

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1 b, 6330 Piran, matična št.: 5105633000, ID št. za DDV: SI73819174, ki ga zastopa direktor Gašpar GAŠPAR MIŠIČ (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

\_\_\_\_\_ matična št. \_\_\_\_\_  
podjetja \_\_\_\_\_ ID št. za DDV:SI \_\_\_\_\_, ki ga zastopa  
\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik) skleneta naslednjo

**POGODBO  
ZA NAJEM DELA STAVBE  
ZA DOLOČEN ČAS**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dne 31.07.2019 na svoji spletni strani objavil javno zbiranje ponudb za površino oziroma del stavbe z oznako 2631-2585-37, št. parcele 1570/4, k.o. 2631 Portorož, v izmeri 7,4 m<sup>2</sup>, za obdobje petnajstih let,
- da gre v naravi za predprostor sosednjega lokala v zasebni lasti.
- da je najemnik dne \_\_. \_\_. 2019 najemodajalcu podal ponudbo za najem predmetne površine, ki je predmet javnega zbiranja ponudb.

**2. člen**

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem del stavbe z oznako 2631-2585-37, št. parcele 1570/4, k.o. 2631 Portorož, v izmeri 7,4 m<sup>2</sup>, za obdobje petnajstih let.

**3. člen**

Pogodba se sklepa za obdobje petnajstih let ob pogoju, da najemnik vsako leto poravna vse obveznosti iz naslova te pogodbe do najemodajalca.

**4. člen**

Letna najemnina za površino iz 2. člena te pogodbe, znaša \_\_\_\_\_ EUR. Prvi obrok je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe.

Letna najemnina za predmetno površino se bo ob plačilu vsakega letnega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Najemnik je dolžan poravnati letno najemnino najkasneje do 1. 3. v tekočem letu.

Plačilo najemnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,

DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.



## 5. člen

Najemnik je dolžan uporabljati predmetno površino del stavbe s skrbnostjo dobrega gospodarja oziroma gospodarstvenika. Morebitna prenovitvena 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 razdrtje pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

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

## 6. člen

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje na predmetni površini ter vse davčne dajatve.

## 7. člen

Najemnik predmetnih površin 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.

## 8. člen

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja predmetne površine v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na predmetni površini 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.

## 9. člen

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

## 10. člen

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

## 11. člen

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

## 12. člen

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

- uporablja predmetne površine v nasprotju z določili te pogodbe,
- ne uporablja predmetne površine kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- povzroča škodo na predmetni površini in/ali okolici,
- moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže,
- ne plača drugih obveznosti do najemodajalca iz naslova te pogodbe,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela predmetne površine tretji pravni ali fizični osebi,
- kakorkoli krši določila te pogodbe.

### **13. člen**

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.

### **14. člen**

Pogodba je nična, če kdo v imenu in na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

### **15. člen**

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

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

### **16. člen**

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:  
Gašpar GAŠPAR MIŠIČ

NAJEMNIK: