

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 ZAČASNEGA PRODAJNEGA MESTA
ZA OPRAVLJANJE GOSTINSKE DEJAVNOSTI IN PRODAJO SVEŽIH RIB
V RIBIŠKEM PRISTANIŠČU V STRUNJANU DOLOČEN ČAS**

1. člen

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec od Občine Piran pridobil odločbo za postavitve začasnega prodajnega mesta, številka odločbe 3502-92/2022-3 ODL/6-64 z dne 03.05.2022;
- da je bilo na spletni strani najemodajalca dne 19.05.2022 objavljeno javno zbiranje ponudb za oddajo v najem površine za postavitve začasnega prodajnega mesta za opravljanje gostinske dejavnosti in prodajo svežih rib v ribiškem pristanišču v Strunjanu;
- da je najemnik v razpisnem roku predložil ponudbo za najem začasnega prodajnega mesta;
- da je najemodajalec prispelo ponudbo obravnaval in jo sprejel.

2. člen

Najemodajalec odda in najemnik sprejme v najem za določen čas in sicer **od 01.01. do 31.01. in od 15.3. do 31.12. v letih 2022, 2023, 2024, 2025 in 2026**, površino v ribiškem pristanišču v Strunjanu za postavitve začasnega prodajnega mesta za opravljanje gostinske dejavnosti in prodajo svežih rib.

Najemnik sme v okviru svojega gostinskega lokala nuditi pijačo ter ribe in morske sadeže iz ulova lokalnih ribičev. Najemniku je dovoljena tudi prodaja svežih rib iz ulova lokalnih ribičev.

Lokacija površine ki se daje v najem je na parc. št. 2143/13 k.o. Portorož in je označena na skici številka 1, ki je sestavni del te pogodbe. Velikost celotne površine je pribl. 60 m² (15 m² kontejner in 45 m² površina za postavitve miz in stolov). Kontejner je lahko postavljen skladno s skico številka 2, ki je prav tako sestavni del te pogodbe.

Najemnik ne sme posegati v tlakovani del površin v ribiškem pristanišču in mora omogočati nemoteno izvajanje gospodarskih javnih služb, dostave in varen prehod pešcev. Najemnik mora omogočati tudi nemoteno izvajanje ribiške dejavnosti pristanišču.

Ponudnik mora v sklopu začasnega prodajnega mesta zagotoviti sanitarije.

3. člen

Letna najemnina za začasno prodajno mesto, ki je predmet te pogodbe znaša _____ **EUR**. Za leto 2022 je najemnik dolžan ob podpisu pogodbe plačati sorazmerni del najemnine v višini _____ EUR.

Za naslednja leta je najemnik dolžan najemnino plačati v dveh enakih obrokih, od katerih zapade prvi obrok v plačilo 01.03. in drugi obrok 30.09. vsako tekoče leto.

Najemnina se bo pred plačilom vsakega obroka usklajevala 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.

Davek na dodano vrednost 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.

4. člen

Vsa potrebna dovoljenja in soglasja za postavitve začasnega prodajnega mesta in opravljanje dejavnosti pridobi najemnik sam.

Najemnik je seznanjen z lokacijo začasnega prodajnega mesta, ki je navedena v 2. členu te pogodbe, jo je videl in jo sprejema v uporabo v stanju, ki je na dan podpisa te pogodbe.

Najemnik je dolžan na površini, ki je predmet te pogodbe, na lastne stroške postaviti začasno prodajno mesto, skladno s pogoji navedenimi v razpisni dokumentaciji.

5. člen

Najemnik bo površino uporabljal izključno za dejavnost iz 2. člena te pogodbe.

Najemnik se zavezuje prostor vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja in na svoje stroške odpraviti vse morebitne poškodbe, ki bi nastale po njegovi krivdi. Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo tako premičnega začasnega prodajnega mesta, kot tudi vseh površin, ki so njegova pritiklina.

Najemnik ne sme uporabljati zvočnih naprav oziroma jih lahko uporablja le v obsegu svojega začasnega prodajnega mesta s tem, da glasba ne presega območja le-tega.

Najemnik je dolžan zavarovati svojo dejavnost, uporabnike njegovih uslug, in posebej zavarovati odgovornost proti tretjim osebam zaradi morebitnih poškodb obiskovalcev. Najemnik prevzame odgovornost do tretjih oseb v kolikor pride do poškodb oziroma škode zaradi opravljanja njegove dejavnosti. Najemnik mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb ter najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

Najemodajalec ni v nobenem primeru odgovoren za blago in stvari najemnika, kot tudi ni v nobenem primeru odgovoren za morebitne poškodbe obiskovalcev začasnega prodajnega mesta, ki bi bile posledice ravnanja najemnika.

Najemnik ne sme oddati površine ali del površine v podnajem ali predati dejavnost drugemu brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemnik na dodeljenem prostoru ne sme postavljati dodatnih naprav in objektov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Po poteku najemne dobe bo najemnik odstranil vse svoje objekte in naprave in povrnil prostor v prvotno stanje.

Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vloženih sredstev. Pogodbeni stranki se dogovorita, da Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o. najemniku ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj.

Vsi stroški obratovanja, poslovanja ter vzdrževanja površine za postavitev začasnega prodajnega mesta in obratovanje le-tega bremenijo najemnika. Stroški obratovanja, ki bremenijo najemnika so stroški električne energije, vode, komunalnih storitev, čiščenje prostora ter drugi stroški.

Najemnik se je dolžan, skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Piran, vključiti v sistem ravnanja z odpadki.

6. člen

Najemnik se zavezuje spoštovati vsa določila Odloka o tržnicah in začasnih prodajnih mestih zunaj prodajaln v Občini Piran (Uradni list RS, št. 1/18).

Najemnik se je dolžan držati tržničnega reda, ki velja za časna prodajna mesta, ki so v upravljanju Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o.. Odstopanje od določil omenjenega tržničnega reda pomeni hujšo kršitev pogodbe, ki ima za posledico prekinitev pogodbe s krivdo na strani najemnika. V tem primeru najemodajalec najemniku ni dolžan vrniti vplačane najemnine ter povrniti stroškov postavitve začasnega prodajnega mesta. Prekinitev pogodbe iz tega naslova pa pomeni, da v prihodnjem letu najemnik ne more sodelovati na razpisu za dodelitev začasnega prodajnega mesta.

Tržnični red je sestavni del te pogodbe.

7. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas, to je **od 01.01. do 31.01. in od 15.3. do 31.12. v letih 2022, 2023, 2024, 2025 in 2026.**

8. 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 s to pogodbo, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj,
- opravlja svojo dejavnost v nasprotju z določili te pogodbe,
- opravlja dejavnost v nasprotju z mnenjem in pogoji Javnega zavoda Krajinski park Strunjan, naravovarstvenim soglasjem ali soglasjem ZVKD,
- pravočasno ne plača najemnine po tej pogodbi ali drugih obveznosti do najemodajalca,
- ne uporablja površine kot dober in skrben gospodar, pri čemer nastaja škoda,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti dejavnost, začasno prodajno mesto tretji pravni ali fizični osebi,
- ne vzdržuje redno svojega začasnega prodajnega mesta, in le-ta klavrno vpliva na podobo kraja,
- moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce na lokaciji, kjer stoji začasno prodajno mesto.

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

V primeru, da najemnik sam odstopi od pogodbe predčasno, se odpoveduje pravici do povračila sorazmernega dela najemnine.

V primeru, da najemodajalec odstopi od pogodbe zaradi krivdnih dejanj najemnika, določenih v tej pogodbi, najemodajalec ni dolžan povrniti najemniku sorazmerni del najemnine.

9. 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 soglašá z neposredno izvršljivostjo obveznosti glede izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest najemodajalca zaradi poteka veljavnosti najemne pogodbe, kot je to določeno v tej pogodbi.

Najemnik prav tako izrecno dovoljuje najemodajalca, da lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov iz te pogodbe ter izrecno soglašá, da bo v teh primerih izpraznil nepremičnine ter jih izročil najemodajalca.

10. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta morebitna nesoglasja reševali sporazumno, v primeru spora pa je pristojno Okrožno sodišče v Kopru.

Piran,
Številka:

NAJEMODAJALEC:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.

Direktor družbe:

Gašpar Gašpar Mišič

NAJEMNIK: