

Datum: 28.4.2028
Št. dok. JP 1/2026

ŠPORT MARIBOR, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor, ki ga zastopa direktor Ranko ŠMIGOC
Matična številka: 3388042000,
ID za DDV: SI10663924,
ŠT. RAČUNA PRI BKS BANK AG: SI56 3500 1000 2230 039,
DAVČNI ZAVEZANEC — DA
(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

_____, _____, _____, ki ga zastopa _____
Matična številka: _____,
ID za DDV: _____,
DAVČNI ZAVEZANEC — DA/NE,
(v nadaljevanju: **najemnik**)

se dogovorita in skleneta

VZOREC NAJEMNE POGODBO ZA ODDAJO NEPREMIČNINE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) v zemljiški knjigi vknjižena kot zemljiškoknjžni lastnik nepremičnin 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, do celote (1/1);
- da je najemodajalec po koncesijski pogodbi, št. 0070-6/2021 izvajalec izbirne lokalne gospodarske javne službe upravljanja javnih športnih objektov v MOM med katere spadajo navedene nepremičnine;
- da nepremičnine iz prve alineje predstavljajo območje hipodroma v Kamnici, v naravi pa predstavljajo Hlev 1, Hlev 2 in 3, Hlev 4, Hlev 5,6,7, Hlev 8, stavba policija in objekt bife.
- da je predmet najema območje nepremičnin, ki predstavljajo območje hipodroma v Kamnici, priloga k tej pogodbi pa je grafični izpisek iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov, iz katerega je razviden predmet najema,
- da je v predmet najema vključena premična oprema iz 2. člena, ki se nahaja na predmetnih nepremičninah,
- da najemodajalec predmet najema oddaja v najem v skladu z drugim odstavkom 64. člena, v zvezi z drugo alinejo prvega odstavka 49. člena 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) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem št. JP 1/2026, ki je bilo objavljeno dne 28.4.2028 na spletni strani najemodajalca;
- da je bilo za predmetne nepremičnine izdelano cenitveno poročilo, ki ga je izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin ARHIDOM, svetovanje in ocenjevanje nepremičnin Barbara Klugler, s. p. z dne 30.1.2026;
- da je najemnik ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujenih nepremičnin s

- premično opremo in da zato najemodajalec z njim sklepa najemno pogodbo;
- da najemnik s sklenitvijo najemne pogodbe ne pridobi nobene predkupne ali druge stvarnoppravne pravice na nepremičnini;
 - da si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal predmet najema in ga vzame v najem po načelu »videno – najeto«, in sicer v stanju, v kakršnem se le-ta nahaja.

2. člen

Predmet najema so nepremičnine, in sicer: 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 96.503,00 m² na naslovu Urbanska 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 policije in stavba bife pa na električno, vodovodno, telefonsko in CATV omrežje.

V predmet najema je vključena tudi premična oprema, to je sprehajalna naprava za konje ter gostinska oprema gostinskega lokala, in sicer:

- hladilni pult 4m s šankom,
- delovni pult 4m lesen z visečo omaro,
- delovni pult 4m INOX,
- pomivalni stroj LOKA,
- ledomat WESSAMAT,
- ozvočenje in računalniška 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.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti na najeti nepremičnini z dnem prevzema nepremičnine v posest, ko mu bo najemodajalec izročil nepremičnine, ki so predmet najema v posest.

Najemnik predmet najema prevzame v posest šele, ko prejšnji najemnik Jockey's club, d. o. o., Urbanska cesta 65, 2351 Kamnica, izroči in izprazni nepremičnine, ki so predmet najema in najemodajalcu vrne posest teh nepremičnin.

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 predmet najema od dneva prevzema nepremičnin in premične opreme v posest. Na ta dan se izvrši primopredaja predmeta najema, o čemer se izdelata prevzemni zapisnik.

3. člen

Najemnik se za predmet najema zavezuje plačevati mesečno najemnino. Najemnina znaša

_____ EUR na mesec brez DDV oz. _____ EUR na leto brez DDV.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe v okviru javnega zbiranja ponudb.

Višina najemnine se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen. Ob spremembah najemnine se pogodba ne spremeni. Najemnik je dolžan plačevati spremenjeno najemnino od prvega naslednjega meseca, ko prejme obvestilo najemodajalca, ki postane sestavni del pogodbe.

Upošteva določilo 2. točke 44. člena in 45. člena Zakona o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju ZDDV-1), se pogodbeni stranki v zvezi z najemom predmeta najema strinjata, da ta pogodba predstavlja jasno izjavo volje, da želita, da se transakcija obdavči z DDV ter da takšna izjava volje pomeni dogovor v skladu z 2. točko 45. člena ZDDV-1 v povezavi z 78. členom Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost, zato se poseben dodatni dogovor v skladu s tem členom ne sklepa.

Najemnik bo najemodajalcu plačeval dogovorjeno mesečno najemnino za tekoči mesec vključno z DDV zneskom najkasneje do 20. dne v mesecu na podlagi izstavljenega računa najemodajalca, na TRR najemodajalca pri BKS BANK, št. SI56 3500 1000 2230 039. Obveznost je poravnana, ko prispe plačilo na račun najemodajalca. V primeru zamude s plačili najemnine dolguje najemnik najemodajalcu zakonske zamudne obresti za čas od dneva zamude do dneva plačila.

4. člen

Najemnik soglaša, da bo v roku 5 dni po sklenitvi pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa kot jamstvo za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti najemodajalcu predložil varščino (v nadaljevanju: finančno zavarovanje) v višini dveh mesečnih najemnin, tj. _____ EUR brez DDV. Plačana varščina za resnost ponudbe v okviru postopka javnega zbiranja ponudb 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 doplačati razliko. Doplačilo varščine se lahko predloži z nakazilom na transakcijski račun najemodajalca, pri čemer se v namen nakazila obvezno vpiše številko javnega zbiranja ponudb JP 1/2026.

Najemnik je seznanjen in soglaša, da je najemodajalec upravičen unovčiti finančno zavarovanje, če najemnik zamuja s plačilom najemnine, stroškov ali drugih obveznosti po tej pogodbi in jih ne poravnava v roku, določenem v pisnem opominu najemodajalca.

V kolikor najemodajalec finančno zavarovanje v celoti ali delno unovči, je najemnik dolžan v roku, ki ga določi najemodajalec v obvestilu o unovčenju, ponovno vzpostaviti finančno zavarovanje v višini dveh mesečnih najemnin.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je ta najemna pogodba sklenjena pod odločnim pogojem plačila finančnega zavarovanja iz prvega odstavka tega člena. Če najemnik v dogovorjenem roku finančnega zavarovanja ne zagotovi, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena, najemodajalec pa najemniku ni dolžan izročiti nepremičnine v posest.

5. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetne nepremičnine (individualne stroške).

Obratovalni in drugi (individualni) stroški vključujejo zlasti, vendar ne izključno:

- stroške električne energije, vode, komunalnih storitev,
- stroške ogrevanja, telekomunikacij, interneta,
- stroške ravnanja z odpadki,
- stroške rednega vzdrževanja,
- druge stroške, ki nastanejo pri redni uporabi nepremičnine.

Najemnik je dolžan navedene stroške plačevati najemodajalcu najkasneje do 20. dne v mesecu na podlagi izstavljenega računa, na transakcijski račun najemodajalca pri BKS BANK, št. SI56 3500 1000 2230 039. Najemnik je dolžan plačevati tudi stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se najemniku obračunajo v deležu, ki je določen po ključu glede na razmerje med neto kvadraturo nepremičnine, ki je predmet najema in celotno neto kvadraturo nepremičnin, ki so predmet najema.

Stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je najemnik dolžan plačati enkrat (1x) letno, na podlagi računa najemodajalca in v roku, navedenem na izdanem računu.

V primeru zamude plačila stroškov je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

6. člen

Ta pogodba je sklenjena in stopi v veljavo, ko je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je vplačana varščina za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Ta najemna pogodba mora biti sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem najemnik izrazi svoje izrecno soglasje z neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa glede njegovih plačilnih in storitvenih obveznosti, še posebej glede obveznosti:

- plačila najemnine, stroškov in drugih obveznosti v rokih, določenih s to pogodbo, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi,
- uporabe in vzdrževanja nepremičnine s skrbnostjo dobrega gospodarja (8. člen),
- omogočanja pregleda nepremičnine najemodajalcu (11. člen),
- uporabe nepremičnine v skladu s pogodbo,
- izročitve in izpraznitve nepremičnine ob prenehanju najemnega razmerja.

Pogodbeni stranki se izrecno strinjata, da se neposredna izvršljivost nanaša tudi na obveznost izpraznitve in izročitve nepremičnine v posest najemodajalca brez ugovora, v rokih in na način, določen v tej pogodbi.

Vse stroške, povezane s sklenitvijo te pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, nosi najemnik.

7. člen

Nepremičnina se oddaja za namen izvajanja konjeniške, športno-rekreacijske in gostinske dejavnosti in za s tem povezanimi aktivnostmi.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti na najeti nepremičnini.

Najemnik se zavezuje tudi, da bo izpolnjeval vse pogoje, ki jih določa veljavna zakonodaja za opravljanje dogovorjenih dejavnosti.

8. člen

V času trajanja najemnega razmerja se najemnik zavezuje uporabljati in vzdrževati nepremičnino s skrbnostjo dobrega gospodarja ter najeto nepremičnino in opremo uporabljati v skladu z namenom te pogodbe in na način, s katerim ne povzroča škode ali poslabšanja stanja nepremičnine in opreme. Najemnik se zavezuje skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici nepremičnine, ki je predmet najema.

Najemnik je dolžan za premično opremo iz 2. člena:

- na lastne stroške zagotavljati redno in investicijsko vzdrževanje,
- 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.

V primeru, da premična oprema zaradi dotrajanosti, obrabe ali zastarelosti postane neuporabna, neizvedljiva za popravilo, ali predstavlja odpadek v skladu z veljavno zakonodajo, je najemnik dolžan najemodajalca predhodno pisno obvestiti o nameravani odstranitvi oz. zamenjavi takšne opreme ter mu omogočiti, da se v razumnem roku (najmanj 8 dni od prejema obvestila) o tem pisno izjavi. Najemnik je dolžan odstranitev opreme izvesti na lastne stroške, zagotoviti zakonito ravnanje z odpadno opremo, po potrebi zagotoviti nadomestno opremo, če je ta nujna za izvajanje dejavnosti. O odstranitvi opreme pogodbeni stranki sestavita zapisnik, v katerem se oprema popiše, navede razlog za odstranitev ter način ravnanja z njo (odstranitev, odvoz, uničenje ipd.). Zapisnik podpišeta obe pogodbeni stranki.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe najetih nepremičnin in da bo on ter drugi uporabniki, katerim bo omogočil njihovo uporabo, ravnal tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral in motil drugih uporabnikov ter stanovalcev v okolici predmetne nepremičnine.

Najemnik najemodajalcu odgovarja za vso škodo, ki je posledica njegovega ravnanja, ravnanja delavcev in uporabnikov nepremičnine. Škodo, ki nastane na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe ter na pripadajočem zemljišču, mora najemnik takoj javiti najemodajalcu.

Najemnik je dolžan škodo povrniti v roku 30 dni od dneva, ko je škoda s strani obeh pogodbenih strank zapisniško ugotovljena.

Najemnik odgovarja tudi za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam v zvezi z uporabo nepremičnine. Iz tega naslova je odgovornost najemodajalca v celoti izključena, razen v primeru njegovega naklepa ali hude malomarnosti.

Najemnik je dolžan najkasneje ob prevzemu nepremičnine skleniti in imeti ves čas trajanja sklenjeno:

- zavarovanje odgovornosti za škodo tretjim osebam,
- zavarovanje za primer požara in drugih nevarnosti, ki lahko povzročijo škodo na nepremičnini ali tretjim osebam.

Na zahtevo najemodajalca mora najemnik predložiti dokazila o sklenjenih zavarovanjih.

9. člen

Najemnik ne sme oddati najete nepremičnine v uporabo ali podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je pred pridobitvijo pisnega soglasja dolžan najemodajalcu posredovati podnajemno pogodbo. Najemodajalec o soglasju odloči v razumnem roku, ki ne sme biti daljši od 15 dni od prejema popolne dokumentacije.

10. člen

Na nepremičnini ali na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s pisnim soglasjem najemodajalca.

11. člen

Najemnik je dolžan najemodajalcu vsaj enkrat mesečno omogočiti pregled nepremičnine in stanje premične opreme, z namenom, da se ugotovi ali uporablja nepremičnino in premično opremo v skladu s to pogodbo in ali izpolnjuje vse zakonske pogoje za opravljanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.

12. člen

Najemnik ne sme spreminjati nepremičnine in vgrajene opreme ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del na svoje stroške, kot so npr.:

- redno čiščenje in vzdrževanje hlevov, stavbe policije in objekta bifeja (skrb za ustrezno čistočo, urejenost ipd.), košenje travnatih površin na območju predmetne nepremičnine, čiščenje in splošno urejanje območja;
- manjša popravila in dela v hlevih, stavbi policije ali bifeju ter opremi, kot je npr. menjava druge opreme z opremo enake kakovosti, s katerimi se ne posega v konstrukcijo objektov in se ne spreminja njihova zmogljivost, namembnost in zunanji videz;
- izvajanje manjših popravil ali del na objektu ali prostorih, ki so v objektu, kot npr. pleskanje, popravila vrat, oken, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih velikosti in podobno, s katerimi se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminjajo zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanji videz objekta (velja le za predmete najema, ki obsegajo tudi objekte);
- popravila, zamenjava in servisi premične opreme.

Poleg del, ki so navedena v prejšnjem odstavku tega člena, je najemnik dolžan izvajati tudi ostala dela, ki sodijo v redno vzdrževanje.

Za kakršnakoli dela, ki presegajo redno vzdrževanje, mora najemnik pred začetkom del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

13. člen

Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

Najemna pogodba lahko kadarkoli preneha sporazumno na podlagi pisnega sporazuma obeh pogodbenih strank.

Vsaka pogodbeni stranka ima pravico to pogodbo odpovedati brez navedbe razloga z dvomesečnim odpovednim rokom, če o tem pisno obvesti drugo stranko s priporočeno pošiljko. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisnega obvestila nasprotni stranki. Če naslovnik kljub obvestilu o prispelem pisanju tega ne prevzame v roku 15 dni, se šteje, da je bila vročitev opravljena z iztekom tega roka (fikcija vročitve), pisanje pa se po poteku roka pusti v hišnem predalčniku.

Ne glede na določila te pogodbe ima najemodajalec v primeru izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva za upravljanje predmetnih nepremičnin pravico najemno pogodbo odpovedati s 15 dnevni odpovedni rokom. Najemodajalec je dolžan najemnika o nameravani izvedbi postopka javno-zasebnega partnerstva in o odpovedi najemne pogodbe pisno obvestiti brez nepotrebnega odlašanja. Najemnik v tem primeru nima pravice do kakršnegakoli nadomestila, odškodnine ali povračila vlaganj v nepremičnino, razen če se pogodbeni stranki izrecno drugače pisno dogovorita.

14. člen

Najemodajalec lahko ne glede na določbe prejšnjega člena odstopi od najemne pogodbe brez odpovednega roka in zahteva takojšnjo izpraznitev nepremičnine, če:

- najemnik uporablja nepremičnino ali premočeno opremo v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti in kršitve ne odpravi v roku 15 dni po pisnem opozorilu;
- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali drugih obveznosti iz najemnega razmerja in obveznosti ne poravnava v roku 15 dni po pisnem opominu;
- najemnik ne začne uporabljati nepremičnine v skladu s pogodbo ali jo preneha uporabljati za več kot 2 zaporedna meseca in kršitve ne odpravi v roku 15 dni po opozorilu;
- če najemnik uporablja najeto nepremičnino v nasprotju z namenom oz. dejavnostjo, za katero je bilo sklenjeno najemno razmerje ali če odda najeto nepremičnino v podnajem ali uporabo ali če uporablja predmetno nepremičnino tako, da se povzroča materialna škoda najemodajalcu ali pa komu drugemu, kršitve pa ne odpravi v 15 dneh po opozorilu;
- se nad najemnikom začne stečajni, likvidacijski ali drug postopek prenehanja;
- če najemnik zanemarja vzdrževanje nepremičnine ali premočene opreme, kršitve pa ne odpravi v 15 dneh, odkar je najemodajalec to zahteval;
- najemnik nima ustreznih dovoljenj ali soglasij za opravljanje dejavnosti oziroma ne izpolnjuje zakonskih pogojev za njihovo opravljanje in kršitve ne odpravi v roku 15 dni po opozorilu;
- če je prišlo do spremembe namembnosti predmetne nepremičnine, zaradi katere najemno razmerje ni več mogoče.

V primerih iz prejšnjega odstavka lahko najemodajalec odstopi od te pogodbe s pisno izjavo, poslano s priporočeno pošiljko s povratnico. Najemnik je dolžan nepremičnino izprazniti in jo izročiti najemodajalcu v roku 15 dni od prejema odstopne izjave, prosto oseb in stvari, ob upoštevanju normalne obrabe zaradi redne uporabe.

Od najemne pogodbe ni mogoče odstopiti iz krivdnega razloga, če stranka, ki odstopa od pogodbe, predhodno pisno ne opozori nasprotni stranke na kršitev najemne pogodbe. Opomin mora vsebovati opis kršitve, način njene odprave ter rok za odpravo kršitve, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

Če najemnik kršitve v danem roku ne odpravi, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe s pisno izjavo, poslano s priporočeno pošiljko, skupaj s pozivom na izpraznitev in izročitev nepremičnine.

V tem primeru se najemnik zavezuje, da bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v roku 15 dni od prejema odstopne izjave izpraznil in jo izročil najemodajalcu v neposredno posest, prosto oseb in svojih stvari, v stanju, v kakršnem je bila ob sklenitvi pogodbe, ob upoštevanju normalne obrabe zaradi redne uporabe.

Če naslovnik kljub obvestilu o neuspelem poskusu osebne vročitve pisanja ne prevzame v roku 15 dni, se šteje, da je bila vročitev opravljena z iztekom tega roka (fikcija vročitve), pisanje pa se po poteku roka pusti v poštnem nabiralniku.

15. člen

V primeru odpovedi pogodbe zaradi izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva in predčasne odpovedi iz nekrivdnega razloga je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu nepremičnino prosto oseb in stvari najkasneje do dneva poteka odpovednega roka, v primeru sporazumnega prenehanja najemne pogodbe pa v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita v sporazumu o prenehanju najemnega razmerja.

V primeru zamude z izročitvijo nepremičnine se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 7 % mesečne najemnine, to je _____ EUR. Zamuda nastopi prvi dan po prenehanju najemnega razmerja, ko bi moral najemnik nepremičnino izročiti v posest najemodajalcu, bodisi na podlagi te pogodbe, sporazuma o prenehanju, sodne odločbe ali drugega pravnega akta.

Ne glede na način prenehanja najemne pogodbe mora najemnik pred predajo nepremičnino vrniti v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, ob upoštevanju normalne obrabe zaradi redne uporabe. O tem se sestavi zapisnik. Najemnik sme pred predajo odstraniti svojo nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode loči od nepremičnine. Ne sme pa odstraniti vzdane ali vgrajene opreme ter investicijskih vlaganj. Pri tem ne sme posegati v substanco nepremičnine ali jo kakorkoli poškodovati ali poslabšati.

V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja nepremičnine je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti vso nastalo škodo, vključno s stroški sanacije in morebitno izgubo dobička, če najemodajalec zaradi stanja nepremičnine le-te ne more oddati v najem.

Premično opremo iz 2. člena, ki ob prenehanju najemnega razmerja ni bila odstranjena zaradi dotrajanosti, obrabe ali zastarelosti, je najemnik dolžan vrniti v stanju, ki ustreza normalni obrabi, sicer je dolžan povrniti nastalo škodo.

Najemodajalec je dolžan vrniti najemniku finančno zavarovanje, ki ga je slednji izročil v skladu s 4. členom te pogodbe, ko sta kumulativno izpolnjena sledeča pogoja:

- najemnik je plačal vse mesečne najemnine, mesečne stroške, opredeljene v 5. členu te pogodbe in druge obveznosti (odškodnina iz 8. člena pogodbe, pogodbeno kazen iz tretjega odstavka tega člena, odškodnina iz prejšnjega odstavka tega člena), ki jih je v skladu s to pogodbo dolžan plačati, in
- najemnik je najemodajalcu izročil v posest nepremičnino s premično opremo, ki je predmet najema.

16. člen

V kolikor pogodbeni stranki kakšnega vprašanja glede medsebojnih pravic in obveznosti, ki izhajajo iz najemnega razmerja, nista uredili s to pogodbo, veljajo za presojo njenega najemnega razmerja določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 — uradno prečiščeno besedilo, z vsemi nadaljnjimi spremembami in dopolnitvami).

17. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja pooblaščenca predstavnik:

- na strani najemodajalca: Tadej Mežnar, tadej.meznar@sportmaribor.si, tel. št. 031 374 522;
- na strani najemnika: _____ (GSM: _____).

18. člen

V primeru, da je pri izvedbi postopka za izbor najemnika po tej pogodbi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca, javnemu uslužbencu, funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku najemodajalca, javnemu uslužbencu, funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

19. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe bosta pogodbeni stranki sklenili v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta poskusili vse spore, izhajajoče iz te pogodbe, rešiti sporazumno, v nasprotnem primeru pa je pristojno sodišče v Mariboru.

21. člen

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ko je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa ter ko je izpolnjen odložni pogoj iz 4. in 6. člena te pogodbe.

22. člen

Ta najemna pogodba je napisana v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejmeta najemodajalec in najemnik po en (1) izvod.

Maribor, dne _____

Najemodajalec:

ŠPORT MARIBOR, d. o. o.
Ranko Šmigoc, direktor

Maribor, dne _____

Najemnik:

Priloge:

- Primopredajni zapisnik.
- Grafični prikaz predmeta najema.