

Številka: NP 1-2026

Datum: 1.10.2026

Šport Maribor, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor, na podlagi prvega odstavka 65. člena, v povezavi z 52. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja naslednjo

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE O ODDAJI NEPREMIČNINE V NAJEM**1. Naziv in sedež upravljavca**

Šport Maribor, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor, matična številka: 3388042000, identifikacijska številka za DDV: SI 10663924

Nepremičnina, ki je predmet oddaje v najem, je v lasti Mestne občine Maribor. Šport Maribor, d. o. o., jo upravlja na podlagi koncesijske pogodbe, sklenjene z Mestno občino Maribor.

2. Predmet oddaje v najem

Predmet oddaje v najem je nepremičnina, na parc. št. 80/2, k. o. 636 Kamnica, ki se sestoji iz naslednjih prostorov:

Identifikacija prostora	Izmera	Izhodiščna mesečna najemnina v EUR/mesec*
Pritlični gostinski lokal	247,71 m ²	1.540,00
Kuhinja	27,20 m ²	
Gostinski lokal v prvem nadstropju	75,76 m ²	
Skupaj	350,67 m²	

*Izhodiščna vrednost najemnine je prikazana v EUR brez DDV.

Prostori iz zgornje tabele se oddajajo v najem izključno kot celota. Nepremičnina se oddaja v najem za določen čas petih (5) let.

Predmet najema je na dan objave te namere v posesti drugega najemnika. Predmet najema bo izbranemu najemniku predan v posest naslednji dan po prenehanju obstoječega najemnega razmerja, vendar najpozneje dne 13. 5. 2027. Predaja predmeta najema v posest se izvede zapisniško.

3. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Nepremičnina se oddaja v najem po metodi neposredne pogodbe.

Pred sklenitvijo neposredne pogodbe Šport Maribor, d. o. o., z enim ali več ponudniki, ki izpolnjujejo pogoje iz te namere, izvede pogajanja o višini najemnine in drugih pogojih pravnega posla.

Pogodba bo sklenjena z najugodnejšim ponudnikom, ki bo po zaključenih pogajanjih podal najugodnejšo končno ponudbo.

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če pogodba v navedenem roku ni sklenjena, lahko najemodajalec odkloni sklenitev pogodbe in izbere naslednjega najugodnejšega ponudnika oz. postopek ustavi.

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.

Najemna pogodba se sklene po načelu »videno–najeto«, zato morebitne reklamacije glede stanja nepremičnine po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane, razen v primerih, določenih z veljavnimi predpisi.

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

4. Ponudbena cena in varščina

Ponujena mesečna najemnina za celoten predmet najema ne sme biti nižja od 1.540,00 EUR brez DDV. Ponujena mesečna najemnina oz. končna ponudbena najemnina po izvedenih pogajanjih ne sme biti določena v višini, zaradi katere bi skupna letna najemnina preseгла 5.000,00 EUR brez DDV.

Na najemnino se obračuna DDV v skladu z veljavnimi predpisi.

Ponudnik mora pred sklenitvijo najemne pogodbe položiti varščino. Varščina se določi v višini dvakratne ponujene mesečne najemnine za celoten predmet najema. Pri izhodiščni mesečni najemnini znaša varščina 3.080,00 EUR.

Varščina se lahko uporabi za poravnavo zapadlih in neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemnega razmerja, zlasti za neplačano najemnino, neporavnane obratovalne in druge stroške, povračilo povzročene škode oz. za poravnavo drugih obveznosti najemnika, določenih z najemno pogodbo.

Če varščina v času trajanja najemnega razmerja ni uporabljena oz. je uporabljena le delno, se po prenehanju najemnega razmerja in po poravnavi vseh obveznosti najemnika neporabljeni del varščine vrne najemniku.

5. Način in rok plačila najemnine ter drugi stroški

Osnovna (izhodiščna) višina najemnine za posamezno leto trajanja najemnega razmerja znaša 3.080,00 EUR brez DDV, kar predstavlja 1.540,00 EUR za posamezni mesec julij in avgust.

Najemnina se plačuje po sledeči dinamiki:

- za mesec julij in avgust se obračuna celotna mesečna najemnina;
- za preostale mesece se najemnina ne plačuje, razen če bo kopališče Mariborski otok v posameznem letu obratovalo tudi v mesecu maju, juniju in septembru ter bo najemniku v tem času omogočeno obratovanje gostinskega lokala. V tem primeru se najemnina za mesec maj, junij oz. september obračuna v sorazmernem delu glede na dejansko število dni obratovanja kopališča, vendar le do višine, ki skupaj z najemnino za meseca julij in avgust ne preseže 5.000,00 EUR brez DDV.

Za meseca julij in avgust se najemnina plača na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najpozneje do 10. dne v tekočem mesecu, z rokom plačila do zadnjega dne tekočega meseca.

Za mesece maj, junij in september, v katerih se najemnina obračuna glede na dejansko obdobje obratovanja kopališča Mariborski otok in možnost obratovanja gostinskega lokala, najemodajalec račun izstavi po zaključku posameznega meseca, z rokom plačila 30 dni od izdaje računa.

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 te točke.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi vse obratovalne in druge individualne stroške, ki nastajajo v zvezi z uporabo najetih prostorov. Stroške električne energije, komunalnih storitev in druge stroške, ki nastajajo v zvezi z uporabo najetih prostorov, je najemnik dolžan plačevati ves čas trajanja najemnega razmerja, ne glede na čas obratovanja Mariborskega otoka.

Stroške in druge obveznosti, ki so neposredno povezani z opravljanjem gostinske dejavnosti, je najemnik dolžan plačevati v času obratovanja Mariborskega otoka oz. v času, ko mu je omogočeno opravljanje gostinske dejavnosti.

6. Namenska uporaba nepremičnine

Najemnik sme najeto nepremičnino uporabljati izključno za opravljanje gostinske dejavnosti.

Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme spremeniti namena uporabe nepremičnine ali njenega posameznega dela.

Najemnik mora nepremičnino uporabljati kot dober gospodar ter skladno z veljavnimi predpisi, namenom najema in navodili najemodajalca.

Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme izvajati večjih posegov v nepremičnino, njeno opremo oz. druge sestavne dele nepremičnine. Vsi posegi, ki jih izvede najemnik, so njegov strošek, razen če je z najemodajalcem pisno dogovorjeno drugače.

Najemnik lahko na najeti nepremičnini namesti reklamne napise, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Način, velikost, oblika, mesto namestitve in druge okoliščine v zvezi s postavitvijo reklamnih oz. drugih oznak so predmet predhodnega dogovora z najemodajalcem. Vse stroške izdelave, namestitve, vzdrževanja in odstranitve reklamnih oz. 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 z najemodajalcem pisno dogovori drugače.

7. Pogoji in način oddaje ponudbe

Ponudbo lahko oddajo pravne in fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti.

Rok za oddajo ponudbe je 23.10.2026 do 23:59 ure. Ponudnik mora izpolnjen in lastnoročno podpisan obrazec ponudbe (Obrazec 1) poslati na naslov: Šport Maribor, d. o. o., Koresova ulica 7, 2000 Maribor,

Ponudba mora vsebovati najmanj:

- podatke o ponudniku,
- ponujeno mesečno najemnino za celoten predmet najema,
- izjavo, da je ponudnik seznanjen s predmetom najema in ga sprejema po načelu »videno – najeto«,
- izjavo, da ponudnik sprejema vse pogoje iz te namere,
- dokazilo oz. izjavo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti,
- izjavo o neobstoju zapadlih in neporavnanih obveznosti do najemodajalca.

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Ponudniki bodo o izvedbi oz. rezultatih postopka izbire obveščeni najkasneje v 14 dneh po zaključku postopka izbire oz. pogajanju.

8. Rok veljavnosti ponudbe

Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od poteka roka za predložitev ponudbe.

9. Dodatne informacije

Vsa dodatna pojasnila oz. podrobnejše informacije lahko ponudniki dobijo pri kontaktni osebi: matej.pungartnik@sportmaribor.si ; tel. št.: 051 357667

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da do sklenitve najemne pogodbe postopek oddaje nepremičnine v najem ustavi oz. ne sklene pogodbe z izbranim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

V primeru, da izbrani ponudnik pred sklenitvijo najemne pogodbe ne predloži zahtevanih dokazil oz. ne izpolni drugih pogojev za sklenitev pogodbe, se šteje, da ne izpolnjuje pogojev za sklenitev najemne pogodbe, najemodajalec pa lahko izbere naslednjega najugodnejšega ponudnika oz. postopek ustavi.

ŠPORT MARIBOR, d. o. o.

Ranko Šmigoc, direktor

