškov (na mesec): _____

Opomba:

Vse cene najema morajo biti navedene z vsemi pripadajočimi dajatvami in predstavljajo končni strošek najemojemalca.

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 zbiranju ponudb.

Ponudba je veljavna do dneva podpisa pogodbe vseh pogodbenih strank.

4. OBVEZNI PRILOGI PONUDBE

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

S to ponudbo se zavezuje, da bom v primeru potreb po sklenitvi najemne pogodbe s strani vrtca oz. Mestne občine Novo mesto, ponudili 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 zagotovitvi dodatnih prostorov.

Podpis ponudnika:

PONUĐNIK:

Sedež:

Na podlagi zbiranja ponudb za najem nepremičnin- prostori za vrtec, z dne _____ 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_____

_____,
EMŠO: _____,
davčna številka: _____,
v nadaljnjem besedilu: najemodajalec

in

VRTEC CICIBAN NOVO MESTO, Ragovska ulica 18, 8000 Novo mesto, ki ga zastopa ravnateljica
Jožefa Zec
matična številka 50559110000,
davčna številka 43385966,
v nadaljnjem besedilu: najemnik

ter

MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa župan Gregor
Macedoni,
matična številka 58832880000,
davčna številka 48768111,
v nadaljnjem besedilu: ustanoviteljica

se sporazumno dogovorijo in sklenejo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Predmet najema

S to pogodbo najemodajalec daje, najemnik pa prevzame v najem prostore, ki se nahajajo v
_____ na parcelni številki _____.

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 najemniku ob podpisu te pogodbe dobro poznane.

2. člen

Uporaba prostorov

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

Najemodajalec se obvezuje, da najemnika ne bo 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 pritisklinah, 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 znaša _____bruto. Najemnik bo najemodajalcu nakazal najemnino do 20. v mesecu za pretekli mesec, na transakcijski račun _____odprt pri _____. 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 po posameznih vrstah stroškov in sicer po podpisu pogodbe:

- elektrika;
- odvoz smeti;
- poraba vode;
- ogrevanje;
- telefon in internet,

Najemodajalec krije stroške zavarovanja objekta.

6. člen

Veljavnost pogodbe

Najemno razmerje po tej pogodbi se sklepa za določen čas in sicer za šolsko leto 2026/27, od 1.9.2026 do 31.8.2027.

Pogodbene stranke ugotavljajo, da bo najemnik v začetku leta 2026 izvedel poizvedbe 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 31.1.2027, vendar v primeru, da bo sodeloval v postopku poizvedb po prvem stavku tega odstavka, se smatra, da pristaja na podaljšanje pogodbenega razmerja.

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

7. 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.

8. 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 tega sporazuma, 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 s 1.9.2026.

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 Ciciban Novo mesto
Ravnateljica
Jožefa Zec
Številka:
Novo mesto, dne

Najemodajalec:

Številka:
_____, dne

Ustanoviteljica:
Mestna občina Novo mesto
Župan
Gregor Macedoni
Številka:
Novo mesto, dne