

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)
skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA ZA DOLOČEN ČAS

I.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dne XXXXX na svoji spletni strani objavil javno zbiranje ponudb za oddajo v najem dela plažnega objekta, ki v naravi predstavlja kuhinjo gostinskega lokala brez lastnega vhoda (številka dela stavbe 2631-2585-38) in sicer v velikosti 44,4 m²,
- da je najemnik dne XXXXX na najemodajalca naslovil vlogo za najem navedenega prostora objavljenega v javnem zbiranju ponudb.

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem del objekta v plažnem objektu II na Centralni plaži Portorož. Pogodbeni stranki se strinjata, da bo najemnik vzel v najem del plažnega objekta v velikosti 44,4 m², ki v naravi predstavlja kuhinjo, ki je del gostinskega lokala in nima lastnega vhoda. Prostor je v načrtu etažne delitve z dne 26.11.2015, ki ga je pripravilo podjetje Architecta d.o.o., opredeljeno pod številko 38 (številka dela stavbe 2631-2585-38).

III.

Pogodba se sklepa za določen čas in traja od 01.10.2020 do 30.09.2021.

Pogodbo je moč podaljšati še za tri enoletna obdobja. Pred vsakim novim enoletnim podaljšanjem bosta stranki, v kolikor bo na obeh straneh izkazan interes, pogodbo podaljšali z aneksom.

IV.

Letna najemnina za površino iz II. člena te pogodbe, znaša **XXXXX EUR** in jo je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe.

V kolikor se bo pogodba skladno z drugim odstavkom III. člena podaljšala, se najemnina plača ob podpisu aneksa, s katerim se podaljšuje. Najemnina se pred plačilom obroka valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju. V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina ob plačilu obroka nespremenjena.

DDV ni vključen v ceni in ga plača najemnik.

V.

Najemniku je znana lokacija prostora, ki se nahaja v plažnem objektu na plaži v Portorožu. Najemnik se odpoveduje vsem morebitnim bodočim zahtevkom iz tega naslova.

VI.

Najemnik je dolžan uporabljati prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja, tako do prostora kot do inventarja. 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 razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

Pri uporabi poslovnega prostora s pritiklinami najemnik ne sme posegati v pravice drugih najemnikov in ne ovirati obiskovalcev plaže.

VII.

Najemnik je dolžan prilagoditi obratovalni čas in ponudbo potrebam obiskovalcev plaže, zlasti pa zagotoviti opravljanje dejavnosti v času turistične sezone, 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. Morebitno kršitev obratovalnega časa ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazili kot so priče in fotografski posnetki.

VIII.

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje lokala ter vse davčne dajatve (npr. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča).

Vsi stroški obratovanja, poslovanja ter vzdrževanja poslovnega prostora bremenijo najemnika. Stroški obratovanja, ki bremenijo najemnika, so stroški električne energije, vode, komunalnih storitev, ogrevanja, telefona, čiščenja poslovnega prostora s pritiklinami ter drugi stroški.

Najemnik bo tiste stroške iz drugega odstavka tega člena, ki jih obračuna najemodajalec (kot so npr. elektrika, voda, komunalne storitve) plačeval mesečno na podlagi izdane fakture na osnovi dejanske porabe, ki se ugotovi z odštevalnimi števci, ugotovljenimi količinami odpeljanih odpadkov oziroma na drug ustrezen način.

IX.

Najemnik poslovnega prostora 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 lahko razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

X.

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja poslovni prostor v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo v poslovnem prostoru 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.

XI.

V primeru, da najemnik po prenehanju najemnega razmerja ne izroči poslovnega prostora najemodajalcu, dovoljuje najemodajalcu, da izprazni poslovni prostor na stroške najemnika.

XII.

Najemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času.

XIII.

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

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko najemodajalec v primeru uporabe poslovnega prostora v nasprotju s pogodbenimi obveznostmi, ki so razlog za razdor pogodbe, ali v primeru povzročanja škode na poslovnem prostoru in opremi poslovni prostor odklopi od električnega in vodovodnega omrežja, najemniku pa prepreči vstop v poslovni prostor.

XIV.

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

- preneha opravljati dejavnost, ki je določena za poslovni prostor, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- uporablja poslovni prostor v nasprotju z določili te pogodbe,
- ne uporablja poslovnega prostora kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- povzroča škodo na poslovnem prostoru, objektu, skupnih delih objekta in napravah,
- moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike poslovnega objekta in obiskovalce plaže,
- ne plača najemnine, stroškov obratovanja in poslovanja poslovnega prostora ali drugih obveznosti do najemodajalca,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela poslovnega prostora tretji pravni ali fizični osebi,
- krši predpisani obratovalni čas lokala,
- kakorkoli krši določila te pogodbe.

XV.

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.

Prav tako je najemnik dolžan skleniti ustrezno požarno polico, katero mora vinkulirati v korist najemodajalca.

XVI.

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.

XVII.

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.

XVIII.

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: