

NAJEMNA POGODBA

ki jo skleneta in dogovorita

MESTNA OBČINA VELENJE, Titov trg 1, Velenje, ki jo zastopa župan Peter Dermol

(v nadaljevanju: najemodajalec)

Matična številka: 5884268

ID za DDV: SI49082884

Podračun EZR MOV št.: SI56 0133 3010 0018 411

in

NAJEMNIK: _____

Naslov: _____

Ime in priimek zakonitega zastopnika: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

Matična številka oz. EMŠO: _____

ID za DDV oz. davčna številka: _____

TRR št.: _____

z naslednjo vsebino

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

- je najemodajalec zemljišča na delu nepremičnine ID znak: parcela 964 872;
- je najemodajalec zavezan k spoštovanju 51. in 77. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/2020-ZDLGPE, 175/2020) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter je na njuni podlagi izvedel javno zbiranje ponudb za oddajo zemljišča v najem, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Velenje: <http://www.velenje.si>, dne 12. 5. 2023;
- je najemnik s prijavo na javno zbiranje ponudb in z izborom najemnika kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem zbiranju ponudb;
- najemnik in najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da najemodajalec odda v najem zemljišče oz. del nepremičnine ID znak: parcela 964 872, v velikosti 451 m² ob objektu čolnarna ob Velenjskem jezeru za izvajanje gostinske dejavnosti;
- najemodajalec najemniku in njegovim strankam dovoljuje souporabo javnih sanitarij v objektu čolnarne;
- ponudba najemnika in priloge zahtevane v javnem zbiranju ponudb, so sestavni del te najemne pogodbe.

II. Opis predmeta najema in način uporabe

2. člen

Predmet te pogodbe je del zemljišča z ID znakom: parcela 964 872, v izmeri 451 m², ob objektu čolnarna ob Velenjskem jezeru za izvajanje gostinske dejavnosti na terasi.

Najemnik ne more oddati predmeta najema v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

3. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame v najem zemljišče v izmeri 451 m².

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik prevzema investicijska vlaganja v premično opremo (postavitve gostinskega vrta), vendar se ta vlaganja ne poračunajo z najemnino. Najemnik mora pri vlaganjih v objekt ravnati kot dober gospodar. Pred izvedbo investicijskih vlaganj, ureditvijo, opremljanjem zemljišča mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca, pri izvedbi vlaganj pa ima najemodajalec pravico do nadzora.

5. člen

Najemnik bo predmet najema uporabljal izključno za izvajanje storitev, ki jih je navedel v ponudbi.

Najemnik se zaveže, da bo sam pridobil vsa potrebna dovoljenja za obratovanje ter da sprejme obratovalni čas, ki ga določi najemodajalec, to je vsak dan v obdobju od sklenitve pogodbe do 30. 9. predvidoma od 10. do 20. ure.

Najemodajalec poleg najemnine bremeni najemnika za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Najemnik sam čisti predmet najema in njegovo okolico. Najemnik mora postaviti koše za ločeno zbiranje odpadkov. Za odstranjevanje odpadkov (smeti) mora najemnik poskrbeti sam. Najemnik ne sme okoli zemljišča brez soglasja najemodajalca postavljati dodatne opreme, razen košev za odpadke (smeti). Najemnik se zaveže, da ne bo oviral prehoda obiskovalcem do javnih sanitarij in prehoda čez teraso.

Najemnik mora za opravljanje gostinskih storitev uporabljati stekleno, papirnato, kartonsko ali leseno embalažo oziroma embalažo iz biološko razgradljive plastike po standardu SIST EN 13432/EN 14995.

Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do najemnika glede vzdrževanja predmeta najema. Investicijsko vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika. Najemnik mora pridobiti soglasje najemodajalca za ureditev in opremo najetega prostora.

Najemnik ne sme izvesti nobenih posegov v najeto zemljišče brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

6 . člen

Na nepremičninah ob Velenjskem jezeru različni organizatorji prirejajo dogodke, ki so velikega pomena za promocijo Mestne občine Velenje (Pikin festival, športni dogodki, ...). Najemnik mora z organizatorji sodelovati, nima pa pravice od organizatorjev zahtevati nobenih povračil iz kakršnihkoli razlogov.

V času večjih festivalov, ki se bodo odvijali na Visti in na Velenjski plaži, lahko pride do začasnega zaprtja celotnega območja. V tem primeru se organizator festivala in najemnik dogovorita glede pravil prodaje in načina poslovanja in o tem pisno seznanita najemodajalca.

III. Medsebojne obveznosti pri uporabi in vzdrževanju predmeta najema

7. člen

Najemodajalec bo zemljišče vzdrževal tako, da bo ohranjena njegova uporabna vrednost.

Najemodajalec bo:

- popravil vodovodne napeljave (do pip – izteka),
- popravil elektro napeljave (do vtičnic, stikal in varovalk).

Najemnik bo prevzemal obveznosti za:

- tekoče vzdrževanje,
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe ali drugo),
- čiščenje predmeta najema in njegove okolice,

- odstranjevanje odpadkov (ločeno zbiranje in odvažanje odpadkov), ki nastanejo pri opravljanju dejavnosti najemnika,
- proste prehode pohodnih poti,
- ob prenehanju najemnega razmerja ureditev in predajo predmeta najema v stanju, kot je bilo ob sklenitvi te pogodbe.

Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal skladno s to pogodbo, je izključno stvar in breme najemnika.

IV. Najemnina in drugi stroški

8. člen

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe **od sklenitve pogodbe do 31. 8. 2025 v obdobju med 15. 4. in 30. 9.**

Najemnina za zemljišče znaša _____ EUR brez DDV na mesec.

Skupaj znaša _____ EUR brez DDV na mesec.

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe **od sklenitve pogodbe do 14. 4. 2025 v obdobju od 1. 10 do 14. 4.**

Najemnina za zemljišče znaša 202,95 EUR brez DDV na mesec.

Skupaj 202,95 EUR brez DDV na mesec.

Najemnina je po 2. točki 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV.

Najemnik in najemodajalec se na podlagi 2.odstavka 45. člena ZDDV-1 izrecno in nepogojno dogovorita, da se predmet najema iz 2. člena pogodbe oddaja najemniku v obdavčen najem in se bo na računu od najemnine obračunal DDV.

(ta odstavek bo v pogodbi, če se najemnik in najemodajalec o tem dogovorita in ima najemnik pravico do odbitka celotnega DDV).

Valorizacija najemnine se lahko prvič izvede po preteku enega leta od sklenitve pogodbe in ko kumulativno povečanje indeksa rasti cen življenjskih potrebščin preseže 4% vrednosti, šteto od preteka enega leta od sklenitve pogodbe. Nadaljnja povišanja se lahko izvedejo, ko kumulativno povečanje indeksa rasti cen življenjskih potrebščin ponovno preseže 4% vrednosti od zadnjega povišanja najemnin.

Najemnina se obračunava skladno z 8. in 9. členom te pogodbe.

9. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi:

- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (letno).

V primeru, da najemnik ne vzdržuje zemljišča, zanj opravi storitev Zavod za turizem Šaleške doline (upravljalet Velenjske plaže) in mu za opravljeno storitev izda račun.

Najemnina se obračunava za pretekli mesec na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najemniku najkasneje do 8. v mesecu za pretekli mesec in zapade v plačilo v roku 15 dni od datuma izstavitve računa.

10. člen

Najemnik je dolžan redno plačevati najemnino na podračun EZR MOV št: SI56 0133 3010 0018 411. Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe. Pri plačilu najemnik obvezno navede sklic, ki je naveden na računu.

V. Uporaba predmeta najema

11. člen

Najemnik mora predmet najema uporabljati v skladu z zakonom in to najemno pogodbo in ga vzdrževati kot dober gospodar.

VI. Trajanje najemnega razmerja

12. člen

Ta pogodba je veljavna od sklenitve pogodbe do 31. 8. 2025.

VII. Odstop od pogodbe

13. člen

Pogodbeni stranki te pogodbe ne moreta odpovedati pred potekom časa za katerega je sklenjena, razen v primeru kršitev bistvenih določil te pogodbe, ko pogodbo lahko odpove katerakoli pogodbeni stranka s priporočenim dopisom drugi pogodbeni stranki.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev predmeta najema ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po njegovem pisnem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik zamuja s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato predmet najema sam potrebuje,
- če najemodajalec krši obveznosti iz te pogodbe,
- če nastopijo okoliščine na strani najemodajalca.

VIII. Predstavniki pogodbenih strank

14. člen

Predstavnica najemodajalca je Karla Sitar, vodja Urada za gospodarski razvoj in prestrukturiranje.

Odgovorna oseba pri najemodajalcu za pregled, spremljanje in odobritev vlaganj najemnika v zemljišče je Bojan Prelovšek.

Skrbnica te pogodbe pri najemodajalcu je Marija Brložnik.

Predstavnik najemnika je _____.

IX. Reševanje sporov

15. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora.

V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

V razmerju do najemodajalca lahko nastopa samo podpisnik pogodbe ali od njega pooblaščen oseba.

X. Protikorupcijska klavzula

16. člen

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

XI. Prehodne in končne določbe

17. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta najemodajalec in najemnik.

Vse obveznosti najemnika prično teči z dnem podpisa te pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

Morebitne spremembe te pogodbe so možne le s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

Pogodba je napisana v dveh (2) izvodih, od katerih prejme najemodajalec en (1) in najemnik en (1) izvod.

V _____, dne _____

V Velenju, dne _____
Številka: 4780-0003/2023

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Mestna občina Velenje
Peter DERMOL, župan