

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1B, 6330 Piran, ki ga zastopa direktor družbe Alen Radojkovič, spec.manag., ID št. za DDV:SI73819174 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____ v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec na podlagi pogodbe o podelitvi pravice rabe infrastrukturnega objekta, z dne 16.12.1994, imetnik pravice rabe območja obale in plaže v Strunjanu,
- da je najemodajalec na svoji spletni strani, v obdobju od 30.11.2017 do 18.12.2017, objavil javni razpis za oddajo v najem dela obalnega pasu, ki v naravi predstavlja območje naravnega morskega kopališča pri zdravilišču Krka,
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik,
- da se občina Piran strinja z vsebino predmetne pogodbe, kar potrdi s svojim soglasjem na pogodbi.

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino v skupni izmeri pribl. 12.016 m², ki predstavlja območje naravnega morskega kopališča v Strunjanu, v skladu s pogoji določenimi v javnem razpisu ter v nadaljevanju te pogodbe. Skica površine, ki je predmet najema, je sestavni del pogodbe. Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati dejavnost naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

III.

Predmet najema so naslednje nepremičnine:

- - parc. št. 2138/1, 2139, 2140/1, 2142/1, 2141/1, 2138/2, vse k.o. Portorož,
- - del parc. št. 2143/11 k.o. Portorož (v obsegu 3965 m²),

- - del parc. št. 2143/2 k.o. Portorož (v obsegu 788 m2).

Gostinski objekt s sanitarijami, z identifikacijsko številko stavbe 220 k.o. 2631 Portorož ni predmet pogodbe.

IV.

Pogodba je sklenjena za določen čas 10 (desetih) let in traja od 01.01.2018 do 31.12.2027.

Po preteku obdobja iz prejšnjega odstavka, lahko stranki, v kolikor veljavni predpisi to dopuščajo, najemno razmerje podaljšata še za 10 (deset) let. Pogoje podaljšanja stranki določita v aneksu k tej pogodbi.

V.

Najemnina za predmet najema iz III. člena te pogodbe znaša **EUR letno.**
DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Najemnina se pred vsakokratnim plačilom vsakega obroka revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju.

Najemnino za prva tri leta najema je najemnik dolžan v celoti plačati ob podpisu pogodbe, za nadaljnja leta, pa je najemnik dolžan plačevati letno najemnino najkasneje do 01.12. v iztekajočem letu za prihodnje leto.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom prvih treh let pogodbenega razmerja ali je v tem času pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti že vplačane najemnine.

VI.

Plačilo najemnine v roku iz prejšnjega člena, je bistvena sestavina pravnega posla.

Če najemnik ne plača najemnine v dogovorjenem roku, je predmetna pogodba razvezana po samem zakonu. V primeru zamude pri plačilu najemnine je dolžan najemnik plačati zakonite zamudne obresti.

VII.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik v prvih dveh letih najema izvedel obnovo kopališča v katero bo vložil najmanj 350.000,00 EUR. V drugem petletnem obdobju najema pa bo v obnovo kopališča vložil še najmanj 150.000,00 EUR. Najemnik lahko izvede obnovo kopališča le po projektu na katerega mora dati najemodajalec soglasje.

Vlaganja v objekt se bodo ocenila na podlagi cenoizvedbe sodnega cenilca, ki ga bo izbral najemodajalec.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nikakršnih stroškov vezanih na vlaganja v najeto površino.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja za izvedbo obnove kopališča. Stroški pridobivanja dovoljenj in soglasij so stroški najemnika.

VIII.

Najemnik je dolžan najeto površino uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jo vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, zavarovalnine in druge morebitne stroške, razen v kolikor se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan od dneva podpisa najemne pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najeto površino. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, so izključno breme najemnika.

Najemnik je dolžan poleg dogovorjene najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja predmeta najema. Najemnik mora poskrbeti za sklenitev pogodbe z dobaviteljem oziroma izvajalcem in sicer za dobavo električne energije, vodarino, odvoz odpadkov, telefon, internet in ostale morebitne stroške.

IX.

Najemniku so znani razpisni pogoji in lokacija predmeta oddaje. Najemnik se odpoveduje vsem morebitnim bodočim zahtevkom iz tega naslova.

X.

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na lastne stroške. Najemnik na lastne stroške uredi tudi površino, ki je predmet oddaje.

XI.

Najemnik je dolžan uporabljati najeto površino s skrbnostjo dobrega gospodarja. Morebitna ureditvena in vzdrževalna dela lahko najemnik opravlja le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. V nasprotnem primeru gre za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki je razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Najemnik je dolžan zagotavljati, da bo najeta površina ves čas trajanja pogodbe imela status urejenega naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja področje naravnih kopališč.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

Najemnik je najeto površino dolžan vzdrževati, čistiti in uporabljati na način, da ne ovira ostalih obiskovalcev plaže.

XII.

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009 in 62/2010) ter zagotoviti, da bodo zvočne naprave usmerjene proti morju. Zvočne naprave lahko najemnik uporablja le v obsegu površine, ki jo ima v najemu, glasba ne sme presegati območja njegovega prostora. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo. Morebitne kršitve te obveznosti ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazi (npr. meritve pooblaščenega izvedenca...).

XIII.

Najemnik je dolžan sam in na lastne stroške pridobiti vsa morebitna ustrezna dovoljenja za obratovanje in poslovanje najete površine, ki je predmet te pogodbe.

Vsi stroški obratovanja, poslovanja, vzdrževanja ter nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bremenijo najemnika.

XIV.

Najemnik površine ne sme oddati v podnajem ali v souporabo tretjim pravnim ali fizičnim osebam brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

XV.

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja površino v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na površini, lahko najemodajalec razdre pogodbo z navadno izjavo s priporočenim pismom po preteku petnajstih dni od dne izdaje opomina. V tem primeru najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti sorazmernega dela že vplačane najemnine.

XVI.

Po preteku najemne pogodbe je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti predmet najema v izključno uporabo. Najemnik mora predmet najema izročiti najemodajalcu v stanju, ki bo ob upoštevanju redne obrabe kot naravno morsko kopališče v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta najema mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih predmetih in pri rednem vzdrževanju, ki je v celoti na strani najemnika, razen v kolikor se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik izročil najemodajalcu površine izpraznjene od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 30 (trideset) dni.

V primeru, da najemnik po prenehanju najemnega razmerja ne izroči površine najemodajalcu, dovoljuje najemodajalcu, da izprazni površino na stroške najemnika.

Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

XVII.

Najemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v predmet najema, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena,
- če je površina, ki je predmet najema, poškodovana,
- če sta površina, ki je predmet najema, ogrožena itd.

XVIII.

Pogodbeni stranki soglašata, da ima najemodajalec v primeru razdora pogodbe zaradi kršitev pogodbenih obveznosti retencijsko pravico na vseh stvareh najemnika, ki se nahajajo na predmetni površini in so v lasti najemnika do popolnega poplačila vseh terjatev.

XIX.

Najemodajalec lahko razdre najemno pogodbo po predhodnem opominu s priporočenim pismom in sicer z navadno izjavo s priporočenim pismom, če najemnik:

- ne izvede obnove kopališča skladno s VII. členom te pogodbe,
- izgubi status naravnega morskega kopališča,
- preneha opravljati dejavnost, ki je določena v tej pogodbi, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- uporablja površino v nasprotju z določili te pogodbe,
- ne uporablja površine kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže,
- ne plača stroškov obratovanja in poslovanja površine ali drugih obveznosti do najemodajalca,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi.

XX.

Najemnik je dolžan rizike, ki izvirajo iz njegovega poslovanja in predstavljajo nevarnost za premoženje najemodajalca ali nevarnost za zdravje in življenje obiskovalcev plaže, zavarovati in se odpoveduje uveljavljanju kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov zoper najemodajalca iz tega naslova.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist najemodajalca.

Najemodajalec ni v nobenem primeru odgovoren za blago in stvari najemnika, kot tudi ni v nobenem primeru odgovoren za morebitne poškodbe obiskovalcev plaže, ki bi bile posledice ravnanja najemnika. Najemodajalec mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb iz naslova opravljanja dejavnosti na plaži in najemodajalcu vsako leto posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

XXI.

Pogodbeni stranki s podpisom pogodbe prevzemata pogodbene pravice, obveznosti in dolžnosti.

Pogodba je napisana v 4 (štirih) izvodih, ki imajo vsi veljavnost izvornika in od katerih prejeme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

XXII.

Pogodbeni stranki morebitne spore iz najemnega razmerja rešujeta sporazumno, v nasprotnem primeru je za reševanje sporov pristojno Okrožno sodišče v Kopru.

Piran,
Številka:

.....,
Številka:

NAJEMODAJALEC:
Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

NAJEMNIK:

.....
Direktor družbe:
Alen Radojkovič, spec.manag.

.....
Direktor družbe

Piran,
Številka:

SOGLASJE
Občina Piran

.....
Župan
Peter Bossman

Priloga:
- ortofoto katastrski načrt predmetnih površin,