



Javni zavod Šport Ljubljana  
Celovška cesta 25  
1000 Ljubljana

Številka: JP 05/2026  
273/2026-2703-AK

Datum: 29.04.2026

Javni zavod Šport Ljubljana, Celovška cesta 25, Ljubljana objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami)

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM**

S tem Javnim zbiranjem ponudb organizator javnega zbiranja ponudb vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem nepremičnine, ki je opredeljena v naslednji točki.

### **I. OZNAKA IN PREDMET ODDAJE V NAJEM**

#### **Nogometni igrišči v športnem centru Jama**

Oznaka organizatorja javnega zbiranja ponudb: JP 05/2026.

Predmet oddaje sta 2 nogometni igrišči z umetno travo (105 x 68 in 72 x 50 m), z razsvetljavo, 16 garderobnimi/sanitarnimi kontejnerji in kontejnersko kovinsko stekleno konstrukcijo, ki v naravi predstavlja fitness prostor (v nadaljnjem besedilu vse skupaj tudi: »**Nepremičnina**«). Predmet oddaje v najem se nahaja na nepremičninah s parc. št. 590/17 in 590/19, obe k.o. 2636 Bežigrad.

Predmetna Nepremičnina se oddaja v najem z namenom, da se na območju Mestne občine Ljubljana zagotovi izvajanje programov nogometa za vse starostne skupine in sicer v stanju v kakršnem je, po načelu »videno – najeto«..

Na Nepremičnini, ki je predmet oddaje se izvaja tudi program Letnega programa športa Mestne občine Ljubljana. Izbrani najemnik bo tako dolžan omogočiti izvajanje Letnega programa športa na nepremičnini na način, da bo omogočil proste termine izvajalcem Letnega programa športa v obsegu, ki jim bo na predmetni Nepremičnini priznan z odločbo Mestne občine Ljubljana na podlagi javnega razpisa za sofinanciranje programov, dodelitev domicila in dodelitev uporabe prostora programom LPŠ.

Za izvajanje Letnega programa športa bo najemnik dolžan izvajalcem LPŠ, glede na njihovo potrebo omogočiti proste termine od ponedeljka do petka med 15:00 in 20:00 uro in sicer vsaj 3 ure dnevno, med vikendi pa odvisno od tekmovalnega sporeda, med 10:00 in 18:00.

## II. OPREMA PREDMETA NAJEMA

Nogometni igrišči sta v funkcionalnem stanju, športni center je ograjen.

## III. PONUDBENA CENA - NAJEMNINA

Najnižja ponudbena izhodiščna mesečna najemnina za Nepremičnino znaša **2.000,00 EUR** mesečno brez DDV.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena na podlagi izdelanega cenitvenega poročila, izdelanega s strani ELO-PROJEKTI d.o.o., september 2025.

## GRAFIČNI PRIKAZ PREDMETA ODDAJE V NAJEM:



## IV. KRITERIJI /MERILA ZA IZBIRO PONUDNIKA ZA ODDAJO V NAJEM

Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA bo izbral najugodnejšega ponudnika za oddajo Nepremičnine v najem na podlagi merila **najugodnejše ponudbe za mesečni najem**.

Najugodnejša ponudba je tista **z najvišjo ponujeno mesečno najemnino** za najem Nepremičnine (brez upoštevanja morebitnega DDV).

## V. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Zavezujočo pisno ponudbo lahko odda pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki izpolnjuje sledeče pogoje:

- i. je vpisan v sodni/poslovni register in ima kot glavno dejavnost registrirano dejavnost S93.110 Obratovanje športnih objektov ali S93.120 Dejavnost športnih klubov,
- ii. je izvajalec Letnega programa športa Mestne občine Ljubljana,
- iii. ima najmanj 5 let izkušenj na področju urejanja, vzdrževanja in vodenja športnih površin/objektov, kar ponudnik dokazuje z Najemno pogodbo / Pogodbo o upravljanju ali Dopisom z obrazložitvijo
- iv. ima zagotovljena finančna sredstva, kar bo naročnik preverjal na način, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih od dneva, ki je določen kot rok za oddajo ponudbe, ni imel blokiranih računov. To pomeni, da lahko pri predmetnem postopku zbiranja ponudb sodelujejo pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, ki so vpisani v sodni/poslovni register več kot 6 mesecev.

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Naziv pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika, ki podaja ponudbo z navedbo vseh podatkov (naslov, matična številka in davčna številka), na podlagi katerih lahko organizator javnega zbiranja ponudb preveri vpis ponudnika v sodni/poslovni register AJPES in na podlagi katerih lahko organizator preveri, da ima ponudnik registrirano zahtevano glavno dejavnost.
2. Odločbo, da je ponudnik izvajalec Letnega programa športa Mestne občine Ljubljana,
3. Opis programa, ki bi potekal na Nepremičnini in kratka predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika ter dokazilo o izpolnjenem pogoju 5 let izkušenj na področju urejanja, vzdrževanja in vodenja zunanjih športnih površin,
4. Dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer izjavo banke, da v zadnjih 6 mesecih pred rokom za oddajo ponudbe niso imeli blokiranih računov ali pa drugo ustrezno dokazilo, ki dokazuje to zahtevano dejstvo (npr. potrdilo BON 2 ali S.BON-1/P od AJPES), ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma, določenega za odpiranje ponudb; (to ni potrebno predložiti ponudnikom, ki so neposredni proračunski uporabniki – državni in občinski organi),
5. Vsi ponudniki (razen neposredni proračunski uporabniki) morajo za resnost ponudbe do vključno 20.05.2026 do 12:00 ure:
  - položiti varščino v višini treh izhodiščnih najemnin (tj. v višini 6.000,00 EUR), in sicer z nakazilom na transakcijski račun - podračun pri URSJP: 01261-6030721152: »Plačilo varščine JP 05/2026« **ALI**
6. Izjava o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine.
7. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v obvestilu o javnem zbiranju ponudb.
8. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo (minimalno vsaj do 30. 06.2026).

Plačana varščina se uspelemu ponudniku spremeni v finančno zavarovanje za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, neuspehim pa bo vrnjena brez obresti v roku 7 dni po končanem izboru. V primeru predložitve bančne garancije se neuspehim ponudnikom vrne



ŠPORT LJUBLJANA

bančna garancija v enakem roku, kot je določen za vračilo plačane varščine neuspelim ponudnikom.

## VI. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe bodo komisijsko odprte po preteku razpisnega roka. Ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala in bodo izločene. Ponudnik, ki je pravočasno oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo lahko dopolni v 3 dneh od prejema poziva za dopolnitev, ki se mu lahko pošlje tudi po elektronski pošti.

Nepopolne ponudbe oz. ponudbe, ki ne bodo dopolnjene v roku, bodo izločene ter se jih ne bo obravnavalo.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo oz. so jo pravočasno dopolnili, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja, pri čemer bo predmet pogajanj merilo »višina ponujene mesečne najemnine« ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Po prejemu ponudb lahko Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA s ponudniki opravi dodatna pogajanja, pri čemer bo predmet pogajanj merilo »višina ponujene mesečne najemnine«. O morebitni izvedbi dodatnih pogajanj bo Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA obvestil ponudnike najmanj 3 delovne dni pred njihovo izvedbo.

V postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo Nepremičnine v najem **ne smejo sodelovati oz. ne bodo upoštevane ponudbe ponudnikov**, če imajo oni ali z njimi povezane osebe na dan, ki je določen kot zadnji dan za predložitev ponudb (tj. 20. 05.2026), odprte eno ali več obveznosti do Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA ali ima odprt en ali več sodnih sporov z navedenim zavodom ali ima obveznosti do Mestne občine Ljubljana ali ima odprt en ali več sodnih sporov z Mestno občino Ljubljana.

Za povezane osebe s ponudnikom (ali članom konzorcija ponudnika) štejejo:

1. ponudnikov zakonec ali oseba, s katero živi ponudnik v življenjski skupnosti, ki ima po zakonu enake premoženjske posledice kot zakonska zveza, ali oseba, s katero živi ponudnik v istospolni partnerski skupnosti po zakonu, ki ureja registracijo istospolne partnerske skupnosti,
2. ponudnikov otrok ali posvojenec ali oseba iz 1. točke, ki nima polne poslovne sposobnosti,
3. ponudnikov polnoletni otrok ali posvojenec,
4. ponudnikovi starši ali posvojitelji,
5. ponudnikovi bratje in sestre oz. polbratje in polsestre,
6. osebe, s katerimi ponudnik živi v skupnem gospodinjstvu,



ŠPORT LJUBLJANA

7. pravna oseba, v kateri ima ponudnik v neposredni ali posredni lasti vsaj 10% lastniški delež,
8. pravna oseba, v kateri imajo osebe opredeljene v predhodnih točkah od 1. do vključno 7., v neposredni ali posredni lasti vsaj 10% lastniški delež.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik tudi ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba kot je opredeljeno v prejšnjih dveh odstavkih te točke javnega zbiranja ponudb in da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

**Zakoniti zastopnik Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA lahko kadarkoli ustavi začeti postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.**

## VII. POGOJI NAJEMA:

- Nepremičnina se oddaja za določen čas dveh (2) let, predvidoma s pričetkom oddajanja v najem od 01.06.2026.
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške..
- Najemnik nosi tudi stroške zavarovanja Nepremičnine in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter druge morebitne stroške, ki odpadejo na Nepremičnino.
- Najemnik bo dolžan izvajati skrb za funkcionalno urejenost Nepremičnine, ki med drugim zajema tekoče vzdrževanje Nepremičnine, čiščenje Nepremičnine in njene okolice ipd., in nositi vse s tem povezane stroške.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v oz. na Nepremičnino, ki je predmet oddajanja v najem in tekom najemnega razmerja ter tudi po njegovem končanju nima nikakršnih stvarnopравnih, obligacijsko pravnih ali kakšnih drugih zahtevkov iz tega naslova do najemodajalca ali do lastnika Nepremičnine.
- Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem.
- Najemnik bo moral na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, v kolikor so po veljavni zakonodaji potrebna, tako za postavitve morebitnih objektov na Nepremičnini, kot tudi za opravljanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.
- Vse stroške postavitve (začasnih) objektov na Nepremičnini in priključkov, potrebnih za postavljene objekte, nosi najemnik sam.
- Nepremičnino, ki je predmet oddaje v najem, najemnik ne sme oddati v podnajem.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino in stroške v roku, ki bo naveden v računu najemodajalca, vendar najkasneje do 15. dne v tekočem mesecu.
- Glede na to, da mora najemnik na Nepremičnini dopustiti izvajanje Letnega programa športa drugim izvajalcem Letnega programa športa, se lahko tekom najemnega razmerja dopusti znižanje mesečne najemnine oziroma se izvede poračun najemnine sorazmerno glede na število izvedenih ur Letnega programa športa na Nepremičnini s strani drugih izvajalcev LPŠ, vendar največ do 50% mesečne/letne najemnine, ki jo je dolžan plačevati najemnik. Sorazmerno znižanje mesečne najemnine se bo določalo po sledečem ključu:



ŠPORT LJUBLJANA

$$\text{Znižanje najemnine (\%)} = \frac{\text{število ur LPŠ}}{\text{skupno število razpoložljivih ur na vseh igriščih}} \times 100$$

pri čemer se šteje, da je za posamezno igrišče na voljo 40 ur tedensko. Skupno število razpoložljivih ur se izračuna kot: 40 ur × 50 tednov × število igrišč, ki so predmet najema. Število ur LPŠ pa je število ur, ko nogometno igrišče uporablja drug izvajalec LPŠ (in ga najemnik takrat ne more koristiti). Dejansko število ur LPŠ se ugotavlja na podlagi poročil v rezervacijskem programu Studionaut oziroma drugem programu, ki ga uporablja upravljavec športnega objekta za beleženje porabe ur LPŠ.

### VIII. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO ali prinesejo OSEBNO v tajništvo Javnega zavoda ŠPORT LJUBLJANA v zapečateni pisemski ovojnici na naslov:

JAVNI ZAVOD ŠPORT LJUBLJANA, Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana,

z **obvezno oznako** na ovojnici:

**"PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE, JP 05/2026- NE ODPIRAJ«.**

Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

**Rok za oddajo ponudb je do vključno dne 20. 05.2026 do 12:00 ure.** Kot pravočasne ponudbe se bodo upoštevale tiste ponudbe, ki jih bo Javni zavod ŠPORT LJUBLJANA prejel do navedenega roka.

### IX. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo **dne 20.05.2026 ob 12:30 uri** na naslovu: Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana, v sejni dvorani Hale Tivoli v I. nadstropju.
2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in izpiskom iz sodnega/poslovnega registra AJ PES (zakoniti zastopniki ponudnika) oz. s pooblastilom ponudnika in osebnim dokumentom (pooblaščenca ponudnika).
3. Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v 15 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika so merila/kriteriji, ki so opredeljeni v točki IV. Kriteriji/merila za izbiro ponudnika za oddajo v najem tega dokumenta.

### X. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je do dne 30.06.2026.

## XI. ROK SKLENITVE OPOGODBE

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izbiri ponudnika, z možnostjo podaljšanja roka za 15 dni, sicer se šteje, da je ponudnik od najema odstopil.

Če uspeli ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v zgoraj navedenem roku, varščina v celoti zapade in ni upravičen do njenega vračila

## XII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Javnega zavoda Šport Ljubljana:

[http://www.sport-ljubljana.si/Javni\\_razpisi\\_javna\\_narocila\\_povabila\\_k\\_oddaji\\_ponudb/](http://www.sport-ljubljana.si/Javni_razpisi_javna_narocila_povabila_k_oddaji_ponudb/)  
od dne 20.04.2026.

## XIII. INFORMACIJE

### Ogled nepremičnine bo možen:

Ogled Nepremičnine bo možen od 11.05.2026 do vključno 13.05.2026 na naslovu Vodovodna c., 1000 Ljubljana, po poprejšnjem dogovoru na tel. 041 780 050 ali e-naslov: [andrej.kastelic@sport-ljubljana.si](mailto:andrej.kastelic@sport-ljubljana.si).

Vsa dodatna pojasnila z zvezi z oddajo v najem dobite v Javnem zavodu ŠPORT LJUBLJANA, Celovška cesta 25, Ljubljana in po e-pošti [andrej.kastelic@sport-ljubljana.si](mailto:andrej.kastelic@sport-ljubljana.si) ali telefonu št. 041 780 050.

Razpisna dokumentacija je sestavljena:

1. Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine v najem,
2. Vzorec garancije za resnost ponudbe in korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti,
3. Ponudba za oddajo nepremičnine v najem.