

Datum: 1.10.2026

Št. dok.: NP 1-2026

Šport Maribor, družba za upravljanje s športnimi objekti, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor, ki
ga zastopa direktor Ranko Šmigoc;

Matična številka: 3388042000,

ID za DDV: SI 10663924

TRR: SI56 3500 1000 2230 039, odprt pri BKS BANK AG

DAVČNI ZAVEZANEC — DA

(v nadaljevanju: **najemodajalec**)

In

_____, ki ga zastopa direktor _____

Matična številka: _____,

ID za DDV: SI _____

DAVČNI ZAVEZANEC — __,

(v nadaljevanju: **najemnik**)

skleneta

NAJEMNO POGODBO ZA ODDAJO NEPREMIČNINE NA MARIBORSKEM OTOKU

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) v zemljiški knjigi vknjižena kot lastnica nepremičnine parc. št. 80/2, k. o. 636 Kamnica, do celote (1/1);
- da je MOM z odločbo št. 0070-6/2021-15 z dne 9.9.2021 podelila družbi Šport Maribor, d. o. o., koncesijo, na podlagi katere najemodajalec upravlja nepremičnino iz prejšnje alineje;
- da se v objektu na nepremičnini parc. št. 80/2, k.o. 636 Kamnica, nahajajo prostori, ki so predmet te najemne pogodbe, in sicer pritlični gostinski lokal, kuhinja in gostinski lokal v prvem nadstropju;
- da je najemodajalec dne 1.10.2026 na svoji spletni strani objavil Namero o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji nepremičnine v najem št. NP 1-2026 z dne 1.10.2026 (v nadaljevanju: namera), na podlagi katere je bil izveden postopek oddaje nepremičnine v najem po metodi neposredne pogodbe;

- da je bila izhodiščna najemnina določena na podlagi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. gradb., Plečnikova ulica 5, 2000 Maribor, dne 2.9.2026;
- da je bil najemnik izbran na podlagi njegove končne ponudbe;
- da si je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe ogledal predmet najema, je seznanjen z njegovim dejanskim in pravnim stanjem ter ga sprejema po načelu »videno–najeto«.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem naslednje prostore v objektu na nepremičnini parc. št. 80/2, k.o. 636 Kamnica:

- pritlični gostinski lokal v izmeri 247,71 m²,
 - kuhinjo v izmeri 27,20 m²,
 - gostinski lokal v prvem nadstropju v izmeri 75,76 m²,
- v skupni izmeri 350,67 m² (v nadaljevanju: predmet najema).

Prostori iz prejšnjega odstavka se oddajajo in prevzemajo v najem izključno kot celota.

Predmet najema se najemniku preda v posest naslednji dan po prenehanju obstoječega najemnega razmerja. O predaji in prevzemu predmeta najema se sestavi primopredajni zapisnik.

3. člen

Mesečna najemnina za predmet najema znaša _____ EUR brez DDV (v nadaljevanju: mesečna najemnina) in je določena na podlagi končne ponudbe najemnika.

Najemnina se obračunava na naslednji način:

- za meseca julij in avgust se obračuna celotna mesečna najemnina;
- za preostale mesece se najemnina ne obračunava, razen če kopališče Mariborski otok v posameznem letu obratuje tudi v mesecu maju, juniju oziroma septembru in je najemniku v tem času omogočeno obratovanje gostinskega lokala. V tem primeru se najemnina za posamezni mesec obračuna v sorazmernem delu glede na dejansko število dni obratovanja kopališča, vendar največ do višine, pri kateri skupna najemnina za posamezno leto ne preseže 5.000,00 EUR brez DDV.

Na najemnino se obračuna DDV v skladu z veljavnimi predpisi.

Za meseca julij in avgust najemnik plačuje najemnino na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najpozneje do 10. dne v tekočem mesecu, najemnik pa ga je dolžan poravnati najpozneje do zadnjega dne tekočega meseca.

Za mesece maj, junij in september, za katere se najemnina v skladu s to pogodbo obračuna glede na dejansko obdobje obratovanja kopališča Mariborski otok in možnost obratovanja gostinskega lokala, najemodajalec izstavi račun po zaključku posameznega meseca, najemnik pa ga je dolžan poravnati v roku 30 dni od izdaje računa.

V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posamezne obveznosti do dneva plačila.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da najemnino enkrat letno (z učinkom od 1. januarja posameznega leta) uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin, ki jo objavi Statistični urad Republike Slovenije. V prvem letu trajanja najemnega razmerja se pri uskladitvi upošteva rast cen življenjskih potrebščin v obdobju od meseca sklenitve najemne pogodbe do konca tega leta. V naslednjih letih se pri uskladitvi upošteva letna stopnja rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji za predhodno koledarsko leto. Po uskladitvi se v skladu z usklajeno višino najemnine poveča tudi najvišji pogodbeno dogovorjeni znesek skupne letne najemnine iz druge alineje drugega odstavka tega člena.

4. člen

Najemnik je dolžan pred sklenitvijo te pogodbe kot zavarovanje za izpolnjevanje svojih pogodbenih obveznosti položiti varščino v višini dvakratne mesečne najemnine iz prvega odstavka 3. člena te pogodbe, kar znaša _____ EUR.

Varščina se lahko uporabi za poplačilo vseh zapadlih in neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova tega najemnega razmerja, zlasti za neplačano najemnino, neporavnane obratovalne in druge stroške, povračilo škode, pogodbeno kazen ter druge obveznosti najemnika po tej pogodbi. Če najemodajalec med trajanjem najemnega razmerja varščino v celoti ali delno uporabi, je najemnik dolžan na pisni poziv najemodajalca v roku, določenem v pozivu, varščino ponovno zagotoviti do višine trikratne mesečne najemnine.

Po prenehanju najemnega razmerja in pod pogojem, da je najemnik poravnal vse obveznosti iz te pogodbe ter predmet najema izročil najemodajalcu, najemodajalec najemniku vrne neporabljeni del varščine. V primeru neporavnanih zapadlih obveznosti najemnika lahko najemodajalec svojo terjatev do najemnika pobota z obveznostjo vračila varščine. Če višina varščine ne zadošča za poplačilo vseh zapadlih obveznosti najemnika, je najemnik dolžan razliko poravnati v roku, ki ga določi najemodajalec.

5. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati vse obratovalne (stroške električne energije, komunalnih storitev, itd.) in druge individualne stroške, ki nastajajo v zvezi z uporabo predmeta

najema. Navedene stroške je najemnik dolžan plačevati ves čas trajanja najemnega razmerja, ne glede na čas obratovanja kopališča Mariborski otok.

Najemnik je dolžan plačevati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in sicer v deležu, ki odpade na predmet najema.

Stroške iz tega člena je najemnik dolžan poravnati na podlagi računa najemodajalca v roku, navedenem na računu. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posamezne obveznosti do dneva plačila.

6. člen

Najemnik sme predmet najema uporabljati izključno za opravljanje gostinske dejavnosti.

Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme spremeniti namena uporabe predmeta najema ali njegovega posameznega dela.

Najemnik je dolžan na lastne stroške pridobiti in ves čas trajanja najemnega razmerja vzdrževati vsa dovoljenja, soglasja in druge dokumente, potrebne za opravljanje gostinske dejavnosti, ter izpolnjevati vse pogoje, ki jih za opravljanje te dejavnosti določajo veljavni predpisi.

7. člen

Najemnik se zavezuje predmet najema uporabljati in vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja ter ga uporabljati v skladu z namenom te pogodbe in na način, s katerim ne povzroča škode ali poslabšanja njegovega stanja, razen poslabšanja, ki je posledica običajne rabe.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo v predmetu najema ter njegovi neposredni okolici.

Najemnik se zavezuje, da bo predmet najema uporabljal na način, da s svojim ravnanjem oz. ravnanjem svojih zaposlenih, obiskovalcev in drugih oseb, za katere odgovarja, ne bo oviral ali motil drugih uporabnikov kopališča Mariborski otok oz. drugih oseb v okolici predmeta najema.

Najemnik najemodajalcu odgovarja za škodo, ki jo na predmetu najema ali pripadajočem zemljišču povzroči sam oz. jo povzročijo njegovi zaposleni ali druge osebe, za katere odgovarja. O nastanku škode je najemnik dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca.

Najemnik je dolžan povzročeno škodo odpraviti oz. jo najemodajalcu povrniti v roku, ki ga glede na naravo in obseg škode določi najemodajalec.

Najemnik odgovarja tudi za škodo, ki v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti nastane tretjim osebam, v skladu z veljavnimi predpisi.

8. člen

Oddaja nepremičnine oz. njenega posameznega dela v podnajem ni dovoljena.

9. člen

Najemnik lahko na predmetu najema oz. pripadajočem zemljišču namesti reklamne napise, table z imeni, embleme, zastave in druge oznake svoje firme in dejavnosti le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Način, velikost, oblika, mesto namestitve in druge okoliščine v zvezi z namestitvijo reklamnih in drugih oznak so predmet predhodnega dogovora z najemodajalcem.

Vse stroške izdelave, namestitve, vzdrževanja in odstranitve reklamnih in drugih oznak nosi najemnik.

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan na svoje stroške odstraniti vse reklamne napise, table, embleme, zastave in druge oznake ter vzpostaviti prvotno stanje, razen če se pogodbeni stranki pisno dogovorita drugače.

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

10. člen

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

- redno čiščenje in vzdrževanje gostinskega objekta (skrb za ustrezno čistočo, urejenost, ipd.), čiščenje in urejanje objekta, itd;
- manjša popravila in dela na gostinskem objektu ter opremi, kot je npr. menjava druge opreme z opremo enake kvalitete itd., s katerimi se ne posega v konstrukcijo gostinskega objekta, in se ne spreminja njegove zmogljivosti, namembnosti in zunanjega videza;
- 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);

Poleg del, ki so navedena v prejšnjem odstavku tega člena, je najemnik dolžan izvajati tudi ostala dela, ki predstavljajo redno vzdrževanje gostinskega lokala in objekta, ki sestavlja predmetno nepremičnino.

Za kakršnakoli dela mora najemnik pred pričetkom izvajanja 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.

11. člen

Ta najemna pogodba se sklepa za določen čas petih (5) let, pri čemer najemno razmerje začne teči z dnem predaje predmeta najema najemniku v posest.

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

12. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev ter izročitev predmeta najema, zlasti:

- če najemnik krši določila te pogodbe in kršitve kljub pisnemu opozorilu najemodajalca v postavljenem roku ne odpravi;
- če najemnik zamuja s plačilom najemnine, obratovalnih ali drugih stroškov oziroma drugih obveznosti po tej pogodbi in jih ne poravnava niti v dodatnem roku, ki mu ga določi najemodajalec;
- če najemnik predmet najema uporablja v nasprotju z namenom oziroma dejavnostjo, za katero je bilo sklenjeno najemno razmerje;
- če najemnik predmet najema ali njegov posamezni del v nasprotju s to pogodbo odda v podnajem, uporabo ali ga na drugi pravni podlagi prepusti tretji osebi;
- če najemnik predmet najema uporablja tako, da povzroča škodo na predmetu najema, pripadajočem zemljišču ali drugem premoženju najemodajalca;
- če najemnik zanemarja vzdrževanje predmeta najema;
- če najemnik nima oz. izgubi dovoljenje, soglasje ali druge pogoje, potrebne za opravljanje gostinske dejavnosti;
- če je nad najemnikom začel stečajni, likvidacijski ali drug postopek, katerega posledica je prenehanje najemnika;
- če pride do spremembe namembnosti predmeta najema, zaradi katere nadaljnje izvajanje te pogodbe ni mogoče.

Najemodajalec mora najemnika pred odstopom od pogodbe zaradi kršitve pisno opozoriti na kršitev ter mu, kadar je kršitev mogoče odpraviti, določiti primeren rok za njeno odpravo. Če najemnik kršitve v postavljenem roku ne odpravi, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe.

V primeru odstopa od pogodbe je najemnik dolžan predmet najema izprazniti ter ga prostega oseb in svojih stvari izročiti najemodajalcu v roku 20 dni od vročitve izjave o odstopu, če najemodajalec v odstopni izjavi ne določi daljšega roka.

Za pisno vročitev po tem členu se šteje tudi vročitev po elektronski pošti na elektronski naslov pogodbene stranke, naveden v tej pogodbi. Šteje se, da je bila pošiljka vročena na dan, ko je bila poslana na navedeni elektronski naslov, pod pogojem, da pošiljatelj ni prejel obvestila o neuspešni dostavi.

13. člen

Ne glede na način prenehanja najemnega razmerja je najemnik dolžan predmet najema ob prenehanju najemnega razmerja izročiti najemodajalcu prost oseb in svojih stvari, v roku, določenem s to pogodbo oz. sporazumom pogodbenih strank. O izročitvi in stanju predmeta najema se sestavi primopredajni zapisnik.

V primeru zamude z izročitvijo predmeta najema je najemnik za vsak dan zamude dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 5% mesečne najemnine, določene v 3. členu te pogodbe. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico najemodajalca zahtevati izročitev predmeta najema in povračilo škode, ki presega višino pogodbene kazni.

Najemnik je dolžan predmet najema vrniti v stanju, ki ne sme biti slabše od stanja ob prevzemu, upošteva je poslabšanje zaradi običajne rabe.

Najemnik lahko pred izročitvijo predmeta najema odstrani svojo nevzidano in nevgrajeno opremo, ki jo je mogoče brez škode ali stroškov ločiti od predmeta najema. Najemnik ne sme odstraniti vzidane ali vgrajene opreme oz. izvedenih vlaganj, če bi z njihovo odstranitvijo posegel v substanco ali poškodoval predmet najema.

V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja predmeta najema, ki presega posledice običajne rabe, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti vso nastalo škodo in stroške, povezane s sanacijo oziroma vzpostavitev ustreznega stanja.

14. člen

Za vsa vprašanja glede medsebojnih pravic in obveznosti pogodbenih strank, ki niso urejena s to pogodbo, se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

15. člen

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

- na strani najemodajalca: Matej Pungartnik, e-mail: matej.pungartnik@sportmaribor.si, telefon 051 357 667
- na strani najemnika: _____, e-mail _____, telefon _____

16. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku

je nična.

17. člen

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

18. člen

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

19. člen

Najemna pogodba se šteje za sklenjeno z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Najemno razmerje se začne dne 13.5.2027 oziroma naslednji dan po prenehanju obstoječega najemnega razmerja, odvisno od tega, kateri od navedenih dogodkov nastopi prej. Z dnem začetka najemnega razmerja se najemniku predmet najema preda v posest.

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

(podpis in žig)



Maribor, dne _____

Najemnik

_____, direktor

(podpis in žig)