

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 Pogodbe o ustanovitvi užitka kot posebne pravice javnega dobra in načinu izvajanja dejavnosti urejanja in vzdrževanja javnega kopališča »Plaža Metropol«, z dne 27.07.2020 imetnik posebne pravice rabe javnega dobra - območja Plaže Lucija,
- da je najemodajalec dne 02.06.2023 izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem dela plaže, ki v naravi predstavlja območje betonskega dela Plaže Lucija in sicer pod nekdanjo restavracijo Taverna. Površina se oddaja z namenom ureditev plaže za pse,
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

### **II.**

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem nepremičnine v skupni izmeri cca. 1.216 m<sup>2</sup>, ki predstavljajo območje betonskega dela Plaže Lucija in sicer pod nekdanjo restavracijo Taverna, 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 plažno dejavnost in sicer organizirati mora plažo za pse. Na površini je dovoljeno le opravljanje dejavnosti trženja senčnikov in ležalnikov ter kaban (večja senčila z ležalnimi blazinami), skladno z zakonodajo, ki ureja to področje. Na površini najemnik ne sme postaviti gostinskega objekta ali gostinskih miz. Plaža mora biti namenjena tudi drugim obiskovalcem. Prehod preko najete površine in vstop v vodo mora biti pod enakimi pogoji dovoljen vsem. Na najetem delu površine ni dovoljeno zaračunavati vstopnine.

### **III.**

Predmet najema so naslednje nepremičnine:

- del betonskega dela Plaže Lucija pod nekdanjim objektom Taverna in bližnji pomol vse na parc. št.. 5526/15, k.o. Portorož.

Grafična priloga površine, ki se daje v najem je sestavni del te pogodbe.

#### **IV.**

Pogodba je sklenjena za obdobje petih let. Po poteku petih let se pogodbeno razmerje lahko podaljša še za pet let v kolikor obe pogodbeni stranki s tem soglašata.

Morebitno podaljšanje bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom k tej pogodbi.

#### **V.**

Letna 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 za prvo leto najema je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe, kasneje pa jo je dolžan plačati do 31.03. tekočega leta.

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 najetih nepremičninah. Stroški pridobivanja dovoljenj in soglasij so stroški najemnika.

### **VIII.**

Najemnik je dolžan najete nepremičnine uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da jih 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 najete nepremičnine. 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 oz. kjer je možno namestiti odštevalne števec, na osnovi katerih mu bo najemodajalec obračunal dejansko porabo.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najete površine.

Najemnik je dolžan redno čistiti najeto površino, poseben poudarek mora dati varnosti vstopov v morje (stopnice s kopenskega dela v vodo in stopnice s pomolov). Najemnik je dolžan na lastne stroške tudi vzdrževati vso površino, ki jo ima v najemu in skrbeti, da bo ta varna za kopalce (npr. vzdrževanje pomola, držal na stopnicah...).

### **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 nepremičnine, ki so 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 bodo najete nepremičnine ves čas trajanja pogodbe imele status kopališča, skladno z zakonodajo, ki ureja področje kopališč.

Najemnik se izrecno zavezuje, da bo ves čas trajanja najemne pogodbe zagotovil spoštovanje pravil javnega dobra in tako svojo posebno pravico uporabe javnega dobra oziroma najemno pravico izvajal tako, da le-ta ne bi onemogočala ali bistveno omejevala izvajanja splošne rabe najetih nepremičnin, ki so opredeljeno kot javno dobro.

Najemnik se zavezuje, da bo v primeru, da bo s strani pristojnih inšpekcij, zaradi izvajanja njegove dejavnosti (pasja plaža), zahtevana prisotnost reševalcev iz vode, te na svoje stroške tudi zagotovil.

Najemodajalec in najemnik se zavezujeta, da bosta v celoti spoštovala odlok, ki ga bo (in ko ga bo) občina Piran sprejela na podlagi 4. odst. 259. člena ZUreP-3 in sicer odlok, ki bo urejal vprašanja podelitve posebne pravice uporabe javnega dobra in se zavezujeta, da bosta določbe najemne pogodbe po potrebi uskladila z Odlokom, ko bo le-ta sprejet.

## **XII.**

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 ZVO-2) 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.

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 najete nepremičnine v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na najetih nepremičninah, 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.

## **XVII.**

Najemnik mora lastnika 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.**

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 poplačila 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 te pogodbe,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela površine tretji pravni ali fizični osebi,
- v primeru, da bi pristojne inšpekcije to zahtevale, ne zagotovi ustreznega števila reševalcev iz vode,
- 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 plažne in 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.

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 soglaša 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 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:

#### **NAJEMODAJALEC:**

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

#### **NAJEMNIK:**

Priloga

- grafični prikaz območja najema