

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., Arze 1 b, 6330 Piran, ki ga zastopa direktor družbe Gašpar Gašpar Mišič, matična številka podjetja 5105633000, ID številka za DDV:SI73819174 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik)
skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU POVRŠINE NA CENTRALNI PLAŽI V PORTOROŽU

1. člen

Stranki uvodoma, kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec imetnik pravice rabe zemljišča na parcelni številki 1570/6 k.o. Portorož, ki v naravi predstavlja površino Centralne plaže Portorož;
- da je predmet najema po tej pogodbi del površine na Centralni plaži v Portorožu v velikosti pribl. 1.300 m², da je najemodajalec objavil javno zbiranje ponudb za najem tega dela površine, na katerega se je najemnik prijavil;
- da je direktor družbe sprejel sklep, da se na podlagi objavljenega javnega zbiranja ponudb iz prejšnje alineje, kot najustreznejšega ponudnika izbere ponudba najemnika _____ s katerim se sklene najemna pogodba.

2. člen

Najemodajalec odda najemniku v najem, najemnik pa prevzame v najem del površine Centralne plaže Portorož iz prvega člena te pogodbe. Površina, ki se daje v najem, je označena v grafični prilogi, ki je sestavni del te pogodbe.

3. člen

Najemnik je na najeti površini dolžan opravljati dejavnost otroškega zabavišnega parka z najmanj naslednjo ponudbo:

- trampolin, z najmanj šestimi polji minimalnih dimenzij 12 m² za vsak trampolin,
- bazen za »vodne avtomobilčke« minimalnih dimenzij 150 m² z najmanj 10 »vodnimi avtomobilčki«,
- zagotavljanje druge ponudbe kot so »vlakci«, »letala«, »avtomobilčki«, »vrtiljaki«.

Najemnik brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme na najeti površini opravljati nobene druge dejavnosti.

4. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas enega (1) leta in traja od 17.02.2023, do 16.02.2024.

V tem obdobju lahko najemodajalec v roku 30 (tridesetih) dni pred iztekom koledarskega leta z navadno izjavo s priporočenim pismom odstopi od pogodbe v primeru kršitve pogodbenih obveznosti s strani najemnika. Najemno razmerje v vsakem primeru poteče s skrajnim rokom, **to je 16.02.2024.**

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu nazaj v posest površino, prazno od oseb in lastnih stvari ter v stanju, ki ob upoštevanju redne obrabe omogoča njeno celotno funkcionalnost in 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.

V primeru zamude z izpraznitvijo mora najemnik za vsak dan zamude plačati pogodbeno kazen in sicer v višini, ki je enaka 3 % višine mesečne najemnine, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine. Za vsak dan dodatne uporabe površine, ki je predmet te pogodbe, pa je najemnik dolžan plačati tudi uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine, deljeni s številom dni v posameznem mesecu.

5. člen

Letna najemnina za površino znaša _____ **EUR brez DDV.**

Najemnino za površino mora najemnik plačati ob podpisu pogodbe.

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.

6. člen

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

7. člen

Najemnika bremenijo vsi stroški pridobivanja ustreznih dovoljenj in soglasij za obratovanje in poslovanje. Vsa dovoljenja najemnik pridobiva sam.

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

Najemnik je dolžan od dneva prevzema površine plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najeto površino, vključno z morebitnim davkom na nepremičnine. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema ter javne dajatve, so izključno breme najemnika.

Najemnik je dolžan poleg dogovorjene najemnine redno plačevati tudi stroške obratovanja predmeta najema. Najemnik mora poskrbeti za sklenitev pogodbe in plačevanje obveznosti dobaviteljem oziroma izvajalcem za dobavo električne energije, vodarine, odvoza odpadkov, telefona, interneta kot tudi za ostale morebitne stroške. V kolikor bo te stroške dobaviteljem plačeval najemodajalec, jih je najemnik dolžan plačati najemodajalcu na podlagi dejanske porabe, ki se ugotovi z odštevalnimi števci. Strošek postavitve odštevalnih števcov je strošek najemnika.

8. člen

Po prenehanju pogodbenega razmerja je najemnik dolžan vrniti predmet najema najemodajalcu. Najemnik pri tem ne odgovarja za poslabšanje predmeta najema, ki je posledica redne rabe ali višje sile.

Najemnik od dneva podpisa najemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma za škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb.

9. člen

Morebitna ureditvena in vzdrževalna dela lahko najemnik opravlja le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. V nasprotnem primeru gre za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, kar je razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

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

10. člen

Najemnik mora najemodajalca obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu dopustiti, da površino na njegovo željo pregleda.

Najemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti vstop na površino, 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.

11. člen

Najemnik je dolžan skleniti zavarovalno polico, ki bo krila zavarovanje za celotno površino, ki je predmet najema pred požarom in drugimi primeri, kot je to gospodarsko običajno za zemljišče, ki je predmet tega najema za ves čas trajanja najema ter zavarovalno polico vinkulirati v korist najemodajalca.

Polico splošne odgovornosti mora najemnik predložiti najemodajalcu na vpogled.

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

12. člen

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/2018, 59/2019 in 44/2022). Hrup iz zvočnih naprav ne sme segati dlje kot v okviru najete površine. 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 kot so npr. meritve pooblaščenega izvedenca.

13. člen

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 dnevih.

Urnik poslovanja je določen s to pogodbo in sicer vsak dan med 08.00 in 24.00 uro.

14. člen

Najemnik površine ne sme oddati v podnajem ali v souporabo tretjim pravnim ali fizičnim. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren tudi za morebitno škodo.

15. člen

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja površino v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na površini, lahko najemodajalec razdre pogodbo z navadno izjavo s priporočenim pismom po preteku petnajstih dni od dneva izdaje opomina.

16. člen

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja oziroma v primerih, ko najemodajalec razdre pogodbo, na dan prenehanja najemnega razmerja oziroma v petnajstih dneh od dneva vročitve odstopne izjave površino izprazniti ter jo izročiti najemodajalcu, prazno oseb in osebnih stvari. V primeru zamude mora za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen in sicer v višini, ki je enaka 3 % višine mesečne najemnine, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine. Za vsak dan dodatne uporabe površine pa je najemnik dolžan plačati tudi uporabnino, ki je enaka mesečni najemnini, ki bo veljala ob obračunu zadnjega obroka najemnine, deljeni s številom dni v posameznem mesecu.

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 v poslovnem prostoru in so v lasti najemnika do popolnega poplačila vseh terjatev.

18. člen

Najemna pogodba preneha veljati s potekom časa za katerega je sklenjena, to je **16.02.2024**.

19. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov in zahteva izpraznitev najete površine ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema in brez odpovednega roka v sledečih primerih:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja površino v nasprotju s to pogodbo ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutljivejša škoda, oziroma ovira ostale lastnike in najemnike pri uporabi njihovih poslovnih prostorov in površin;
- če najemnik izvrši na površini spremembe brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik na površini opravlja drugo dejavnost brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik ne plača pravočasno najemnine po tej pogodbi;
- če najemnik ne plača pravočasno stroškov obratovanja in poslovanja poslovnega prostora ali drugih obveznosti do najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, ki je določena s to pogodbo ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj;
- če najemnik povzroča škodo na površini ali okolici površine;
- če najemnik moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže;
- če najemnik površino prepusti v souporabo ali uporabo pravni ali fizični osebi;
- če najemnik krši predpisani obratovalni določeni od lokalne skupnosti;
- če najemnik krši Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju;
- če najemnik ne izvaja dejavnosti, razen v obdobju, ki je določen v 13. členu.

Odstop od pogodbe mora biti pismen in vročen s priporočeno pošiljko. Za vročanje se smiselno uporabljajo določbe Zakona o pravnem postopku in Zakon o izvršbi in zavarovanju. Najemnik izrecno soglašata, da lahko najemodajalec iz zgoraj navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da bo v tem primeru nepremičnino izročil v neposredno posest najemodajalca.

20. člen

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 kakršnih koli odškodninskih zahtevkov zoper najemodajalca iz tega naslova.

21. člen

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 prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

22. člen

Pogodbeni stranki kot vsebino te pogodbe sprejemata tudi zakonsko ureditev, po kateri posebna raba javnih površin bistveno ne zmanjšuje ali posega v splošno rabo le-te ter ugotavljata, da bo odlok, ki ga bo Občina Piran sprejela na podlagi četrtega odstavka 259. člena ZUreP-3, predstavljal skladno z določili Obligacijskega zakonika (17. člen) in pogodbeno voljo strank, sestavni del pogodbenega razmerja po tej pogodbi.

23. člen

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

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.

Piran,
Številka:

NAJEMODAJALEC:

Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.
Direktor družbe:
Gašpar Gašpar Mišič

NAJEMNIK: