

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

in

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA NA PLAŽI V PORTOROŽU

1. člen

Stranki uvodoma, kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine posamezni del št. 33 v stavbi št. 2585 k.o. 2631 - Portorož v stavbi, stoječi na parcelni številki 1570/4 k.o. Portorož, ter imetnik pravice rabe zemljišča na parcelni številki 1570/6 k.o. Portorož. V naravi predstavlja prej navedena nepremičnina gostinski lokal s pripadajočo teraso na naslovu Obala 18, Portorož;
- da je predmet najema po tej pogodbi del posameznega dela iz prve alineje - lokal v izmeri pribl. 93 m², ter zunanja terasa v izmeri pribl. 90 m²;
- da je najemodajalec objavil javno zbiranje ponudb za najem gostinskega lokala iz prve in druge alineje tega člena, 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 gostinski lokal iz prvega člena te pogodbe. Skica lokala kot tudi skica posnetka zunanje terase sta sestavni del te pogodbe.

Najemnik je od najemodajalca dolžan odkupiti vso opremo in inventar, ki se nahaja v lokalu, za kar bosta stranki ob podpisu te najemne pogodbe sklenili samostojno prodajno pogodbo.

Vrednost opreme in inventarja je ocenjena na podlagi izvedenskega poročila cenilca na **9.315,00 EUR** (DDV je vštet), kar lahko najemnik plača v dveh (2) enakih letnih obrokih. Prvi letni obrok za

odkup opreme in inventarja mora najemnik plačati ob podpisu pogodbe, drugi letni obrok pa najkasneje do konca meseca avgusta v letu 2026.

Tako kot najemnina se tudi obroki za odkup opreme in inventarja pred vsakim plačilom valorizirajo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Razpisna dokumentacija za javno zbiranje ponudb za oddajo v najem gostinskega lokala je sestavni del te pogodbe.

3. člen

Najemnik je v lokalu dolžan opravljati gostinsko dejavnost – BAR (skladno z 32. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti, Uradni list RS, št. 35/17). Dovoljena je le priprava in prodaja hrane, ki služi kot priloga ob postreženi pijači (npr. narezki, manjši kanapeji, suši, slano pecivo, brioshi, ipd.). Prepovedana je priprava in prodaja hitre prehrane in druge hrane.

4. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas desetih (10) let in traja **od _____.2025 do _____.2035**, z možnostjo podaljšanja še za 10 let.

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 **_____2035**.

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu nazaj v posest gostinski lokal in teraso, praznih od oseb in lastnih stvari ter v stanju, ki ob upoštevanju redne obrabe omogoča njegovo 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.

5. člen

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

Najemnino za lokal mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto. Sorazmerni del najemnine za leto 2025 je najemnik dolžan plačati ob podpisu pogodbe. Za leto 2025 se plača sorazmerni del najemnine glede na mesece najema po podpisu pogodbe. Prav tako se ob koncu najemnega razmerja obračuna zadnji obrok sorazmerno z meseci v letu, ki niso bili obračunani.

Najemnina se bo ob plačilu vsakega obroka usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi statistični urad RS.

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 poslovnega prostora. Vsa dovoljenja najemnik pridobiva sam.

Najemnik je dolžan lokal in teraso uporabljati ter vzdrževati kot dober gospodar tako, da ga 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 lokala plačevati vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na najet lokal in teraso, 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.

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 dele objekta v najemu na njegovo željo pregleda.

Najemnik je dolžan najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena;
- če je objekt na zemljišču, ki je predmet najema, poškodovan;
- če sta objekt in zemljišče, ki sta predmet najema, ogrožena itd.

11. člen

Najemnik mora skleniti najmanj naslednja zavarovalna kritja v zvezi z lokalom v najemu in dejavnostjo, ki jo opravlja v najemu in sicer:

- a) Zavarovanje osnovnih požarnih nevarnosti (požar, vihar, toča, strela, eksplozija, manifestacija in demonstracija, padec zračnega plovila, ...) na novo vrednost, za škodo na nepremičnini in mehanski opremi nepremičnine, z zavarovalno vsoto: 241.000,00 EUR;
- b) Zavarovanje dodatne požarne nevarnosti na novo vrednost: vdor meteorne vode na 1. riziko do 20.000,00 EUR, izliv vode do 20.000 EUR, poplava do 50.000 EUR;
- c) Zavarovanje splošne civilne odgovornosti iz naslova opravljanja svoje dejavnosti. Vključeno mora biti kritje škode, ki jo najemnik povzroči na objektu v najemu.

Najemnik mora zavarovalno polico vinkulirana v korist Javnega podjetja OKOLJE Piran, d.o.o. ter kopijo police do 31.01. v letu posredovati najemniku v pogled.

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 najetega lokala. 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.

Najemnik ima lahko v obdobju od 10. januarja do 1. marca vsakega koledarskega leta en mesec, ki ga prostovoljno določi, zaprt lokal, ki je predmet te pogodbe ter ne opravlja dejavnosti v najetih

prostorih. Vse preostalo obdobje trajanja najemnega razmerja pa mora najemnik v najetih prostorih opravljati dejavnost, ki je predmet te pogodbe. Najemnik je tudi za obdobja, ko lokal ne obratuje dolžan plačati najemnino.

Najemnik je dolžan spoštovati predpisani obratovalni čas, ki ga določi pristojni organ lokalne skupnosti. V nasprotnem primeru gre za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti, ki je razlog za razdor pogodbe, najemnik pa je odgovoren za morebitno škodo. Morebitno kršitev obratovalnega časa ugotavljajo službe najemodajalca z ustreznimi dokazili kot so priče in fotografski posnetki.

14. člen

Najemnik prostora ne sme le-tega 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

Najemnik lahko namesti ali izobeša svoje izdelke, reklamne napise, svetleče reklame in druge napise zgolj na mestu, ki sega do linije izložb in portalov. Za namestitev svetlečih reklam, drugih reklam in napisov izven linije izložb in portalov je potrebno pridobiti soglasje najemodajalca.

16. člen

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

17. 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 nepremičnino 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 poslovnega prostora 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.

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

19. člen

Najemna pogodba preneha veljati s potekom časa za katerega je sklenjena, to je _____.**2035.**

20. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov in zahteva izpraznitev gostinskega lokala 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 lokal v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutljivejša škoda tako v lokalu kot tudi na skupnih delih stavbe oziroma ovira ostale lastnike in najemnike pri uporabi njihovih poslovnih prostorov;
- če najemnik izvrši v prostoru ali na vgrajeni opremi spremembe brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik v nepremičninah 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 za poslovni prostor, ali opravlja nedovoljeno dejavnost oziroma dejavnost, za katero nima ustreznih dovoljenj;
- če najemnik povzroča škodo v poslovnem prostoru, skupnih delih objekta in napravah in okolici poslovnega prostora;
- če najemnik moti in ovira pri opravljanju dejavnosti druge uporabnike in obiskovalce plaže;
- če najemnik prepusti v souporabo ali uporabo celotnega ali posameznega dela poslovnega prostora tretji pravni ali fizični osebi;
- če najemnik krši predpisani obratovalni čas lokala;
- če najemnik krši Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju;
- če najemnik ne sklene pogodbe o odkupu opreme ali ne plačuje redno obrokov za odkup opreme.

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 soglaša, da lahko najemodajalec iz zgoraj navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da bo v tem primeru nepremičnino izročil v neposredno posest najemodajalca.

21. 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.

22. člen

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

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

23. 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.

Pogodba je nična, če kdo v imenu in na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

24. člen

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

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 in 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 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:
mag. Neset DULAI

NAJEMNIK:

<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		