

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1 B, 6330 Piran, ki ga zastopa direktor družbe Gašpar Gašpar Mišič, ID št. za DDV:SI73819174 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

---

v nadaljevanju: najemnik)  
sklepata naslednjo

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec na podlagi pogodbe o podelitvi pravice rabe infrastrukturnega objekta, z dne 16.12.1994, Ov. št. 20/95, imetnik pravice rabe za dobo 99 let na območju Centralne plaže Portorož;
- da je pravica rabe iz prejšnje alineje vknjižena v zemljiško knjigo;
- da je najemodajalec na svoji spletni strani, v obdobju od 24.10.2019 do 04.11.2019, objavil javni razpis za oddajo v najem dela Centralna plaža Portorož,
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

### 2. člen

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino, del parc. št. 1570/6 k.o. Portorož, v skupni izmeri pribl. 2.165 m<sup>2</sup>, ki predstavlja območje »Centralne plaže Portorož«, v skladu s pogoji določenimi v javnem razpisu ter v nadaljevanju te pogodbe.

Skica površine, ki je predmet najema, je sestavni del pogodbe.

Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati dejavnost plaž (trženje senčnikov in ležalnikov) in sicer na način, da celotna Centralna plaža Portorož ohrani status naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

### 3. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas 20-ih let in traja od 01.01.2020 do 31.12.2039.

Po preteku obdobja iz prejšnjega odstavka, lahko stranki, v kolikor veljavni predpisi to dopuščajo, najemno razmerje podaljšata še za 10 (deset) let. Pogoje podaljšanja stranki določita v aneksu k tej pogodbi.

### 4. člen

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe znaša **18.402,50 EUR na leto**.  
DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Najemnina se pred plačilom vsakega obroka valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju. V kolikor je indeks negativen, se višina najemnine ne spremeni.

Najemnino za prvi dve leti najema je najemnik dolžan v celoti plačati ob podpisu pogodbe, za nadaljnja leta, pa je najemnik dolžan plačevati letno najemnino najkasneje do 01.12. v iztekajočem letu za prihodnje leto.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom prvih dveh let pogodbenega razmerja ali je v tem času pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti že vplačane najemnine.

#### **5. člen**

Plačilo najemnine v roku iz prejšnjega člena, je bistvena sestavina pravnega posla.

Če najemnik ne plača najemnine v dogovorjenem roku, je predmetna pogodba razvezana po samem zakonu. V primeru zamude pri plačilu najemnine je dolžan najemnik plačati zakonite zamudne obresti.

#### **6. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik v prvih dveh letih najema investiral v ureditev plaže in nabavo nove opreme najmanj 350.000,00 EUR. V drugem petletnem obdobju najema pa bo v ureditev plaže in nabavo nove opreme vložil še najmanj 150.000,00 EUR. Najemnik lahko izvede ureditev plaže in nabavo nove opreme, le po projektu na katerega mora dati Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. soglasje.

Vlaganja v ureditev plaže in nabava nove opreme se bo ocenila na podlagi priloženih računov najemnika.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj.

V kolikor najemnik morebiti odpove pogodbo pred iztekom pogodbenega razmerja ali je pogodba prekinjena zaradi razlogov, ki so na strani najemnika, najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nikakršnih stroškov vezanih na vlaganja v najeto površino.

#### **7. člen**

Najemnik je dolžan najeto površino uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jo vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, razen v kolikor se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan plačevati tudi vsakoletni sorazmerni delež stroškov obratovanja najetega dela plažne površine (vodno povračilo v višini 25 % letnega stroška in stroški čiščenja naplavin v višini dveh ur delavca na dan za čas obratovanja kopališča).

Najemnik je dolžan redno plačevati dejanske stroške porabe vode in elektrike, na podlagi računov, ki jih bo najemniku izstavljal najemodajalec. Poraba vode in elektrike se bo ugotavljala z odštevalnimi števci.

Najemnik mora poskrbeti za nočno varovanje najete površine v času turistične sezone.

#### **8. člen**

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

**9. člen**

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na lastne stroške. Najemnik na lastne stroške uredi tudi površino, ki je predmet oddaje.

**10. 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.

Najemnik je dolžan zagotavljati, da bo najeta površina ves čas trajanja pogodbe imela status urejenega naravnega morsklega kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja področje naravnih kopališč.

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 drugih najemnikov na plaži.

**11. 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 ne sme presegati območja njegove najete 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 (npr. meritve pooblaščenega izvedenca, ...).

**12. 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.

**13. 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 razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

**14. člen**

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 petnajstih dni od dne izdaje opomina. V tem primeru najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti sorazmernega dela že vplačane najemnine.

**15. člen**

Po preteku najemne pogodbe je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti predmet najema v izključno uporabo.

Najemnik mora predmet najema izročiti najemodajalcu v stanju, ki bo ob upoštevanju redne obrabe kot naravno morsko kopališče v celoti funkcionalen in primeren za 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.

Po prenehanju najemnega razmerja bo najemnik izročil najemodajalcu površine izpraznjene od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 30 (trideset) dni.

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.

#### **16. člen**

Najemnik mora najemodajalca obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v predmet najema, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena,
- če je površina, ki je predmet najema, poškodovana,
- če je površina, ki je predmet najema ogrožena, itd.

#### **17. člen**

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

#### **18. člen**

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

- ne izvede ureditve kopališča in ne izvede nabave nove opreme skladno s 6. členom te pogodbe,
- preneha opravljati dejavnost, ki je določena v tej pogodbi, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- uporablja površino v nasprotju z določili te pogodbe,
- 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 iz 7. člena pogodbe,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi.

#### **19. 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.

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

#### 20. člen

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 pogodbeni stranka po dva izvoda.

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.

#### 21. člen

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

Piran,  
Številka:

Številka:

NAJEMODAJALEC:  
Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

NAJEMNIK:

.....  
Direktor družbe:  
Gašpar Gašpar Mišič

.....  
Direktor družbe:

Priloga:  
- ortofoto katastrski načrt predmetne površine