

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, matična številka: 5105633000 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik)
sklepata naslednjo

POGODBO
O NAJEMU POVRŠINE ZA ZAČASNO PRODAJNO MESTO ZA
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI IZPOSOJE PLOVIL IN IZVAJANJE
VODNIH ŠPORTOV

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je bil na javnem razpisu z zbiranjem pisnih ponudb za oddajo površine za začasno prodajno mesto za opravljanje dejavnosti *izposoja plovil in izvajanje vodnih športov*, kot najugodnejši ponudnik izbran

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino za izvajanje dejavnosti na Centralni plaži Portorož v skupni izmeri pribl. 330 m² v skladu s pogoji določenimi v razpisnih pogojih ter v nadaljevanju te pogodbe.

III.

V okviru opravljanja svoje dejavnosti mora najemnik zagotavljati najmanj naslednjo ponudbo:

- vodni »skuterji« (vsaj dva kom.),
- izvajanje ponudbe kot so vleka kopalcev na »tubah« in »bananah«,
- izposoja »pedalinov«,
- izvajanje šole jadriranja.

IV.

Pogodba je sklenjena za določen čas 5 (petih) let z vsakoletnim podaljšanjem in traja do 31.03.2023.

V tem obdobju lahko najemodajalec z navadno izjavo s priporočenim pismom zavrne podaljšanje pogodbe v primeru kršitve pogodbenih obveznosti s strani najemnika. Najemodajalec lahko zavrne podaljšanje najemnega razmerja v roku 30 (tridesetih) dni pred iztekom koledarskega leta, sicer se šteje, da je pogodba podaljšana. Najemno razmerje v vsakem primeru poteče s skrajnim rokom, to je 31.03.2023.

Po tem obdobju lahko stranki, v kolikor se bo izkazal obojestranski interes, najemno razmerje podaljšata še za eno petletno obdobje. Pogoje podaljšanja stranki določita v aneksu k tej pogodbi.

V.

Najemnina za sezono za predmet oddaje iz II. člena te pogodbe znaša _____ EUR. Najemnina se pred plačilom vsakega obroka revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju.

DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Najemnino za prvo sezono je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe, v naslednjih letih pa do 01.03. v tekočem letu.

VI.

Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če najemnina ni plačana v predvidenem roku, je pogodba razvezana po samem zakonu.

VII.

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

VIII.

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na lastne stroške. Najemnik na lastne stroške uredi tudi površino, ki je predmet oddaje. Pred tem je dolžan najemodajalcu predložiti načrt preureditve, ki ga mora le-ta potrditi.

IX.

Najemnik je dolžan uporabljati površino s skrbnostjo dobrega gospodarja, tako do prostora kot do inventarja. 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 skrbeti za red in čistočo tako površine, ki je predmet te pogodbe kot tudi vseh površin, ki so njena pritiklina. Najemnik je dolžan čistiti tudi obalo med najeto površino in morjem, kot tudi morski koridor, ki ga uporablja za izvajanje svoje dejavnosti. Obalo in morski koridor je najemnik dolžan vzdrževati, čistiti in uporabljati na način, da ne ovira ostalih najemnikov na plaži kot tudi ne obiskovalcev plaže.

Najemnik je dolžan najkasneje v roku dveh mesecev od sklenitve pogodbe pripraviti predlog programa čiščenja in urejanja prostora, ter predlog programa ravnanja z odpadki. Najemodajalec bo predloga obeh programov pregledal, podal morebitne zahteve za popravke ter končno potrdil oba programa. Kršitve obeh programov se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo. Morebitne kršitve obeh programov ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazi kot so priče in fotografski posnetki.

Pri uporabi površine najemnik ne sme posegati v pravice drugih najemnikov in ne ovirati obiskovalcev plaže.

Najemnik ne sme na kopališču izvajati popravila in servise plovil.

X.

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 prostora, ki ga 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 kot so npr. meritve pooblaščenega izvedenca.

XI.

Najemnik je dolžan sam in na lastne stroške pridobiti vsa ustrezna dovoljenja za obratovanje in poslovanje začasnega prodajnega mesta, ki je predmet te pogodbe.

Vsi stroški obratovanja, poslovanja ter vzdrževanja prostora za začasno prodajno mesto bremenijo najemnika. Stroški obratovanja, ki bremenijo najemnika, so stroški električne energije, vode, komunalnih storitev, čiščenja prostora ter drugi stroški.

Najemnik bo tiste stroške iz drugega odstavka tega člena, ki jih obračuna najemodajalec (kot so elektrika, voda, komunalne storitve) plačeval na podlagi izdane fakture na osnovi dejanske porabe, ki se ugotovi z odštevalnimi števci, ugotovljenimi količinami odpeljanih odpadkov oziroma na drug ustrezen način.

V ta namen, je najemnik dolžan na lastne stroške postaviti odštevalni števec za vodo in elektriko, na osnovi katerih se bo ugotavljala dejanska poraba.

XII.

Najemnik prostora ne sme le-tega 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.

XIII.

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja prostor v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo v prostoru lahko najemnik 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.

XIV.

Po poteku najemne dobe, je najemnik dolžan vrniti najemodajalcu najeto površino prosto vseh objektov in naprav. V primeru, da najemnik po prenehanju najemnega razmerja ne izroči prostora najemodajalcu, dovoljuje najemodajalcu, da izprazni prostor na stroške najemnika. Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

XV.

Najemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti pregled prostora, vendar le ob primernem času.

XVI.

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

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko najemodajalec v primeru uporabe površine za začasno prodajno mesto v nasprotju s pogodbenimi obveznostmi, ki so razlog za razdor pogodbe, ali v primeru povzročanja škode na površini in opremi le-to odklopi od električnega in vodovodnega omrežja, najemniku pa prepreči vstop na površino za začasno prodajno mesto.

XVII.

Najemna pogodba preneha veljati s potekom časa za katerega je sklenjena, to je 31.03.2023.

XVIII.

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

- preneha opravljati dejavnost, ki je določena v tej pogodbi, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- uporablja površino za začasno prodajno mesto v nasprotju z določili te pogodbe,
- ne uporablja površine kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- povzroča škodo na površini za začasno prodajno mesto in okolici le-te,
- moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže,
- ne izvaja programa dejavnosti, ki ga je predložil ob oddaji ponudbe za najem površine ali ne zagotavlja obveznih elementov ponudbe, kot to določa pogodba,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi,
- krši predpisani obratovalni čas.

XIX.

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. Najemodajalec mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb iz naslova opravljanja dejavnosti na plaži in najemodajalcu vsako leto posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

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.

XX.

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 pogodbena stranka po dva izvoda.

XXI.

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

Piran,
Številka:

NAJEMODAJALEC:
Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.
Direktor družbe:
Alen Radojkovič, spec.manag.

NAJEMNIK: