

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

in

---

sklepata naslednjo:

---

## **POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA NA CENTRALNI PLAŽI V PORTOROŽU**

### **I.**

Stranki uvodoma, kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin posamezni del št. 34 in 35 v stavbi št. 2631-2585, stoječi na parceli 1570/4, k.o. 2631 – Portorož in stavb št. 2631-7237, stoječi na parceli 1570/7, k.o. 2631 – Portorož ter 2631-7238, stoječi na parceli 1570/8, k.o. 2631 – Portorož ter imetnik pravice rabe parcele 1570/6, k.o. 2631 – Portorož;
- da je predmet najema po tej pogodbi nepremičnina, gostinski lokal s pripadajočo teraso na naslovu Obala 18, 6320 Portorož (gostinski lokal v izmeri pribl. 493,00 m<sup>2</sup> ter zunanja terasa v izmeri pribl. 770 m<sup>2</sup>);
- da je najemodajalec objavil javno zbiranje ponudb za najem gostinskega lokala iz prve in druge alineje tega člena, na katerega se je najemnik prijavil;
- da je direktor družbe sprejel sklep, da se na podlagi objavljenega javnega zbiranja ponudb iz prejšnje alineje, kot najugodnejšega ponudnika izbere ponudba najemnika \_\_\_\_\_, katerim se sklene najemna pogodba.

### **II.**

Najemodajalec odda najemniku v najem, najemnik pa prevzame v najem gostinski lokal iz prvega člena te pogodbe. Lokal na dan podpisa pogodbe v naravi predstavlja lokala Majestic in Karamela s pripadajočo teraso. Skica lokala kot tudi orto foto posnetek s katerega je razvidna površina terase sta sestavni del te pogodbe. Terasa je na orto foto posnetku označena z rdečo šrafuro.

### **III.**

Najemodajalec v prostorih, ki jih daje v najem dovoljuje izvajanje gostinske dejavnosti z naslednjimi omejitvami:

- kot prehrabne obrate, ki jih opredeljuje *Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uadni list RS, št. 35/2017)*, najemodajalec prepoveduje kavarno, slaščičarno, gostinski obrat z mehansko ali živo glasbo, obrat za pripravo in dostavo jedi (catering);

- poleg naštetega najemodajalec v ostalih dovoljenih prehrabnih obratih, ki jih opredeljuje *Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uadni list RS, št. 35/2017)* prepoveduje prodajo naslednje hrane: kebab, sladoled (razen kot sestavni del zaključenega obroka – menuja).

Brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme v lokalu opravljati nobene druge dejavnosti.

#### IV.

Pogodba je sklenjena za določen čas in traja od 01.06.2018 do 31.05.2028, z možnostjo podaljšanja še za nadaljnjih deset (10) let. Morebitno podaljšanje bosta stranki, v kolikor bo obstajal obojestranski interes, uredili z aneksom k tej pogodbi.

V tem obdobju lahko najemodajalec v roku 30 (tridesetih) dni pred iztekom koledarskega leta z navadno izjavo s priporočenim pismom odstopi od pogodbe v primeru kršitve pogodbenih obveznosti s strani najemnika. Najemno razmerje v vsakem primeru poteče s skrajnim rokom, to je 31.05.2028.

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu nazaj v posest gostinski lokal in teraso, praznih od oseb in lastnih stvari ter v stanju, ki ob upoštevanju redne obrabe omogoča njegovo celotno funkcionalnost in 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.

V primeru zamude z izpraznitvijo mora najemnik za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen in sicer v višini, ki je enaka 3 % višine mesečne najemnine, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine. Za vsak dan dodatne uporabe poslovnega prostora, pa je najemnik dolžan plačati tudi uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine, deljeni s številom dni v posameznem mesecu.

#### V.

Letna najemnina za najem lokala ob podpisu pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR + DDV.

Najemnina se prične obračunavati s 01.06.2018. Letno najemnino za lokal je najemnik dolžan plačevati v dveh enakih obrokih in sicer prvi obrok najkasneje do 30.06. drugega pa najkasneje do 30.11. v tekočem letu. Sorazmerni del najemnine za leto 2018 je najemnik dolžan plačati najkasneje do 30.11.2018.

Najemnina se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina za lokal ob plačilu obroka nespremenjena.

Najemodajalec in najemnik sta skladno z določili 1. odstavka 45. člena Zakona o davku na dodano vrednost, pristojnim davčnim organom podala skupno izjavo o nameri skleniti najemno pogodbo za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe ter o obračunu in plačilu davka na dodano vrednost na podlagi te najemne pogodbe.

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

#### **VI.**

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

#### **VII.**

Najemnik lahko izvede obnovo lokala in sicer po projektu na katerega mora dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. pisno soglasje. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

#### **VIII.**

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj in soglasij za obratovanje in poslovanje poslovnih prostorov. Vsa dovoljenja najemnik pridobiva sam.

Najemnik je dolžan lokal in teraso uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da ga 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 veljavnosti pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najet lokal in teraso, vključno z morebitnim davkom na nepremičnine. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, je 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.**

Po prenehanju pogodbenega razmerja je najemnik dolžan vrniti predmet najema najemodajalcu. Najemnik pri tem ne odgovarja za poslabšanje predmeta najema, ki je posledica redne rabe ali višje sile.

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb.

#### **X.**

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.

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

**XI.**

Najemnik mora najemodajalca obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu dopustiti, da dele objekta v najemu na njegovo željo pregleda.

Najemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena;
- če je objekt na zemljišču, ki je predmet najema, poškodovan;
- če sta objekt in zemljišče, ki sta predmet najema, ogrožena itd.

**XII.**

Najemnik je dolžan skleniti zavarovalno pogodbo, ki bo krila zavarovanje za vse objekte, ki so predmet najema pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno za zemljišče in objekte, ki so predmet tega najema za ves čas trajanja najema ter zavarovalno polico 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.

**XIII.**

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. V večernih urah po 21,00 uri hrup iz zvočnih naprav ne sme segati dlje kot 30 (trideset) metrov od lokala. 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.

**XIV.**

Najemnik je dolžan prilagoditi obratovalni čas in ponudbo potrebam obiskovalcev plaže, zlasti pa zagotoviti opravljanje dejavnosti v času turistične sezone, tudi v večernih urah in ob dela prostih dneh.

Najemnik ima lahko v obdobju od 3. januarja do 1. marca vsakega koledarskega leta en mesec, ki ga prostovoljno določi, zaprt lokal, ki je predmet te pogodbe ter ne opravlja dejavnosti v najetih prostorih. Vse preostalo obdobje trajanja najemnega razmerja pa mora najemnik v najetih prostorih opravljati dejavnost, ki je predmet te pogodbe. Najemnik je tudi za obdobja, ko lokal ne obratuje dolžan plačati najemnino.

Najemnik je dolžan spoštovati predpisani obratovalni čas, ki ga določi pristojni organ lokalne skupnosti. V nasprotnem primeru gre za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki je razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren za morebitno škodo. Morebitno kršitev obratovalnega časa ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazili kot so priče in fotografski posnetki.

**XV.**

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.

#### **XVI.**

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 najemodajalec razdre pogodbo z navadno izjavo s priporočenim pismom po preteku petnajstih dni od dne izdaje opomina.

#### **XVII.**

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja oziroma v primerih, ko najemodajalec razdre pogodbo, na dan prenehanja najemnega razmerja oziroma v petnajstih dneh od dneva vročitve odstopne izjave nepremičnino izprazniti ter jo izročiti najemodajalcu, prazno oseb in osebnih stvari. V primeru zamude mora za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen in sicer v višini, ki je enaka 3 % višine mesečne najemnine, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine. Za vsak dan dodatne uporabe poslovnega prostora pa je najemnik dolžan plačati tudi uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine, deljeni s številom dni v posameznem mesecu.

#### **XVIII.**

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

#### **XIX.**

Najemna pogodba preneha veljati s potekom časa za katerega je sklenjena, to je 31.05.2028.

#### **XX.**

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov in zahteva izpraznitev gostinskega lokala ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema in brez odpovednega roka v sledečih primerih:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja lokal v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutljivejša škoda tako v lokalu kot tudi na skupnih delih stavbe oziroma ovira ostale lastnike in najemnike pri uporabi njihovih poslovnih prostorov;
- če najemnik izvrši v prostoru ali na vgrajeni opremi spremembe brez pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik v nepremičninah opravlja drugo dejavnost brez soglasja najemodajalca oziroma izvaja dejavnost v nasprotju s tretjim členom te pogodbe;
- če najemnik ne plača pravočasno stroškov obratovanja in poslovanja poslovnega prostora ali drugih obveznosti do najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, ki je določena za poslovni prostor, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj;
- če najemnik povzroča škodo v poslovnem prostoru, skupnih delih objekta in napravah in okolici poslovnega prostora;
- če najemnik moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže;
- če najemnik brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela poslovnega prostora tretji pravni ali fizični osebi;

- če najemnik krši predpisani obratovalni čas lokala;
- če najemnik krši Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Odstop od pogodbe mora biti pismen in vročen s priporočeno pošiljko. Za vročanje se smiselno uporabljajo določbe Zakona o pravnem postopku in Zakon o izvršbi in zavarovanju. Najemnik izrecno soglaša, da lahko najemodajalec iz zgoraj navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da bo v tem primeru nepremičnino izročil v neposredno posest najemodajalca.

#### **XXI.**

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 kakršnih koli odškodninskih zahtevkov zoper najemodajalca iz tega naslova.

#### **XXII.**

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 prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

#### **XXIII.**

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

Stranki priznavata tej najemni pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova skladno s 4. členom Zakona o notariatu, v zvezi z 20. a členom in 17. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Najemnik kot zavezanec v skladu s 4. členom Zakona o notariatu izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo obveznosti glede plačila najemnine in stroškov ter morebitnih zamudnih obresti, glede izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest najemodajalca zaradi poteka veljavnosti najemne pogodbe ter glede plačila uporabnine in pogodbene kazni, kot je to določeno v tej pogodbi. Najemnik prav tako izrecno dovoljuje najemodajalcu, da lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov iz te pogodbe ter izrecno soglaša, da bo v teh primerih izpraznil nepremičnine ter jih izročil najemodajalcu in mu poravnal morebitno uporabnino ter pogodbeno kazen.

Piran,  
Številka:

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

NAJEMNIK: