

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

POGODBO

ZA NAJEM POVRŠIN V PIRANU (parcela št. 1501, k.o. Piran) IN STRUNJANU (parcela št. 2143/2, k.o. Portorož) ZA POSTAVITEV ZAČASNIH PRODAJNIH MEST (AVTOMATOV) ZA PRODAJO TOPLIH IN HLADNIH NAPITKOV IN PRIGRIZKOV

1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec od Občine Piran dne 27.12.2021 prejel odločbo s katero je, zaradi popestritve ponudbe in večjega povpraševanja, določila dodatni začasni prodajni mesti za postavitve prodajnih avtomatov za prodajo toplih in hladnih napitkov ter prigrizkov (odločba št. 3502-210/2021-4 ODL/6-64 z dne 23.12.2021),
- da je najemodajalec dne izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem površin za postavitve začasnih prodajnih mest (avtomatov) za prodajo toplih in hladnih napitkov in prigrizkov. Površini se nahajata v Piranu na parceli št. 1501, k.o. Piran in v Strunjanu na parceli št. 2143/2, k.o. Portorož.
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površini v izmeri cca. 4 m² vsaka, in sicer v Piranu na parceli št. 1501, k.o. Piran in v Strunjanu na parceli št. 2143/2, k.o. Portorož, 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.

Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati dejavnost prodaje toplih in hladnih napitkov in prigrizkov iz avtomata, skladno s pogoji razpisa in skladno z zakonodajo, ki ureja to področje.

3. člen

Predmet najema je naslednja nepremičnina:

- del parcele št. 1501, k.o. Piran in del parcele št. 2143/2, k.o. Portorož, v velikosti pribl. 4 m² vsaka.

4. člen

Pogodba je sklenjena za obdobje petih let in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

5. člen

Najemnina za predmet najema iz III. člena te pogodbe znaša 492,80 EUR (+DDV) + _____ odstotkov iztržka na avtomatih, ki se bo ugotavljal na podlagi digitalnih zapisov iz plačilnih sistemov avtomatov. V kolikor podatek o iztržku iz digitalnih zapisov že vsebuje davek, se tega ne zaračuna ob izstavitvi računa za najemnino.

Fiksni del najemnine za najeti površini se bo ob plačilu vsakega obroka usklajeval z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V kolikor je indeks rasti cen življenjskih potrebščin negativen, se obrok najemnine ne spremeni.

Najemnino se plačuje mesečno in sicer fiksni del najemnine za tekoči mesec, variabilni del (odstotek od iztržka) pa za pretekli mesec. Ob podpisu pogodbe je najemnik dolžan plačati fiksni del najemnine za prvi mesec najema.

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.

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.

6. člen

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

7. člen

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 si mora sam zagotoviti priklop na električno napeljavo in sam nositi stroške priklopa in porabe električne energije. Enako velja v primeru, če bi najemnik potreboval priklop na vodovodno ali katero drugo napeljavo.

8. člen

Najemnik je dolžan najeti površini uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da ju 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 najeti površini. 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 oziroma kjer je možno namestiti odštevne števec, na osnovi katerih mu bo najemodajalec obračunal dejansko porabo.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

9. člen

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

10. člen

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema, nabavi in namesti najemnik na lastne stroške. Najemnik na lastne stroške uredi tudi površini, ki sta predmet oddaje v najem.

11. člen

Najemnik je dolžan uporabljati najeti površini 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 najeti površini dolžan vzdrževati, čistiti in uporabljati na način, da ne ovira izvajanje gospodarskih javnih služb in mimoidočih.

12. člen

Najemnik je dolžan sam in na lastne stroške pridobiti vsa morebitna ustrezna dovoljenja za obratovanje in poslovanje na najetih površinah, ki sta predmet te pogodbe.

Vsi stroški obratovanja, poslovanja, vzdrževanja ter nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bremenijo najemnika.

13. člen

Najemnik površini 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.

Najemodajalec soglasja ne bo podal v primeru, v kolikor (primeroma, vendar ne izključno) k nadaljnji oddaji občina Piran 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 je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena pogodbe.

14. člen

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja najeti površini v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na najetih površinah, 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 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 površino izpraznjeno od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku petnajstih (15) 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, 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:

- preneha opravljati dejavnost, ki je določena v tej pogodbi, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- uporablja površini v nasprotju z določili te pogodbe,
- pravočasno ne plača najemnine po tej pogodbi,
- posreduje nepravilne podatke o mesečnih iztržkih na avtomatih,
- ne uporablja površin kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- ne plača stroškov iz 8. člena te pogodbe,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površin tretji pravni ali fizični osebi,
- ne predloži dokazila o sklenjenih zavarovanjih iz 19. člena te pogodbe.

19. člen

Najemnik je dolžan rizike, ki izvirajo iz njegovega poslovanja in predstavljajo nevarnost za premoženje najemodajalca ali nevarnost za zdravje in življenje uporabnikov storitev najemnika, 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 tretjih oseb, ki bi bile posledice ravnanja najemnika. Najemnik mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb ter najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

20. člen

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

Pogodba je napisana v štirih (4) izvodih, ki imajo vsi veljavnost izvirnika in od katerih prejeme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) 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 soglašata z neposredno izvršljivostjo obveznosti glede izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest najemodajalcu zaradi poteka veljavnosti najemne pogodbe, 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 soglašata, da bo v teh primerih izpraznil nepremičnine ter jih izročil najemodajalcu.

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:

NAJEMODAJALEC:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

.....

Direktor družbe:

Gašpar Gašpar Mišič

NAJEMNIK:

.....

Direktor družbe:

Priloga:

- grafični prikaz območja najema