

Zavod za šport, kulturo, turizem in mladino Novo mesto
Novi trg 5, 8000 Novo mesto

Številka: 1359-29300-O/2026
Datum objave: 17. 8. 2026

Javni poziv za zbiranje ponudb za oddajo dela objekta Narodni dom v najem

Organizator postopka Zavod za šport, kulturo, turizem in mladino Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto, kot pooblaščenec lastnice in trenutne upravljavke nepremičnine Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ter pooblastila št. 478-0130/2026-2 z dne, 20.7.2026 objavlja javni poziv za zbiranje ponudb za oddajo dela objekta Narodni dom v najem (v nadaljevanju: javni poziv).

Javni poziv je objavljen na spletni strani pooblaščenca.

POGOJI ZA SODELOVANJE

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem pozivu, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot določa javni poziv s prilogami. Ponudbe bo pregledala in ocenila komisija, ki jo imenuje direktor pooblaščenca. Komisija pripravi obrazloženo poročilo o pregledu in ocenjevanju ponudb ter predlog izbire najugodnejšega ponudnika.

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na javnem pozivu in/ali ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki kot to določa javni poziv ali bodo oddane prepozno.

PREDMET NAJEMA

Predmet oddaje je del prenovljenega Narodnega doma na naslovu Sokolska ulica 3, 8000 Novo mesto, ki stoji na zemljišču parc. št. 1683, k.o. 1456 Novo mesto. Prostori se oddajo kot prazni oziroma neopremljeni, in sicer v 2. nadstropju razstavni prostor v skupni izmeri 107,7 m² in v mansardi atelje 1, 2 in 3, s pripadajočimi toaletnimi prostori v skupni izmeri 202,6 m². Skupna površina oddanih prostorov, namenjenih izključni uporabi znaša skupaj 310,3 m².

NAMEN NAJEMA IN DOVOLJENE DEJAVNOSTI

Prostori se oddajo za izvajanje dejavnosti raziskovanja, razvoja, strokovnega sodelovanja, vseživljenjskega učenja ter z njimi povezanih kulturnih, umetniških in družbenih programov v javnem interesu.

Najemnik mora izvajati program, ki:

- prispeva k oživitvi Narodnega doma kot objekta kulturne dediščine državnega pomena in zagotavlja njegovo redno uporabo;
- omogoča javno dostopna predavanja, konference, posvete, razstave, delavnice, kulturne, umetniške in družbene dogodke ter druge sorodne programe;
- prispeva h krepitvi družbenega dogajanja, razvoju kulturno-umetniške ustvarjalnosti, sodelovanju z lokalnim okoljem in oživitvi zgodovinskega jedra Novega mesta;

- vključuje sodelovanje z lokalnimi kulturnimi ustvarjalci, nevladnimi organizacijami, javnimi zavodi, raziskovalnimi in izobraževalnimi ustanovami ter drugimi relevantnimi organizacijami in
- je združljiv z namenom operacije »Narodni dom«, pogodbo o sofinanciranju operacije, uporabnim dovoljenjem, prostorskimi in drugimi predpisi.

VRSTA PRAVNEGA POSLA

Predmet javnega poziva je oddaja v najem z javnim zbiranjem ponudb.

CENA IN ČAS TRAJANJA NAJEMA

Izhodiščna najemnina ni določena. Ponudnik v ponudbi sam navede ponujeno mesečno najemnino v EUR/m² neto oddajne površine. Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od 7,00 EUR/m² neto oddajne površine. Ponudba, v kateri je ponujena najemnina nižja od 7,00 EUR/m², se izloči kot nedopustna.

Če bo pred sprejetjem odločitve o izbiri oziroma sklenitvijo najemne pogodbe izdelana cenitev ali druga strokovna podlaga, iz katere bo izhajala tržna najemnina, višja od najvišje ponujene najemnine, si upravljavka predmetne nepremičnine pridržuje pravico postopek brez izbire ustaviti. Cenitev ne predstavlja podlage za naknadno enostransko spremembo ponudbene najemnine iz že oddane ponudbe.

Najemnina ne vključuje DDV, obratovalnih stroškov, davkov, javnih dajatev, stroškov rednega vzdrževanja najetih prostorov in drugih stroškov, ki so povezani z uporabo prostorov. Način obračuna in delitve stroškov za skupne dele se določi v pogodbi. Najemnina se lahko usklajuje v skladu s pogodbo in veljavnimi predpisi.

Predviden začetek najema je 15. 9. 2026 in je informativen. Ne predstavlja zaveze občine ali pooblaščenca.

Najemna pogodba je predvidena za nedoločen čas z možnostjo odpovedi pod pogoji in z odpovednim rokom, ki bosta določena v najemni pogodbi.

SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

Ponudbo lahko oddajo pravne osebe, samostojni podjetniki posamezniki in druge osebe, ki so po veljavnih predpisih sposobne skleniti najemno pogodbo in izvajati predlagani program. Ponudnik mora:

- biti registriran oziroma pravno sposoben za izvajanje predlaganih dejavnosti,
- imeti poravnane davčne in druge obvezne dajatve, obveznosti do najemodajalca, pooblaščenca ter ne sme biti v postopku stečaja, likvidacije ali prisilnega prenehanja,
- izkazati organizacijsko, kadrovsko in strokovno sposobnost za kontinuirano izvajanje programa,
- sprejeti vse pogoje tega javnega poziva in predložiti popolno, pravočasno in podpisano ponudbo
- pred začetkom uporabe na lastne stroške pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja ter zagotoviti ustrezna zavarovanja, če jih terja narava programa.

Kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije in z njimi povezane osebe, v smislu ZSPDSLS-1. Izbrani ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE

Ponudnik mora ponudbo pripraviti v slovenskem jeziku.

Pri oddaji v najem se bodo uporabljala določila Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/2007 s spremembami) in ostalih veljavnih predpisov Republike Slovenije. Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na javnem pozivu, mora ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del javnega poziva, skupaj z vsemi dokazili in prilogami, zahtevanimi v tem javnem pozivu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma njegovega zakonitega zastopnika, datirani in ožigosani, če ponudnik posluje z žigom. Pravočasno prispele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z določili javnega poziva.

Ponudba, ki prispe po roku, se izloči. Prav tako se izloči pravočasna, vendar nepopolna ponudba. Ponudnik, katerega pravočasna ponudba vsebuje vse zahtevane sestavine, vendar ji je priložena pomanjkljiva dokumentacija, lahko dokumentacijo dopolni najpozneje do začetka odpiranja ponudb. Dopolnitev ne sme pomeniti spremembe ponudbene najemnine, vsebinskega programa ali drugih elementov, ki vplivajo na ocenjevanje ponudbe. Prav tako se ponudbe, ki ne dosežejo izhodiščne ali minimalno določene najemnine ali niso vsebinsko skladne z namenom oddaje, izločijo.

Komisija pripravi obrazloženo poročilo in predlog izbire. Zavezujočo odločitev o oddaji sprejme najemodajalec, ki je tudi upravljalec predmetne stavbe. Izvedba postopka in morebitna uvrstitvev ponudnika na prvo mesto sami po sebi ne ustvarjata pravice do sklenitve pogodbe, posesti, uporabo prostorov, povračila stroškov ali odškodnine.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da postopek ustavi, ne izbere nobenega ponudnika, zavrne vse ponudbe ali po prejemu ponudb izvede dodatna pogajanja v skladu z veljavnimi predpisi.

Po zaključku javnega poziva bodo vsi ponudniki pisno obveščeni o izboru ponudnika, ki izpolnjuje vse zahtevane pogoje.

Na podlagi sklepa o izbiri je izbran ponudnik dolžan v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri skleniti pogodbo o najemu. Če tega v navedenem roku ne stori, se šteje, da je od sklenitve pogodbe odstopil.

VSEBINA PONUDBE

Ponudba se šteje za popolno in jo bo komisija obravnavala, če bo pripravljena v skladu z zahtevami javnega poziva ter bo vsebovala vse zahtevane priloge:

- Priloga 1: Ponudba
- Priloga 2: Izjava ponudnika

Priloga 3: Potrdilo o registraciji ponudnika oziroma izpis iz sodnega registra, ki na dan poteka roka za oddajo ponudb ni starejši od 30 dni

ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

Ponudnik je dolžan zagotoviti, da je njegova ponudba v zaprti ovojnici dostavljena na naslov:

ZAVOD NOVO MESTO

NOVI TRG 5

8000 NOVO MESTO

Ponudniki morajo vplačati varščino v višini ene izhodiščne najemnine (xxx EUR) na transakcijski račun Zavoda Novo mesto št. IBAN SI56 0110 0600 8342 993 , z navedbo »plačilo varščine - najem Narodnega doma«, ki jo mora ponudnik plačati pred oddajo ponudbe, ter ob ponudbi predložiti potrdilo o njenem plačilu. Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina poračunala pri najemnini, neuspehim ponudnikom pa bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Ponudba mora biti oddana priporočeno do dne 5.9.2026. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v sejni sobi Zavod za šport, kulturo, turizem in mladino Novo mesto, Novi trg 5, 8000 Novo mesto, dne 7.9.2026 ob 12.uri. Rok veljavnosti ponudbe je najmanj 90 dni od datuma za predložitev ponudb.

Na ovojnici morajo biti navedeni naslednji podatki:

1. »naslov pooblaščenca: Zavod Novo mesto«
2. »oznaka: » **NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM DELA OBJEKTA NARODNI DOM**«
3. »na hrbtni strani ovojnice naziv in naslov ponudnika, da se mu lahko ponudba vrne neodprta, če je predložena po izteku roka za oddajo ponudb«.

V kolikor ovojnica ni označena v skladu z navedenimi navodili, pooblaščenec ne prevzema odgovornosti za morebitno izgubo ponudbe ali njeno prezgodnje odpiranje. Takšne ponudbe pooblaščenec ni dolžan obravnavati. Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene ponudniku.

Vse dodatne informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb in ogledu predmeta oddaje v najem lahko interesenti dobijo v času uradnih ur na Zavodu Novo mesto, tel. št. 07/62 00 203, kontaktna oseba: Helena Brulc ali na tel. št. 040/840 134, kontaktna oseba: Marko Mulej.

MERILA ZA IZBIRO PONUDNIKA

Ponudbe se poleg višine ponudbene cene ocenijo na podlagi spodaj opredeljenih meril za ocenjevanje vsebinske opredelitve.

1. Kakovost in vsebinska skladnost programa uporabe prostorov, največ 40 točk

Ocenjuje se skladnost predlaganega programa z namenom oddaje prostorov, zlasti:

- obseg in kakovost načrtovanih raziskovalnih, strokovnih, kulturnih, umetniških in družbenih vsebin,
- raznolikost programov in njihova dostopnost širši javnosti,
- povezanost programa s cilji oživitve Narodnega doma.

2. Prispevek k oživitvi Narodnega doma in zgodovinskega jedra Novega mesta, največ 20 točk

Ocenjuje se:

- predvidena pogostost uporabe prostorov (prednost ima redna izvedba programov in dogodkov)
- vpliv programa na povečanje aktivnosti v objektu,
- vključevanje najemnika v kulturno, izobraževalno, raziskovalno in družbeno življenje mesta.

3. Sodelovanje z lokalnim okoljem in drugimi deležniki, največ 15 točk

Ocenjuje se:

- načrtovano sodelovanje s kulturnimi organizacijami, umetniki, javnimi zavodi, raziskovalnimi in izobraževalnimi ustanovami ter drugimi organizacijami,

- vključevanje lokalnih vsebin in izvajalcev,
- povezovanje različnih področij delovanja.

4. Zagotavljanje kontinuiranih javno dostopnih vsebin in dogodkov, največ 15 točk

Ocenjuje se:

- število in raznolikost javnih dogodkov,
- dostopnost vsebin za prebivalce Novega mesta in širšo javnost.

5. Reference in sposobnost izvajanja programa, največ 10 točk

Ocenjuje se:

- opis izkušenj ponudnika pri izvajanju podobnih programov,
- organizacijska sposobnost za dolgoročno in kakovostno uporabo prostorov.

Skupno možno število točk vsebinske opredelitve: 100.

Izbran bo ponudnik, ki doseže najvišje število točk in izkaže najboljšo skladnost predlaganega programa z namenom oddaje prostorov Narodnega doma in ponudi ustrezno ponudbeno ceno mesečne najemnine prostorov.

Če dve ali več ponudb dosežeta enako najvišje število točk, komisija vse enako uvrščene ponudnike pozove k predložitvi nove ponudbe glede višine mesečne najemnine. Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil višjo najemnino, ob pogoju, da vsebinskega programa ne spremeni.

PONUDBA ZA NAJEM DELA OBJEKTA NARODNI DOM**OSNOVNI PODATKI**

PONUDBNIK (naziv)	
Sedež (naslov, pošta...)	
Matična številka	
ID za DDV	
Telefon	
Elektronska pošta	
Zakoniti zastopnik	
Pooblaščen oseb za podpis ponudbe	
Kontaktna oseba	
Telefon kontaktne osebe	
E-naslov kontaktne osebe	

VREDNOSTNA OPREDELITEV PONUDBE

Za najem delov stavbe opredeljenih v predmetu najema, opredeljenem v javnem pozivu za zbiranje ponudb za oddajo dela objekta Narodni dom v najem iz dne 14. 8. 2026,

ponujamo mesečno najemnino v vrednosti: _____ EUR na m² brez DDV.

VSEBINSKA OPREDELITEV PONUDBE

1. Kakovost in vsebinska skladnost programa uporabe prostorov	
2. Prispevek k oživitvi Narodnega doma in zgodovinskega jedra Novega mesta	
Sodelovanje z lokalnim okoljem in drugimi deležniki	
Zagotavljanje kontinuiranih javno dostopnih vsebin in dogodkov	
Reference in sposobnost izvajanja programa	

IZJAVA PONUDNIKA

PONUDNIK:

v zvezi z javnim pozivom za zbiranje ponudb za oddajo dela objekta Narodni dom v najem pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da:

- so vsi podatki v ponudbi resnični in niso zavajajoči,
- v celoti sprejemamo pogoje javnega poziva, pod katerimi dajemo svojo ponudbo,
- je ponudnik zanesljiv, sposoben upravljanja, ima izkušnje, ugled ter zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve,
- zakon ponudniku ne prepoveduje sklenitve pogodbe,
- ponudniku v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki je predmet javnega poziva,
- poslovanje ponudnika ni s sodno ali drugo prisilno odločbo ustavljeno,
- ni cenilec, član komisije in z njimi povezane osebe, v smislu ZSPDSLS-1.

Kraj in datum:

Žig

Podpis pooblaščenice osebe:
