

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1 b, 6330 Piran, ki ga zastopa direktor družbe Alen RADOJKOVIČ, spec.manag., matična številka: 5105633000, ID št. za DDV:SI73819174 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik) skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec na podlagi Pogodbe o podelitvi pravice rabe infrastrukturnega objekta, ki je bila sklenjena 16.12.1994 z Občino Piran, pridobil pravico upravljanja, rabe in izkoriščanja območja plaže v Fiesi;
- je najemodajalec na svoji spletni strani, v obdobju od 13.05.2019 do 03.06.2019, objavil Javno zbiranje ponudb za oddajo v najem površine dela plaže in parkirnih mest pred hotelom Barbara v Fijesi;
- da je najemnik oddal najugodnejšo ponudbo, ki je bila popolna, da jo je najemodajalec obravnaval in sprejel;

2. člen

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino v Fiesi, v skladu s pogoji določenimi v razpisu in sicer nepremičnine:

- parc. št. 7711 in 181/3 obe k.o. Portorož, ki v naravi predstavljata del obalnega pasu, ki se uporablja kot sestavni del plaže ter del parcele št. 109/1 in del parcele št. 7712 obe k.o. Portorož in ki v naravi predstavljata parkirna mesta. Površina, ki se daje v najem je označena na načrtu površin za oddajo v najem, ki je priloga te pogodbe.

Predmet najema na parcelni številki 181/3 k.o. Portorož je najem nepozidanega zemljišča. Pozidan del navedene parcele ni predmet najema.

3. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas 5 (petih) let in sicer od dneva sklenitve pogodbe dalje.

4. člen

Najemnina za predmet najema iz 3. člena te pogodbe znaša _____ **EUR letno**. Najemnina se pred plačilom vsakega obroka revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju. V primeru nespremenjenega oz. negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane višina najemnine nespremenjena. DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Izbrani najemnik je dolžan najemnino za prvo leto najema plačati ob podpisu pogodbe, v naslednjih letih pa v dveh obrokih, od katerih zapade v plačilo prvi obrok 01.06. in drugi obrok 30.09. vsako leto.

5. člen

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

6. člen

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

7. člen

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.

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

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 in parkirišča.

8. člen

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 te površine. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujše kršitve pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo. Morebitne kršitve teh obveznosti ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazi kot so meritve pooblaščenega izvedenca.

9. člen

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.

10. člen

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 razdrtje pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Najemnik lahko parkirna mesta, ki so predmet te pogodbe uporablja samo za lastne potrebe. V nobenem primeru jih ne sme tržiti drugim obiskovalcem Fijese.

11. člen

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 najeto površino nepremičnino izprazniti ter jo izročiti najemodajalcu, prazno vseh objektov in naprav. V primeru zamude mora za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen in sicer v višini, ki je enaka 10% višine mesečne najemnine. Za vsak dan dodatne uporabe najete nepremičnine pa je najemnik dolžan plačati tudi uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, deljeni s številom dni v posameznem mesecu. Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

12. člen

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

13. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov in zahteva izpraznitev in izročitev najete nepremičnine ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema in brez odpovednega roka če najemnik:

- če je najemnik v zamudi s plačilom enega obroka najemnine za več kot dva meseca,
- če najemnik krši Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju,
- uporablja površino v nasprotju z določili te pogodbe,
- parkirna mesta ne uporablja samo za svoje potrebe in jih trži tudi drugim obiskovalcem,
- 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.

Najemnik, v primeru odstopa od najemne pogodbe iz prejšnjega odstavka, ni upravičen do sorazmernega dela že vplačane najemnine.

Odstop od pogodbe mora biti pisen in vročen s priporočeno pošiljko. Za vročanje se smiselno uporabljajo določbe Zakona o pravnem postopku in Zakona 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 najeto nepremičnino izpraznil in jo izročil v neposredno posest najemodajalcu.

14. člen

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

Na zahtevo najemodajalca je najemnik dolžan predložiti v vpogled zavarovalne police iz katerih bo razvidno, da ima urejena zavarovanja iz prejšnjega odstavka tega člena.

Najemodajalec ni v nobenem primeru odgovoren za blago in stvari najemnika, kot tudi ni v nobenem primeru odgovoren za morebitne poškodbe obiskovalcev plaže in parkirišča, ki bi bile posledice ravnanja najemnika.

15. člen

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

16. člen

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

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

17. člen

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, v nasprotnem primeru pa soglaša, da najemodajalec neposredno vloži pri pristojnem sodišču izvršilni predlog.

Piran,
Številka:

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

NAJEMNIK:

Priloga:-načrt površin, ki se daje v najem