

Datum: _____

Št. dok. _____

Pogodbeni stranki:

ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR, Koresova ulica 7, 2000 Maribor, Matična številka: 3388042000, ID za DDV: SI10663924, ŠT. RAČUNA PRI BANKI SLOVENIJE: SI56 0127 0600 0001 102, DAVČNI ZAVEZANEC — DA, ki ga zastopa direktor Tadej MEŽNAR, (v *nadaljevanju najemodajalec*)

in

_____, _____, _____, Matična

številka: _____, ID za DDV: _____,

DAVČNI ZAVEZANEC — DA/NE, ki ga zastopa _____ (v

nadaljevanju najemnik) se dogovorita in skleneta

NAJEMNO POGODBO ZA ODDAJO NEPREMIČNIN

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je Mestna občina MARIBOR (v *nadaljevanju MOM*) v zemljiški knjigi vknjižena kot zemljiškoknjžni lastnik nepremičnine parc. št. _____ k.o. _____ do celote (1/1);
- da je MOM prenesla nepremičnino iz prve alineje tega člena v upravljanje Športnemu centru Maribor dne 22.11.1999, nakar se je ta z Dvorano Tabor združil v Športne objekte Maribor dne 04.09.2008 (najemodalalec).
- da nepremičnina parc. št. _____ k.o. _____ iz prve alineje predstavlja v naravi _____, ki obsega:
 - _____,
 - _____,
 - _____,
 - _____,
- da je priloga k tej pogodbi je grafični izpisek iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov, iz katerega je razviden predmet najema,

- da najemodajalec nepremičnino iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim 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. 11/2018 z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami*) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem št. 34/2020, ki je bilo objavljeno dne 09.10.2020 na spletni strani najemodajalca,
- da se predmetna nepremičnina oddaja v najem v skladu z ocenjeno vrednostjo, ugotovljeno na podlagi cenitvenega poročila, ki ga je izdelal sodni cenilec _____, dne _____,
- da je najemnik podal ekonomsko najugodnejšo ponudbo za najem predmetne nepremičnine in da zato najemodajalec z njim sklepa najemno pogodbo,
- da si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal predmet najema in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se le-ta nahaja.

2. člen

Pogodbeni stranki se s podpisom te pogodbe dogovorita, da najemodajalec s to pogodbo odda, najemnik pa prevzame v najem nepremičnino s parc. št. _____, k.o. _____ - _____ iz 4. alineje prvega člena te pogodbe, pod pogoji te pogodbe.

Nepremičnina, ki je predmet najema, sestoji iz:

- m²

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti na najeti nepremičnini z dnem prevzema nepremičnine, tj. _____._____._____, ko mu bo najemodajalec izročil nepremičnino, ki je predmet najema, v posest. Na ta dan se izvrši primopredaja nepremičnine, o kateri se izdela prevzemni zapisnik.

3. člen

Najemnik se zavezuje plačevati mesečno najemnino za najem predmetne nepremične.

Najemnina za najem nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, znaša _____ EUR na leto oz. _____ EUR na mesec, pri čemer se v skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 117/06, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami), od te dogovorjene cene najemnine ne plača DDV.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnik bo najemodajalcu plačeval dogovorjeno mesečno najemnino za tekoči mesec najkasneje do 20. dne v mesecu na podlagi izstavljenega računa najemodajalca, na račun pri BANKI SLOVENIJE najemodajalca Javni zavod ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR št. SI56 0127 0600 0001 102. 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 kot jamstvo za korektno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti najemodajalcu predložil varščino (v nadaljevanju: finančno zavarovanje) v višini trikratne (3x) mesečne najemnine, tj. _____ EUR, in sicer do _____. Varščina se lahko predloži z nakazilom na transakcijski račun najemodajalca, pri čemer se v namen nakazila obvezno vpiše številko javnega zbiranja ponudb JP _____/_____-____-_____ ali z original bančno garancijo. Veljavnost garancije mora biti vsaj še dva meseca po prenehanju najemnega razmerja.

Najemnik je seznanjen in sprejema dejstvo, da bo najemodajalec finančno zavarovanje unovčil, če najemnik zamuja s plačilom najemnine, stroškov ali drugih obveznosti, ki jih ima po tej pogodbi in jih ne poravna v roku, ki mu ga določi najemodajalec.

V kolikor bi najemodajalec v celoti ali delno unovčil finančno zavarovanje, je najemnik v roku, ki mu ga določi najemodajalec z obvestilom o unovčenju finančnega zavarovanja, zavezan plačati oz. doplačati novo finančno zavarovanje v višini trikratne (3x) mesečne najemnine, tj. _____ EUR.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je predmetna najemna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem plačila dogovorjenega finančnega zavarovanja, opredeljenega v 1. odst. tega člena. V kolikor najemnik ne bi v dogovorjenem roku plačal finančnega zavarovanja, se šteje, da pogodba sploh ni bila sklenjena in najemodajalec najemniku ni dolžan izročiti nepremičnine v posest.

5. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne (stroške elektrike, stroške vode, stroške odvoza smeti in odpadkov) in druge stroške za predmetno nepremičnino (individualne stroške).

Stroški elektrike in vode se najemniku obračunavajo glede na dejansko porabo, kot bo razvidna iz odštevalnih števecov za nepremičnino, ki je predmet najema. Stroški odvoza smeti in odpadkov se najemniku obračunavajo glede na dejansko porabo in jih najemnik plačuje neposredno izvajalcu predmetnih storitev.

Najemnik je dolžan plačati stroške najemodajalcu najkasneje do 20. dne v mesecu na podlagi izstavljenega računa najemodajalca na račun pri BANKI SLOVENIJE

najemodajalca Javni zavod ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR št. SI56 0127 0600 0001 102.

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 kvadraturu nepremičnine, ki je predmet najema in celotno neto kvadraturu nepremičnine parc. št.

_____, k.o. ____-____.
 Stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je najemnik dolžan plačati enkrat letno, na podlagi računa najemodajalca in v roku, navedenem na tem izdanem računu.

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

6. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeto nepremičnino izključno za namen, za katerega se uporablja, in 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 tudi zavezuje, da bo izpolnjeval vse pogoje, ki jih določa veljavna zakonodaja za opravljanje dogovorjenih dejavnosti.

7. 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 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.

Glede na dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal na najeti nepremičnini, sta pogodbeni stranki soglasni, da je najemnik odgovoren za vsako škodo, ki bi nastala tretjim osebam na nepremičnini, ki je predmet najema. Iz tega naslova je vsakršna odgovornost najemodajalca izključena.

8. člen

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

9. 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.

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

- redno čiščenje in vzdrževanje hlevov ter stavbe, košenje travnatih površin na območju predmetne nepremičnine, čiščenje in urejanje objekta, itd.
- manjša popravila in dela v hlevih ali v stavbi, s katerimi se ne posega v njihovo konstrukcijo, in se ne spreminja njihove zmogljivosti, namembnosti in njihovega zunanjšega 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 površin in objekta, ki sestavljajo predmetno nepremičnino. Za kakršnakoli dela mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravná dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

11. člen

Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas, s šestmesečnim odpovednim rokom.

Najemna pogodba lahko vsak čas preneha sporazumno na osnovi pisnega sporazuma obeh pogodbenih strank.

Vsaka izmed pogodbenih strank ima pravico, s šestmesečnim odpovednim rokom, odpovedati to najemno pogodbo, ne da bi za to navajala razloge, če o tem pisno obvesti nasprotno stranko s priporočeno pošiljko. Odpovedni rok prične teči z dnem vročitve pisnega obvestila nasprotni stranki. V kolikor nasprotna stranka, kljub obvestilu vročevalca o neuspelem poskusu osebne vročitve in o tem, da lahko to pisanje prevzame na pošti v 15 dneh, ne bi želela prevzeti pisnega obvestila odpovedi te najemne pogodbe, se šteje, da je pisanje nasprotni stranki vročeno, ko preteče 15 dni od takrat, ko ji je bilo v hišnem predalčniku puščeno obvestilo, da lahko pisanje prevzame na pošti, vročevalec pa ji po preteku tega roka pusti pisanje v hišnem predalčniku (fikcija vročitve).

12. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe brez odpovednega roka in zahteva izpraznjeno oddano nepremičnino ob vsakem času:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca krši določila te pogodbe;
- če je najemnik v zamudi s plačilom mesečne najemnine in je ni poravnal v roku 8 dni, ki ga najemodajalec določil v opominu za izpolnitev obveznosti;
- če je najemnik v zamudi s plačilom drugih obveznosti iz najemnega razmerja in jih ne poravnava v roku 8 dni, ki ga je najemodajalec določil v opominu za izpolnitev obveznosti;
- če najemnik ne začne uporabljati nepremičnine, kot je to določeno s to najemno pogodbo ali v kolikor je ne uporablja več kot 2 zaporedna meseca;
- 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;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati nepremičnin, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato predmetne nepremičnine sam potrebuje;
- ob pričetku stečaja, likvidacije oz. ali kakšnega drugega postopka prenehanja pravne osebe;
- če najemnik zanemarja vzdrževanje nepremičnine;
- če najemnik nima ustreznih dovoljenj in soglasij za opravljanje dejavnosti, zaradi katere mu najemodajalec daje v najem predmetno nepremičnino;
- če najemnik ne izpolnjuje zakonskih pogojev za opravljanje dejavnosti, zaradi katere je najel predmetno nepremičnino;

- če je prišlo do spremembe namembnosti predmetne nepremičnine.

Najemno pogodbo ni mogoče odpovedati iz krivdnega razloga, če tisti, ki odpoveduje pogodbo, ni predhodno pisno opozoril nasprotno stranko, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Najemodajalec bo določil primeren rok za odpravo kršitev. V primeru, da najemnik kršitve v danem roku ne odpravi, mu najemodajalec lahko priporočeno po pošti odpove to pogodbo skupaj s pozivom na izpraznitev in izročitev. V tem primeru se najemnik zavezuje nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v roku 20 dni izprazniti in jo izročiti v posest najemodajalcu prosto oseb in svojih stvari, v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve te pogodbe, upoštevajoč obrabljenost zaradi normalne redne uporabe. V kolikor nasprotna stranka, kljub obvestilu vročevalca o neuspelem poskusu osebne vročitve in o tem, da lahko to pisanje prevzame na pošti v 15 dneh, ne bi želela prevzeti pisnega obvestila odpovedi te najemne pogodbe, se šteje, da je pisanje nasprotni stranki vročeno, ko preteče 15 dni od takrat, ko ji je bilo v poštnem nabiralniku puščeno obvestilo, da lahko pisanje prevzame na pošti, vročevalec pa ji po preteku tega roka pusti pisanje v poštnem nabiralniku (fikcija vročitve).

13. člen

V primeru sporazumnega prenehanja najemne pogodbe je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu nepremičnino prosto oseb in stvari v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita v sporazumu o prenehanju najemnega razmerja.

V primeru odpovedi te pogodbe s katerekoli strani, je najemnik dolžan izročiti nepremičnino, prosto oseb in stvari v posest najemodajalcu najkasneje ob preteku odpovednega roka, v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

V primeru zamude z izročitvijo nepremičnine se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine, to je _____ EUR. Zamuda nastane naslednji dan, po preteku odpovednega roka za izpolnitev obveznosti izročitve najete nepremičnine v posest najemodajalcu, ki je določen s to pogodbo oz. po datumu, ki je določen v sporazumu o prenehanju te najemne pogodbe, sodnem nalogu za izpraznitev ali drugi sodni odločbi.

Ne glede na način prenehanja najemne pogodbe mora najemnik pred predajo nepremičnine, le-to vrniti v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bil ob prevzemu, upoštevaje normalno rabo nepremičnine, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik pred predajo lahko odstrani svojo nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od nepremičnine. Ne sme pa odvzeti vzdane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v nepremičnino. Pri tem se ne sme posegati v substanco nepremičnine ali opravljati posegov, ki bi nepremičnino kakorkoli poslabšali, jo poškodovali, uničili in podobno.

V primeru poslabšanja, poškodovanja, uničenja nepremičnine s strani najemnika, le-ta

odgovarja za vso povzročeno škodo in stroške, ki jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo nepremičnine in tudi za morebitno izgubo na dobičku za najemodajalca, ker zaradi stanja nepremičnine le-te do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

Najemodajalec je dolžan vrniti najemniku finančno zavarovanje, ki jo 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, pogodbena 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, ki je predmet najema.

14. člen

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

- na strani najemodajalca: _____ (GSM: _____)
- na strani najemnika: _____ (GSM: _____)

15. 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.

16. člen

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

17. člen

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

18. člen

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in v kolikor se izpolni odložni pogoj, določen v četrtem (4.) členu te pogodbe.

19. člen

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

Maribor, dne _____

Najemodajalec:

Javni zavod ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR

TADEJ MEŽNAR, direktor

(podpis in žig)

Maribor, dne _____

Najemnik:

(podpis in žig)

Priloge:

- Grafični prikaz predmeta najema.