

**Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o.**, Arze 1B, 6330 Piran, ki ga zastopa direktor družbe mag. Neset Dulai, ID št. za DDV:SI73819174 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik)  
sklepata naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO**

### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec, na podlagi pogodbe o podelitvi pravice rabe, št. pokonc 4a Plaža Portorož z dne 16.12.1994, imetnik pravice rabe zemljišča na parcelni številki 1570/6 k.o. Portorož, ki v naravi predstavlja površino plaže Portorož;
- da je najemodajalec od Občine Piran pridobil odločbo za postavitve začasnega prodajnega mesta za obdobje od 01.01.2026 do 31.12.2030. Številka odločbe z dne 19.11.2025 je 3502-336/2025-3 ODL/6-65;
- da je najemodajalec dne 25.11.2025 izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem dela nepremičnine, ki stoji na parceli št. 1570/6 k.o. Portorož, ki v naravi predstavlja začasno prodajno mesto na travnati površini med odbojgarskim igriščem in otroškimi igrali v Portorožu za prodajo palačink z dodatki, pečenega in kuhanega sadja, zelenjave in semen, sladkorne pene, bonbonov in pralin;
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

### **2. člen**

Najemodajalec odda najemniku v najem, najemnik pa prevzame v najem nepremičnino iz prvega člena te pogodbe, v skupni izmeri **15 m<sup>2</sup>**, in sicer 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.

### **3. člen**

Najemnik je na začasno prodajnem mestu dolžan izvajati **dejavnost – prodaje palačink z dodatki, pečenega in kuhanega sadja, zelenjave in semen, sladkorne pene, bonbonov in pralin.**

V ponudbi ni dovoljena prodaja svežega sadja, kave, ustekleničenih alkoholnih in brezalkoholnih pijač, toplih napitkov, ostale hrane.

#### **4. člen**

Pogodba se sklene za obdobje petih let in začne veljati z dnem **01.01.2026**. Pogodba se lahko podaljša še za pet let, ob pogoju, če bo Občina Piran izdala soglasje za sklenitev aneksa k najemni pogodbi.

#### **5. člen**

Letna najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR. Letna najemnina za najeto površino se bo ob plačilu 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.

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 (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.

Najemnino za leto 2026 je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Najemnino za nadaljnja leta mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto, na podlagi izstavljenega računa.

Plačilo letne najemnine v zgoraj navedenih rokih je pogoj za veljavnost pogodbe v prihodnjem letu.

Neplačilo najemnine v tako določenem roku je po predhodnem opominu, posredovanim s priporočenim pismom, razlog za odstop najemodajalca od najemne 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.

#### **6. člen**

V kolikor na dan popisa pogodbe najemnik ni plačal najemnine za leto 2026, je najemna pogodba razvezana po samem zakonu.

#### **7. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalec 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.

### **8. člen**

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 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 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 nepremičnino, ki je predmet oddaje v najem.

### **11. člen**

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

### **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 najetega lokala. Kršitve te obveznosti se štejejo za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki so razlog za razdrtje 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 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.

### **14. člen**

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.

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.

### **15. člen**

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.

### **16. 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 15 (petnajst) dni.

Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

### **17. člen**

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 je površina, ki je predmet najema, ogrožena itd.

#### **18. 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 poplačila vseh terjatev.

#### **19. 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,
- ne plača najemnine v roku, določenem s to najemno pogodbo,
- 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,
- ravna v nasprotju z 12. členom te pogodbe,
- ne predloži dokazila o sklenjenih zavarovanjih iz 20. člena te pogodbe.

#### **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 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 obiskovalcev plaže, ki bi bile posledice ravnanja najemnika. Najemnik mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb iz naslova opravljanja trgovske dejavnosti ter najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

#### **21. člen**

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.

#### **22. člen**

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

Pogodba je napisana v 2 (dveh) izvodih, ki imata obe veljavnost izvornika in od katerih prejeme vsaka pogodbeni stranka po 1 (en) izvod.

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 plačila najemnine, 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.

### 23. 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:  
mag. Neseť Dulai

#### NAJEMNIK:

.....

Direktor družbe:

<i>podpisnik OKOLJE Piran, d.o.o.</i>	<i>podpis</i>	<i>datum</i>
sektor pristojen za pripravo dokumenta		
finančno računovodski sektor		
sektor za splošne, kadrovske in pravne zadeve		

Priloga: grafični prikaz območja najema