

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

POGODBO O NAJEMU OGLAŠEVALSKIH ELEMENTOV

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 na podlagi pogodbe o ustanovitvi užitka kot posebne pravice javnega dobra in načinu izvajanja dejavnosti urejanja in vzdrževanja javnega kopališča na »plaži Metropol« z dne 27.7.2020, imetnik posebne pravice uporabe javnega dobra na parcelnih številkah 5526/16, in 5526/4 vse k.o. Portorož;
- da je najemodajalec dne **15.05.2025** izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za najem oglaševalskih elementov, ki se nahajajo na Plaži Portorož, parc št. 1570/6, 5526/16, in 5526/4 vse k.o. Portorož;
- da je najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem oglaševalske elemente z namenom oglaševanja, ki se nahajajo na Plaži Portorož, parc. št. 1570/6, 5526/16, in 5526/4 vse k.o. Portorož, v skladu s pogoji določenimi v razpisni dokumentaciji ter v nadaljevanju te pogodbe.

Skupno dogovorjeno število oglaševalnih elementov je naslednje: 1x tuš (4 reklamni panoji), 8x kabine za preoblačenje, 4x reševalni stolpi, 11x stojala za kolesa.

Grafična priloga lokacije oglaševalskih elementov, ki so predmet najema, je sestavni del pogodbe. Morebitna odstopanja glede lokacije oglaševalskih elementov niso razlog za spremembo najemne pogodbe ali razvezo le-te.

Najemnik mora vsako leto, po koncu kopalne sezone (kopalna sezona traja od 1.6. do 15.9), umakniti iz območja najema vse oglaševalske elemente in jih naslednje leto, v obdobju kopalne sezone, ponovno vrniti na lokacije, kot je razvidno iz priložene grafične priloge oglaševalskih elementov.

3. člen

Najemnik je na predmetu najema dolžan opravljati **dejavnost oglaševanja**.

Najemnik brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme na predmetu najema opravljati nobene druge dejavnosti.

4. člen

Pogodba je sklenjena za **nedoločen čas, in sicer za čas vsakoletne kopalne sezone od 01.06. do 15.09.**, s šestim mesečnim odpovednim rokom. Pogodba začne veljati z dne podpisa obeh pogodbenih strank.

5. člen

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe znaša **EUR**.

Najemnina se plačuje za obdobje vsakokratne kopalne sezone od 1.6. do 15.9.

Najemnina za predmet najema 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.

Najemnino mora najemnik plačati do 31.12. tekočega leta za prihodnje leto. Najemnino za oglaševanje v kopalni sezoni 2025 je najemnik dolžan plačati ob 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.

Plačilo najemnine v zgoraj navedenih rokih je pogoj za veljavnost pogodbe v prihodnjem letu. Neplačilo najemnine v tako določenem roku ima za posledico takojšnjo prekinitev 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 oglaševanje v kopalni sezoni 2025, je najemna pogodba razvezana po samem zakonu.

7. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalec najemniku ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj v predmet najema.

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 predmet najema.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa morebiti potrebna dovoljenja za izvajanje dejavnosti na najeti nepremičnini. Stroški pridobivanja dovoljenj in soglasij so stroški najemnika.

8. člen

Najemnik je dolžan predmet najema 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 morebitne davke, prispevke in druge javnopravne dajatve, ki se nanašajo na predmet najema. Redno vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, vsi stroški najema in javne dajatve, so izključno breme najemnika.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo predmeta najema.

9. člen

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

10. člen

Financiranje spremembe oblike ter izgleda oglaševalskih elementov, kot tudi financiranje morebitnih novih oglaševalskih elementov, je vse obveznost najemnika, kar se bo uredilo z aneksom k najemni pogodbi. V kolikor se poškoduje kateri od oglaševalskih elementov, jih je dolžan popraviti ali nabaviti sam najemnik.

11. člen

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

12. člen

Najemnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem ali v souporabo tretjim pravnim ali fizičnim osebam brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca.

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.

13. člen

V primeru, da najemnik tudi po opominu s priporočenim pismom uporablja predmet najema v nasprotju z določili te pogodbe ali v primeru, da najemnik povzroča škodo na predmetu najema, 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.

14. 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 predmet najema izprazen od lastnih stvari in oseb, najpozneje v roku 15 (petnajst) dni.

Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

15. člen

Najemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet najema in najemodajalcu omogočiti vpogled v predmet najema, vendar le ob primernem času.

Najemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti predvsem o tem:

- če je posest motena,
- če so oglaševalski elementi, ki so predmet najema, poškodovani,
- če je predmet najema ogrožen itd.

16. 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 predmet najema v nasprotju z določili te pogodbe,
- ne uporablja predmeta najema 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 predmeta najema tretji pravni ali fizični osebi,
- ne predloži dokazila o sklenjenih zavarovanjih iz 17. člena te pogodbe.

17. 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 dejavnosti oglaševanja** ter najemodajalcu posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

Zavarovalna vsota za osebno škodo mora znašati 120.000 EUR, za škodo na stvareh 40.000 EUR.

18. 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.

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.

19. člen

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

Pogodba je napisana v 2 (dveh) izvodih, ki imata obe veljavnost izvirnika 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 izročitve premočnin 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 premočnine ter jih izročil najemodajalcu.

20. 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. Neset Dulai

NAJEMNIK:

.....

Direktor družbe:

Priloga: grafični prikaz območja najema