

## **PONOVNI JAVNI POZIV ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM**

Datum objave: 13. 7. 2026

Rok za prijavo: 27. 7. 2026

### **ORGANIZATOR JAVNEGA POZIVA**

Zavod Novo mesto (Novi trg 5, 8000 Novo mesto) v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije poziva zainteresirane ponudnike, da predložijo svoje ponudbe za najem gostinskega lokala v skladu in pod pogoji, kot to določa ta Javni poziv.

Javni poziv je objavljen na spletni strani Zavoda Novo mesto.

Pogoj za oddajo ponudbe je predhodni ogled lokala, ki ga ponudnik izvede na lastne stroške. Podrobnejše informacije v zvezi s prijavo in izvedbo razpisa ter ogledom prostora je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo tega razpisa (Ana Seliškar, [ana.seliskar@znm.si](mailto:ana.seliskar@znm.si)). Zainteresirani ponudniki lahko za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim pozivom pošljejo vprašanja po elektronski pošti.

### **POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNEM POZIVU**

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem pozivu, mora izpolnjevati vse pogoje za sodelovanje in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni poziv s prilogami. Komisija, ki jo imenuje direktor Zavoda Novo mesto, v postopku izbire najprimernejšega ponudnika. Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem pozivu in/ali, ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki, kot to določa Javni poziv ali bodo oddane prepozno.

### **PREDMET NAJEMA**

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor, ki se nahaja v 3. etaži stavbe št. 1447, k. o. 2099/9 in 2099/2 Gorenja Straža, v Bazenu Novo mesto, Zaloška cesta 18, 8000 Novo mesto, v skupni izmeri 297,22 m<sup>2</sup>. Poslovni prostor je v lasti Mestne občine Novo mesto in v upravljanju Zavoda Novo mesto.

### **VRSTA PRAVNEGA POSLA**

Predmet Javnega razpisa je oddaja v najem z javnim zbiranjem ponudb.

### **CENA IN ČAS TRAJANJA NAJEMA**

Ceno za najem gostinskega lokala ponudi ponudnik.

Pogodba o najemu se sklepa za obdobje petih (5) let. Predvideni začetek najema je 1. 9. 2026.

Najnižja izhodiščna cena najema na mesec je **1.500,00 EUR**. DDV se obračuna, če za to obstajajo zakonski pogoji.

#### DRUGI POGOJI POZIVA

Cilj zbiranja ponudb je zagotovitev kakovostne ponudbe več vrst pijač, toplih in hladnih napitkov, manjših prigrizkov, slaščic in pekovskih izdelkov v gostinskem lokalu.

Ponudbo za najem lahko na javnem razpisu oddajo pravne osebe in samostojni podjetniki s sedežem v Republiki Sloveniji. Ustreznost ponudnika in njegove ponudbe se preverja z merili navedenimi v teh razpisnih pogojih.

Ponudnik nosi vse stroške priprave ponudbene dokumentacije in predložitve ponudbe. Organizator razpisa, to je najemodajalec, ni odgovoren za morebitne stroške priprave ponudbe v nobenem primeru, ne glede na potek in izid razpisnega postopka.

Ponudnik mora imeti poravnane vse obveznosti do Zavoda Novo mesto.

#### SPLOŠNI POGOJI NAJEMA

Najemnik sme v gostinskem lokalu opravljati izključno gostinsko dejavnost. Najemnik se zavezuje, da bo v času trajanja najemnega razmerja uporabnikom svojih storitev zagotavljal kakovostno in raznovrstno ponudbo gostinskih storitev, usklajeno s potrebami in pričakovanji najemodajalca.

Vsa dovoljenja in soglasja pristojnih organov oziroma institucij, ki so v skladu z veljavnimi predpisi potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti, je dolžan pridobiti najemnik na lastne stroške in na lastno tveganje.

V najemnino so vključeni obratovalni stroški gostinskega lokala. Najemnik bo dodatno plačeval stroške sanitarnega materiala v sanitarnih prostorih (cca 50,00 eur bruto mesečno). Najemnik je dolžan najemnino, ki vključuje obratovalne stroške, plačevati mesečno za vsak tekoči mesec trajanja najemne pogodbe.

Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu. Dodatni elementi opreme in naprave, ki jih najemnik namesti za izvajanje gostinske dejavnosti, morajo izpolnjevati vse veljavne zakonske in podzakonske predpise ter sanitarno-tehnične pogoje.

Najemnik lahko dodatne elemente opreme namesti le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške rednega vzdrževanja poslovnega prostora krije najemnik. Najemnik ne sme brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca oddati gostinskega lokala v celoti ali delno v podnajem.

## 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) 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 razpisa, skupaj z vsemi dokazili in prilogami, zahtevanimi v javnem razpisu. Vsi obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma njegovega zakonitega zastopnika, datirani in, če ponudnik posluje z žigom, tudi žigosani.

Pravočasno priskele ponudbe bo komisija pregledala in ocenila v skladu z določili javnega poziva. Če komisija pri pregledu ponudb ugotovi, da je posamezna ponudba nepopolna, lahko ponudnika pozove k njeni dopolnitvi v roku petih (5) delovnih dni od prejema poziva. Če ponudnik ponudbe v določenem roku ne dopolni, se njegova ponudba izloči iz nadaljnega postopka oziroma se pri ocenjevanju ne upošteva.

O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo vsi ponudniki pisno obveščeni v roku štirinajstih (14) dni po zaključku javnega poziva.

## VSEBINA PONUDBE

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

Priloga 1: Ponudba

Priloga 2: Potrdilo o registraciji ponudnika oziroma izpis iz sodnega registra, ki na dan poteka roka za oddajo ponudb ni starejši od 30 dni.

Priloga 3: Izjava ponudnika

Priloga 4: Vizija delovanja gostinskega lokala

## ODDAJA IN ODPIRANJE VLOG

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

ZAVOD NOVO MESTO

NOVI TRG 5

8000 NOVO MESTO

najpozneje do dne 27. 7. 2026.

Na ovojnici morajo biti navedeni naslednji podatki:

1. »naslov najemodajalca: Zavod Novo mesto«,
2. »oznaka: **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA BAZEN NOVO MESTO«**,

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, organizator ne prevzema odgovornosti za morebitno izgubo ponudbe ali njeno prezgodnje odpiranje. Takšne ponudbe organizator ni dolžan obravnavati. Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene ponudniku.

## ODPIRANJE PONUDB

Postopek odpiranja ponudb ni javen. O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo vsi ponudniki pisno obveščeni v roku 14 dni po zaključku poziva.

## MERILA ZA IZBIRO PONUDNIKA

Komisija bo pri izboru najugodnejšega ponudnika upoštevala naslednja merila:

- »višina najemnine (70 %)«,
- »reference ponudnika (20 %)«,
- »vizija delovanja gostinskega lokala (10 %)«.

## NAČIN OCENJEVANJA

Skupno število točk, ki jih lahko doseže posamezna ponudba, je 100 točk.

### 1. Višina najemnine (70 točk)

Ponudba z najvišjo ponujeno mesečno najemnino prejme največ točk. Ostale ponudbe prejmejo sorazmerno manjše število točk glede na višino ponujene najemnine.

Število točk se izračuna po formuli:

$$Tp = 70 \times (Cp / Cmax)$$

kjer pomeni:

- **Tp** – število točk vrednotene ponudbe
- **70** – najvišje možno število točk po tem merilu
- **Cmax** – najvišja ponujena mesečna najemnina med vsemi ponodbami
- **Cp** – ponujena mesečna najemnina vrednotene ponudbe

Ponudnik mora v ponudbi (Priloga 1) navesti ponujeno mesečno najemnino v EUR brez DDV.

### 2. Reference ponudnika (20 točk)

Reference se nanašajo na izkušnje ponudnika na področju gostinske dejavnosti.

Reference se točkujejo na naslednji način:

- 5 točk: od 1 do 3 reference
- 10 točk: od 4 do 6 referenc
- 20 točk: več kot 6 referenc

Za referenco se šteje izkazana izvedba ali upravljanje gostinske dejavnosti v zadnjih petih (5) letih.

### **3. Vizija delovanja gostinskega lokala (10 točk)**

Vizija delovanja se točkuje na naslednji način:

- 5 točk: ponudnik izkaže poznavanje delovanja Zavoda Novo mesto z opisom njegovega poslanstva in ključnih aktivnosti
- 10 točk: ponudnik izkaže poznavanje Zavoda Novo mesto ter predstavi vizijo sodelovanja za obdobje najema, vključno z opisom delovanja gostinskega lokala in predvidenimi programskimi aktivnostmi

Komisija bo ponudbe ocenjevala na podlagi meril, določenih v tem javnem pozivu. Odločitev komisije je dokončna.

### **Skupno število točk**

Skupno največje možno število točk po vseh merilih znaša **100 točk**.

### **IZBIRA PONUDNIKA IN SKLENITEV POGODBE**

Vsi ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku štirinajstih (14) dni po zaključku javnega poziva.

Organizator si pridržuje pravico, da med postopkom javnega poziva brez obrazložitve odstopi od postopka, ga kadarkoli prekine ali ne izbere nobenega ponudnika ter izvede ponovni javni poziv, pri čemer ne prevzema nobene odškodninske ali druge odgovornosti do ponudnikov. Organizator ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi lahko nastala izbranemu ponudniku zaradi ne sklenitve pogodbe.

Na podlagi sklepa o izbiri je izbrani ponudnik dolžan v roku osmih (8) dni po prejemu obvestila o izbiri skleniti pogodbo o najemu gostinskega lokala. Če tega v navedenem roku ne stori, se šteje, da je od sklenitve pogodbe odstopil.

Št.: 1038-89740-O/2026

Datum: 10. 7. 2026

Zavod Novo mesto  
Aleš Makovac  
Direktor

Priloga 1: Ponudba – višina najemnine

Na podlagi JAVNEGA POZIVA ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM z dne 13. 7. 2026.

dajemo ponudbo za najem gostinskega lokala v višini \_\_\_\_\_ EUR na mesec.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

## Priloga 2: Potrdilo o registraciji ponudnika

### Priloga 3: Izjava ponudnika

PONUĐNIK:

---

v zvezi z JAVNIM POZIVOM ZA ODDAJO GOSTINSKEGA LOKALA V NAJEM z dne 13. 7. 2026.

pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da

- so vsi podatki v ponudbi resnični in niso zavajajoči,
- v celoti sprejemamo pogoje javnega razpisa, 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 razpisa,
- poslovanje ponudnika ni s sodno ali drugo prisilno odločbo ustavljeno,
- ponudnik ima vsa dovoljenja/soglasja za izvajanje gostinske dejavnosti.

Datum:

Žig in podpis pooblaščenice osebe:

#### Priloga 4: Vizija delovanja gostinskega lokala