

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

I.

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 najemodajalec na svoji spletni strani, v obdobju od do 8.7.2020 izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem dela Centralne plaže Portorož za namen izvajanja masaže in nege obraza,
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem nepremičnine v skupni izmeri cca. 9 m², ki predstavlja območje Centralne plaže Portorož, v skladu s pogoji določenimi v javnem zbiranju ponudb ter v nadaljevanju te pogodbe. Grafična priloga območja, ki je predmet najema, je priloga 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, masaže in nega obraza, skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

III.

Predmet najema obsega nepremičnino parc. št. 1570/6 k.o. Portorož, v izmeri cca. 9m².

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. - Azienda pubblica OKOLJE Pirano, s.r.l.

Arze-Arse 1b, 6330 Piran-Pirano | T: 05 61 750 00 | F: 05 61 750 15 | 080 88 15 | E: info@okoljepiran.si | www.okoljepiran.si

Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Kopru pod vložno št. 10095300 | Višina osnovnega kapitala: 1.151.086,00 EUR | Matična št.: 5105633 | ID št. za DDV: SI73819174

IV.

Pogodba je sklenjena za obdobje do 15.09.2020 in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V.

Najemnina za predmet najema iz III. člena te pogodbe znaša 500,00 EUR .
DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

Najemnina po tej pogodbi je oproščena obračuna DDV po 44. členu Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 10/10 s spremembami, v nadaljevanju: ZDDV-1).

Pogodbeni stranki se dogovorita o obračunavanju DDV od najemnine po tej pogodbi po 45. členu ZDDV-1.

Najemnik izrecno izjavi, da:

- je zavezanec za DDV,
- ima na dan podpisa te izjave pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV,
- bo najete površine uporabljal za obdavčeno dejavnost oziroma za dejavnost, ki se po ZDDV-1 uvršča med prave oprostitve,
- dovoli, da mu najemodajalec od najemnine zaračunava DDV po predpisani stopnji,
- da bo najemodajalca, v primeru izgube pravice do celotnega odbitka vstopnega DDV ali v primeru uporabe prostora v druge namene, o tem takoj obvestil.

Najemnino je najemnik dolžan v celoti plačati ob podpisu pogodbe.

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

VI.

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

V kolikor na dan podpisa te pogodbe najemnik ni plačal najemnine, je predmetna pogodba razvezana po samem zakonu.

VII.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. najemniku 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.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za izvajanje dejavnosti na najeti nepremičnini. Stroški pridobivanja dovoljenj in soglasij so stroški najemnika.

VIII.

Najemnik je dolžan najeto nepremičnino 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 čiščenja, tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, zavarovalnine in druge morebitne stroške, razen v kolikor se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan od dneva podpisa najemne pogodbe dalje plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najeto nepremičnino. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, so izključno breme najemnika.

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.

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

X.

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema, nabavi in namesti najemnik na lastne stroške.

XI.

Najemnik je dolžan uporabljati najeto nepremičnino 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 razdrtje pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Najemnik je najeto nepremičnino dolžan vzdrževati, čistiti in uporabljati na način, da ne ovira ostalih obiskovalcev plaže.

Najemnik je dolžan zagotavljati, da bo najeta nepremičnina ves čas trajanja pogodbe imela status Centralne plaže Portorož, skladno z zakonodajo, ki ureja področje plaž.

Najemnik se izrecno zavezuje, da bo ves čas trajanja najemne pogodbe zagotovil spoštovanje pravil javnega dobra in tako svojo posebno pravico uporabe javnega dobra oziroma najemno pravico izvajal tako, da le-ta ne bi onemogočala ali bistveno omejevala izvajanja splošne rabe najetih nepremičnin, ki so opredeljena kot javno dobro.

Najemodajalec in najemnik se zavezujeta, da bosta v celoti spoštovali odlok, ki ga bo (in ko ga bo) občina Piran sprejela na podlagi 3. odst. 244. člena ZUreP-2 in sicer odlok, ki bo urejal vprašanja podelitve posebne pravice uporabe javnega dobra in se zavezujeta, da bosta določbe najemne pogodbe po potrebi uskladila z Odlokom, ko bo le-ta sprejet.

XII.

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19) 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 njegovega prostora. 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...).

XIII.

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.

XIV.

Najemnik najemne površine ne sme oddati v nadaljnji podnajem ali v souporabo tretjim pravnim ali fizičnim osebam brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podana k vsakem konkretnemu pravnemu poslu posebej.

Najemodajalec soglasja ne bo podal v primeru, v kolikor (primeroma, vendar ne izključno) k nadaljnji oddaji občina ne poda soglasja.

Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena pogodbe.

XV.

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja najeto nepremičnine v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na najeti nepremičnini, 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.

XVI.

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 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 8 (osem) 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.

XVII.

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.

XVIII.

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

XIX.

Najemodajalec lahko razdre najemno pogodbo po predhodnem opominu s priporočenim pismom in sicer 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 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 8. člena pogodbe,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi.

XX.

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.

XXI.

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

Pogodba je napisana v 2(dveh) izvodih, ki imajo vsi veljavnost izvornika in od katerih prejeme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

XXII.

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

V Piranu, dne.....

NAJEMODAJALEC:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Direktor družbe:

Gašpar Gašpar Mišič

NAJEMNIK:

Priloga:

-grafični prikaz območja najema

Centralna plaža Portorož - območje površine najema - 9 m²



območje površine najema - 9 m²

