

Številka: JP 1/2026

Datum: 28.4.2026

Šport Maribor, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor, na podlagi drugega odstavka 64. člena v povezavi s 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB (JZP) ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

Zainteresirane ponudnike vabimo, da oddajo ponudbo za najem nepremičnin na območju Hipodroma Kamnica.

I. PREDMET ODDAJE, OPIS PREDMETA, KI SE ODDAJA V NAJEM IN VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE

NEPREMIČNINE, KI SO PREDMET NAJEMA:

Parc. št. 111/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 116/1, 116/16, 122/1, 122/3, 124 in 127/3, vse k.o. 636 – Kamnica v izmeri 96.503 m² na naslovu Vrbanska cesta 67, 2000 Maribor. Na navedenih zemljiščih se nahajajo naslednji objekti: Hlev 1, Hlev 2 in 3, Hlev 4, Hlev 5,6,7, Hlev 8, stavba policija in objekt bife. Vsi hlevi so v funkcionalnem stanju, ograjeni in v celoti komunalno opremljeni, torej priključeni na vodovodno in električno omrežje, stavba policija in stavba bife pa na električno, vodovodno, telefonsko in CATV omrežje.

GRAFIČNI PRIKAZ (z modro črto je označena lokacija nepremičnine, ki je predmet najema):



NAMEN NAJEMA:

Namen najema je izključno izvajanje konjeniške, športno-rekreacijske in gostinske dejavnosti.

PREMIČNA OPREMA NA PREDMETIH NAJEMA:

Na nepremičninah se nahaja premična oprema, ki je vključena v predmet najema, in sicer sprehajalna naprava za konje ter gostinska oprema gostinskega lokala, zlasti:

- hladilni pult 4m s šankom,
- delovni pult 4m lesen z visečo omaro,
- delovni pult 4m INOX,
- pomivalni stroj LOKA,

- ledomat WESSAMAT,
- ozvočenje in rač. Oprema,
- mize v lokalu masiva s steklom,
- stol v lokalu masiva,
- stol umetno usnje,
- nizka miza na terasi,
- velika miza na terasi,
- ozek stol na terasi,
- širok stol na terasi,
- gospodinjski električni aparati.

Premična oprema se oddaja v najem skupaj z nepremičnino po načelu »videno – najeto«. Šteje se, da je najemnik z njenim stanjem seznanjen. Ob primopredaji pogodbeni stranki sestavita in podpišeta prevzemni zapisnik, v katerem natančno popišeta stanje premične opreme in morebitne ugotovljene pomanjkljivosti. Najemnik po podpisu zapisnika nima pravice uveljavljati napak, ki so bile ob primopredaji vidne ali bi mu morale biti znane.

Najemnik je dolžan:

- na lastne stroške zagotavljati redno in investicijsko vzdrževanje vse premične opreme,
- kriti vse stroške popravil, zamenjav in servisov,
- opremo uporabljati kot dober gospodar in v skladu z njenim namenom,
- na lastne stroške nadomestiti uničeno, izgubljeno ali odtujeno opremo.

Najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti glede vzdrževanja, popravil ali zamenjave premične opreme.

Najemnik mora ob prenehanju najemnega razmerja vso opremo vrniti v stanju, ki ustreza normalni obrabi zaradi redne uporabe, sicer je dolžan povrniti nastalo škodo.

PONUDBENA CENA – NAJEMNINA:

IZHODIŠČNA NAJEMNINA: 2.900,00 EUR/ na mesec (brez DDV)

Uspeli ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine. Le ta mora biti enaka ali višja od izhodiščne.

II. POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE IN VSEBINA PONUDBE

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Dokazilo o strokovni usposobljenosti za opravljanje dejavnosti oz.:
 1. za s.p.: priglasitveni list,
 2. za gospodarske družbe: izpisek iz sodnega registra, ki izkazuje zadnje stanje,
 3. za društva: odločbo o vpisu v register društev,
 4. za druge pravne osebe: izpisek iz drugega registra.
2. Predložitev kratke predstavitve dosedanje dejavnosti ponudnika ter reference.
3. Predložitev programa dela ter vizijo razvoja za predmet najema.
4. Pravne osebe (razen neposredni oz. posredni proračunski uporabniki) in samostojni podjetniki

predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:

1. izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
2. izjavo banke o morebitnem številu blokiranih dni vseh računov ponudnika v preteklem letu,
3. zadnjo bilanco stanja,
4. zadnjo bilanco uspeha, obe na obrazcih AJPES.

5. Zainteresirani ponudniki (razen neposredni oz. posredni proračunski uporabniki) morajo za resnost ponudbe do vključno 19.5.2026 do 23:59 ure predložiti varščino v višini **dveh mesečnih izhodiščnih najemnin**, in sicer z nakazilom na transakcijski račun številka SI56 3500 1000 2230 039, odprt pri Banki BKS BANK AG, BIC banke BFKKSI22, Referenca SI00 001-2026, koda namena ADVA z dopisom: »plačilo varščine JP 1/2026« in original potrdilo priložiti k ponudbi. Položena varščina pomeni finančno zavarovanje za resnost ponudbe.

Plačana varščina (brez DDV) se izbranemu ponudniku všteje v varščino kot finančno zavarovanje za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Neuspelim ponudnikom bo varščina bo vrnjena brez obresti v roku 7 dni po končanem izboru, in sicer na isti transakcijski račun, s katerega je bila vplačana.

Če uspeli ponudnik ne podpiše najemne pogodbe v 15. dneh po prejemu obvestila o izbiri, varščina v celoti zapade v korist najemodajalca.

6. Neposredni oz. posredni proračunski uporabniki predložijo izjavo predstojnika organa (ki oddaja ponudbo za najem) o zagotovljenih finančnih sredstvih v proračunu oz. finančnem načrtu za plačilo najemnine ter za plačilo obratovalnih stroškov za nepremičnine, ki jih najemajo.

7. Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine.*

8. Izjavo ponudnika, da je seznanjen in da se strinja s pogoji in navedbami v razpisu.*

9. Izjavo o vezanosti na dano ponudbo: *ponudnik je vezan na dano ponudbo najmanj 60 dni od roka za oddajo ponudb**

***Za točko 7, 8 in 9 se izpolni priložen obrazec (OBR-1).**

III. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispеле po razpisnem roku ter nedopustne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo.

Kot nedopustne se štejejo ponudbe, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tega razpisa, ne vsebujejo vseh zahtevanih sestavin ali niso skladne z razpisno dokumentacijo.

Če je ponudba pravočasna in vsebuje vse bistvene sestavine, vendar je dokumentacija nepopolna, lahko komisija, ob upoštevanju 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ponudnika pozove k dopolnitvi v določenem roku.

Če komisija prejme več ponudb z enako višino ponujene najemnine, lahko:

- pozove vse ponudnike z enako najvišjo ponudbo k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z navedenimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med temi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo ti

ponudniki ponudili.

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1 pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Šport Maribor, d. o. o. si pridržuje pravico, da kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje do sklenitve pravnega posla brez vsakršne odškodninske odgovornosti.

IV. POGOJI NAJEMA

- Merilo za izbor ponudnika je najvišja ponujena mesečna najemnina;
- Nepremičnine se oddajajo v najem za nedoločen čas. V primeru izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva za upravljanje predmetnih nepremičnin si najemodajalec pridržuje pravico do odpovedi najemne pogodbe. Najemodajalec bo najemnika o nameravani izvedbi postopka javno-zasebnega partnerstva in o odpovedi najemne pogodbe pisno obvestil. V primeru odpovedi iz tega razloga najemno razmerje preneha v odpovednem roku, določenem v najemni pogodbi;
- Najemna pogodba se sklene z izbranim ponudnikom najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri, pri čemer mora biti najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki. Stroške sestave in overitve notarskega zapisa v celoti krije najemnik;
- Najemnik nepremičnine prevzame v posest, po prenehanju najemnega razmerja s sedanjim najemnikom JOCKEY'S CLUB d.o.o., Vrbanska cesta 65, 2351 Kamnica in ko najemnik najemodajalcu vrne posest nepremičnin, ki so predmet najema;
- Pravice in obveznosti najemnika in najemodajalca se začnejo izvrševati z dnem prevzema v posest, kar pomeni, da je najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino ter obratovalne in druge stroške za predmetno nepremičnino, od dneva prevzema v posest.
- Sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem je tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem;
- Ponudnik mora imeti v času oddaje ponudbe v celoti poravnane finančne obveznosti do najemodajalca (Športa Maribor, d. o. o.), Mestne občine Maribor in z njo povezanih oseb;
- Ponudnik mora izkazati ustrezne izkušnje na področju konjeniške dejavnosti oziroma upravljanja športno-rekreacijskih površin, kar izkaže z referencami, ki jih predloži k ponudbi. Šport Maribor, d. o. o. bo reference preveril;
- Ponudnik ne bo imel pravice oddati predmet najema v podnajem, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemnik je pred pridobitvijo pisnega soglasja dolžan najemodajalcu posredovati podnajemno pogodbo;
- Najemnik bo dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se bosta pogodbeni stranki dogovorili z najemno pogodbo;
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v predmet najema, niti ne pridobi nikakršnih pravic na predmetu najema na podlagi vlaganj. Pred pričetkom izvajanja del mora najemnik pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna dovoljenja na lastne stroške;
- Najemnik mora na lastne stroške pridobiti vsa morebitna dovoljenja (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in obratovalno dovoljenje), ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal na predmetu najema;
- Najemnik je dolžan vzdrževati predmete najema, predvsem pa vse hleve, stavbo policijo in stavbo

- bife ter skrbeti za funkcionalno urejenost le-teh;
- Najemnik je dolžan na lastne stroške zagotavljati redno in investicijsko vzdrževanje vse premične opreme, kriti vse stroške popravil, zamenjav in servisov, opremo uporabljati kot dober gospodar in v skladu z njenim namenom, na lastne stroške nadomestiti uničeno, izgubljeno ali odtujeno opremo. Najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti glede vzdrževanja, popravil ali zamenjave premične opreme. Najemnik mora ob prenehanju najemnega razmerja vso opremo vrniti v stanju, ki ustreza normalni obrabi zaradi redne uporabe, sicer je dolžan povrniti nastalo škodo.
 - Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici predmeta najema;
 - Morebitno spremembo obratovalnega časa med trajanjem najemne pogodbe mora najemnik predhodno uskladiti z najemodajalcem.
 - Po sklenitvi najemne pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa je najemnik dolžan v roku 5 dni vplačati varščino za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, v višini dveh (2) mesečnih najemnin. Plačana varščina za resnost ponudbe se všteje v navedeno varščino. Če je varščina za resnost ponudbe nižja od zahtevane varščine za finančno zavarovanje za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, je najemnik dolžan razliko doplačati v navedenem roku. Če najemnik v navedenem roku ne zagotovi varščine v celotni zahtevani višini, se šteje, da najemna pogodba ni začela veljati in da je najemnik od pogodbe odstopil, pri čemer varščina za resnost ponudbe zapade v korist najemodajalca.
 - Najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe ne pridobi nobene predkupne ali druge stvarnopravne pravice na nepremičnini.

V. NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO v zapečateni pisemski ovojnici na naslov: ŠPORT MARIBOR d.o.o., Koresova ulica 7, Maribor, z **obvezno** oznako na ovojnici »**PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE — »JP 1/2026« - NE ODPIRAJ**«. Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

Hkrati s ponudbo so dolžni ponudniki predložiti varščino v višini **dveh mesečnih izhodiščnih najemnin**, in sicer z nakazilom na transakcijski račun številka SI56 3500 1000 2230 039, odprt pri Banki BKS BANK AG, BIC banke BFKKSI22, Referenca SI00 001-2026, koda namena ADVA z dopisom: »plačilo varščine JP 1/2026« in original potrdilo priložiti k ponudbi. Položena varščina pomeni finančno zavarovanje za resnost ponudbe.

Rok za oddajo ponudb in predložitev varščine je vključno dne 19.5.2026 do 23:59 ure.

Strokovna komisija bo obravnavala le ponudbe, ki bodo prispele v roku in za katere bo predložena predpisana varščina. Nepravočasne ponudbe ter ponudbe, za katere varščina ne bo predložena, ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene ponudnikom.

Po javnem odpiranju ponudb bo strokovna komisija pregledala ponudbe in lahko ponudnike, katerih ponudbe so formalno nepopolne, pozove k dopolnitvi, če pomanjkljivosti ne vplivajo na višino ponujene najemnine ali druge bistvene elemente ponudbe.

Naknadna predložitev varščine ali sprememba ponujene najemnine ni dovoljena.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku. Ponudba, dana v tujem jeziku se šteje za nedopustno ponudbo.

VI. POSTOPEK IZBIRE IZBRANEGA PONUDNIKA

1. Odpiranje ponudb je javno. Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne **26.5.2026 ob 10:00 uri na naslovu: Koresova ulica 7, 2000 MARIBOR, v sejni sobi v 1. nadstropju**;
2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika;
3. V primeru, da se na dan odpiranja zaradi nepredvidenega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani <https://www.sportmaribor.si/uradne-objave/> in sicer pod objavo predmetnega javnega zbiranja ponudb;
4. Pravočasno prisperele 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;
5. Merilo za izbor je višina ponujene mesečne najemnine.

VII. ROK VELJAVNOSTI PONUDBE

Rok vezanosti na dano ponudbo je vsaj 60 dni od roka za oddajo ponudb.

VIII. JAVNA OBJAVA

Javna objava za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem je objavljena na spletni strani Šport Maribor, d. o. o.: <https://www.sportmaribor.si/uradne-objave/>

IX. INFORMACIJE

Vsa dodatna pojasnila v zvezi z oddajo predmetne nepremičnine dobite pri predstavniku Šport Maribor:

- **TADEJ MEŽNAR, tadej.meznar@sportmaribor.si**

Ogled nepremičnine je mogoč le po predhodnem dogovoru z zgoraj navedenim predstavnikom Šport Maribor.

Rok za postavljanje vprašanj in ogled nepremičnin je 3 delovne dni pred potekom roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki jih bomo prejeli po tem roku, ne bomo odgovarjali.