

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

(v nadaljevanju: najemnik) skleneta naslednjo

POGODBO
O NAJEMU POVRŠINE ZA POSTAVITEV ZAČASNEGA PRODAJNEGA MESTA
Z GOSTINSKO DEJAVNOSTJO ZUNAJ GOSTINSKEGA OBRATA
ZA DOLOČEN ČAS

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je bil na javnem razpisu z zbiranjem pisnih ponudb za oddajo v najem površine za postavitve začasnega prodajnega mesta na centralni plaži v Portorožu za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata kot najugodnejši ponudnik izbran _____.

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino za postavitve začasnega prodajnega mesta z gostinsko dejavnostjo – točenje in prodaja pijač, zunaj gostinskega obrata na centralni plaži v Portorožu v skupni izmeri cca. 225 m² v skladu s pogoji, ki so določeni v razpisni dokumentaciji.

K opisani površini pripada tudi manjše skladišče v plažnem objektu II. v izmeri pribl. 6 m².

III.

Pogodba je sklenjena za določen čas petih let in sicer od dneva sklenitve pogodbe dalje.

Lokal lahko vsako leto obratuje samo v času poletne sezone in sicer od 15.04. do 30.10. v tekočem letu. Dnevno obratovanje lokala je, skladno z Odlokom o podaljšanem obratovalnem času, dovoljeno najkasneje do 01.00 ure.

IV.

Letna najemnina za predmet oddaje iz II. člena te pogodbe znaša _____ EUR.

Najemnina se pred plačilom vsakega obroka valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju. V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina za lokal ob plačilu obroka nespremenjena.

DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Najemnino za prvo sezono je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe, v naslednjih letih pa v dveh obrokih in sicer, prvo polovico do 01.03. in drugo polovico do 30.09. v tekočem letu.

V.

Plačilo najemnine v roku je bistvena sestavina pogodbe. Če najemnik v roku ne plača najemnine je pogodba razvezana po samem zakonu.

V primeru zamude pri plačilu najemnine je dolžan najemnik plačati zakonite zamudne obresti.

VI.

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

VII.

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.

VIII.

Najemnik je dolžan uporabljati površino in inventar 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.

Najemniku se ne pripoznajo nikakršna koristna vlaganja v površino, ki je predmet najema.

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, na način, da ne ovira ostalih najemnikov na plaži kot tudi ne obiskovalcev plaže. Najemnik je dolžan najkasneje v roku 2 (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.

Postavitve kakršnihkoli tabel (reklamne, obvestilne, ...) izven najetih površin je dovoljena le ob pisnem soglasju najemodajalca. Brez pisnega soglasja najemodajalca se ne sme vršiti nikakršnega oglaševanja za druge tudi na najeti površini.

IX.

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/2018) ter zagotoviti, da bodo zvočne naprave usmerjene proti morju. Zvočne naprave lahko najemnik uporablja le v obsegu površine, ki jo ima v najemu, glasba pa ne sme presegati območja njegove površine. 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 meritve pooblaščenega izvedenca.

X.

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

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 ob tem dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 (desetih) odstotkov letne najemnine ter je odgovoren za morebitno škodo. Morebitno kršitev obratovalnega časa ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazili kot so priče in fotografski posnetki.

Najemnik je dolžan začasno prodajno mesto za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata postaviti skladno s tehničnim poročilom o začasnem prodajnem mestu, ki je bil sestavni del razpisne dokumentacije (marela). Pri tem je potrebno upoštevati Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/2017). Začasno prodajno mesto najemnik postavi na lastne stroške.

Kakršnekoli spremembe videza prodajnega mesta so možne le ob pisnem soglasju najemodajalca.

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 površine za začasno prodajno mesto bremenijo najemnika. Najemnika bremenijo tudi vsi davki vezani na poslovanje začasnega prodajnega mesta. Stroški obratovanja, ki bremenijo najemnika, so stroški električne energije, vode, komunalnih storitev, čiščenja površine 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. Najemnik je dolžan omogočiti najemodajalcu mesečno odčitavanje stanja na odštevalnem števcu za vodo in elektriko.

XII.

Najemnik začasnega prodajnega mesta 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 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 15 (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 površine najemodajalcu, dovoljuje najemodajalcu, da izprazni površino 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, začasno prodajno mesto odklopi od električnega in vodovodnega omrežja, najemniku pa prepreči vstop do površine za začasno prodajno mesto.

XVII.

Najemna pogodba preneha veljati s potekom časa za katerega je sklenjena, to je _____ 2024.

XVIII.

Najemodajalec lahko razdre najemno pogodbo po predhodnem opominu 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 upošteva pogojev glede zunanega videza plaže,
- ne plača stroškov obratovanja in poslovanja na začasnem prodajnem mestu ali drugih obveznosti do najemodajalca,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi,
- krši predpisani obratovalni čas lokala.

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 kakršnih koli 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.

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 prejme vsaka pogodbeni 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.

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 najemodajalcu 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: