

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1B, 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 Dogovora o razvezi pogodbe o podelitvi pravice rabe z dne 26.8.1994 in podelitvi pravice užitka na plaži Metropol, št. 478-227/2007, z dne 27.7.2020, imetnik pravice užitka na delu nepremičnine 5526/24 k.o. Portorož (v naravi gre za travnati del površine ob betonski ploščadi v lasti Hotelov Metropol d.o.o.),
- da je najemodajalec dne..... izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem dela površine iz prejšnje alineje, ki v naravi predstavlja travnato površino pred objektom na naslovu Obala 20a, v Portorožu, parc. št. 5526/24, k.o. 2631 Portorož, v izmeri 213 m²-ki je v zasebni lasti,
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

II.

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino, ki v naravi predstavlja območje pred objektom na naslovu Obala 20a, v Portorožu, parc. št. 5526/24, k.o. 2631 Portorož, v izmeri 213 m², v skladu s pogoji določenimi v razpisni dokumentaciji ter v nadaljevanju te pogodbe. Grafična priloga območja, 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.

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

Najemniku je na najeti površini dovoljeno postaviti zgolj gostinske mize in stole, skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

Na najeti površini ni dovoljeno postavitvev začasnih in drugih objektov.

III.

Predmet najema so naslednja površina:

- parc. št. 5526/24, k.o. 2631 Portorož, v izmeri 213 m², ki v naravi predstavlja območje pred objektom na naslovu Obala 20a, v Portorožu, ki je v zasebni lasti.

IV.

Pogodba je sklenjena za obdobje do 31. 12. 2021 in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Morebitno podaljšanje najemne pogodbe je možno ob dogovoru obeh pogodbenih strank in ob predhodnem soglasju družbe Hoteli Metropol d.o.o.

Morebitno podaljšanje najemne pogodbe uredita pogodbeni stranki z aneksom.

V.

Najemnina za predmet najema iz III. člena te pogodbe znaša **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 (Ur. 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 morebitne 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 morebitno dobavo električne energije, vodarino, odvoz odpadkov, telefon, internet in ostale morebitne stroške.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

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. Najemnik na lastne stroške uredi tudi nepremičnino, ki je predmet oddaje v najem.

XI.

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

Najemnik je dolžan zagotavljati, da bo najete nepremičnine ves čas trajanja pogodbe imele status plaže Metropol, skladno z zakonodajo, ki ureja področje plaž.

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

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 je 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 nepremičnino 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 15 (petnajst) 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 sta površina, ki je predmet najema, ogrožena itd.

XVIII.

Pogodbene 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 poplčila 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,
- ne predloži dokazila o sklenjenih zavarovanjih iz 20. člena pogodbe.

XX.

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.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist najemodajalca.

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 gostinske dejavnosti ter najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

XXI.

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.

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.

XXII.

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
-grafični prikaz območja najema