

## **OBRAZEC - vzorec najemne pogodbe**

Pogodbeni stranki:

**MARJETICA KOPER**, d.o.o. – s.r.l., s sedežem Ulica 15. maja 4, 6000 Koper, ki jo zastopa direktor  
..... (v nadaljevanju: upravljavec - najemodajalec)

in

.....

(v nadaljevanju: najemnik)

Matična št.:

Davčna št.:

skleneta naslednjo

### **POGODBO O NAJEMU** (v nadaljevanju: **pogodba**)

#### UVOD

##### Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za zbiranje ponudb za oddajo v najem - del parc. št. 3/23 k.o. Morje za namen postavitve napihljivega vodnega igrišča za otroke znotraj območja vodnega dovoljenja naravnega kopališča Žusterna (v nadaljevanju: namera), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem;
2. Del parc. št. 3/23 k.o. Morje v izmeri 300 m<sup>2</sup> se odda izključno za postavitev napihljivega vodnega igrišča za otroke, Nepremičnina se odda za ponujeno najemnino v višini ..... EUR (brez DDV) letno.

#### PREDMET

##### Izročitev nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame v najem (rabo) nepremičnino, v pravnem in dejanskem stanju v katerem bo obstajala na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji kot to določa ta pogodba.
4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku nepremičnino v najem, ko bosta pogodbeni stranki soglasni o izročitvi in prevzemu nepremičnine v najem.
5. S prevzemom se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine kakršno obstoji na dan prevzema.

### Dovoljene dejavnosti

6. Najemnik sme nepremičnino uporabiti izključno za postavitve napihljivega vodnega igrišča za otroke, ki mora biti postavljen izključno v skladu s Vodnim soglasjem Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektorja območja jadranskih rek z morjem pod opr. št. 35507607/2021-2 z dne 21.05.2021.
7. Dimenzija napihljivega vodnega igrišča ne sme presežati 15,0 m x 20,0 m.
8. Za potrebe pritrditve igrišča je na morskem dnu položenih šest betonskih blokov dimenzij 0,5 m x 0,5 m x 0,5 m.
9. Napihljivo igrišče bo postavljeno v času kopalne sezone in sicer najmanj od 15. junija do 15. septembra.

### Dovoljenja in soglasja

10. Katerakoli tveganja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebna, v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika na nepremičnini, je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti.
  - 1.1. Za vodno zemljišče s parc. št. 3/23 k.o. Morje je pridobljeno vodno dovoljenje za naravno kopališče »Kopališče žusterna«, pod opr. št. 35535-1/2009-6 z 5.6.2009 in odločbo o spremembi vodnega dovoljenja pod opr. št. 35535-7/2018-3 z dne 20.06.2018.
12. Pridobljeno je tudi vodno soglasje pod opr. št. 35507607/2021-2 z dne 21.05.2021 za postavitve plavajoče ploščadi in napihljivih igral za otroke ter sidrnih naprav betonskih blokov.

### Obratovanje

13. Dejavnost na nepremičnini v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati v času kopalne sezone (najmanj od 15. junija do 15. septembra), vsako leto v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe,
14. Pogodbeni stranki se lahko na podlagi utemeljenih razlogov dogovorita za drugačen režim opravljanja dejavnosti na nepremičnini, če je to v interesu obeh pogodbenih strank, vendar slednje ne sme vplivati na višino letne najemnine.
15. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
16. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja na nepremičnini, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled nepremičnine. Za vse elemente igral oz. vodnega igrišča za otroke mora izvajalec razpolagati z vsemi potrebnimi certifikati/potrdili o kakovosti in varnosti.
17. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.
18. Najemnik je dolžan zagotoviti ukrepe varstva pred utopitvami v skladu z določili Zakona o varstvu pred utopitvami oziroma vsakokrat veljavnega predpisa, ki ureja to področje, na način in v

obsegu kot je to zahtevano za izvajanje njegove dejavnosti. V kolikor bi bilo potrebno zagotoviti dodatne reševalce iz vode zaradi izvajanja dejavnosti najemnika, je zagotovitev le-teh strošek in breme najemnika.

## NAJEMNINA

### Višina in plačilni pogoji

19. Najemnino bo najemnik plačal enkrat letno do pričetka letnega obratovanja, t.j. do 15. junija za tekoče leto, z izjemo prvega obroka najema, ki zapade v plačilo 8. dan od sklenitve pogodbe o najemu oziroma od izstavitve računa s strani Marjetice Koper Plačilo najemnine je bistvena sestavina pravnega posla.
20. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina iz ponudbe najemnika znaša ..... EUR.
21. Letna 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.
22. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge javne dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na najemno razmerje.

## VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

### Vlaganja

22. Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino in postavljeno premoženje, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini in premoženju na podlagi vlaganj.

### Vzdrževanje

23. Najemnik je dolžan nepremičnino in postavljeno premoženje redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
24. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

### Uporaba

25. Najemnik je dolžan uporabljati nepremičnino in postavljeno premoženje s skrbnostjo dobrega gospodarja.

## STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

26. Vse stroške uporabe in obratovanja je dolžan plačevati najemnik.
27. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo nepremičnine in obratovanjem objekta na nepremičnini, vključno s stroški (davki oziroma prispevki oziroma drugimi javnimi dajatvami) uporabe samega stavbnega zemljišča.

## ZAVAROVANJE ZA PRIMER ŠKODE

28. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati postavljen objekt v primeru škodnega dogodka ter skleniti ustrezno zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti za škodo, ki bi z uporabo igrala lahko nastala tretjim osebam, uporabnikom igrala ali upravljavcu kopališča.

## PODNAJEM, PREUREDITEV

29. Najemnik nepremičnine ne sme oddati v podnajem oz. v uporabo drugi pravni ali fizični osebi, razen z izrecnim soglasjem najemodajalca.
30. V primeru, da se ugotovi, da je najemnik brez izrecnega pisnega soglasja najemodajalca (na kakršenkoli način) oddal nepremičnino ali del nepremičnine oziroma omogočil uporabo ali prenesel izvajanje dejavnosti na nepremičnini drugemu subjektu, je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti pridobljeno premoženjsko korist, ki bi jo prejel na podlagi oddaje v podnajem.

## VELJAVNOST POGODBE

### Redna veljavnost

31. Predmetna pogodba velja za določen čas 5 (pet) let, (določeno obdobje) od ..... do .....
32. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.
33. Nobena pogodbeni stran nima pravice brez krivdnega razloga druge strani odstopiti od pogodbe pred potekom pogodbenega roka pet let.

V primeru, da bi najemnik odstopil od pogodbe predčasno ali da bi odstopil iz krivdnega razloga, ima najemodajalec pravico terjati poleg zapadlih in neplačanih najemnin, stroškov in morebitne škode tudi izpolnitveni interes, ki predstavlja znesek do izteka najemnega razmerja preostalih letnih najemnin, ki takoj zapadejo v plačilo.

34. Če najemnik zapade v zamudo s plačilom najemnine tako, da najemnina ni plačana niti po preteku 30 dnevne zamude ali če ne plača zapadlih obresti ter stroškov niti v 30 dneh po vročitvi pisnega opomina, se šteje, da je ta najemna pogodba razdrta. Najemodajalec lahko pogodbo vzdrži v veljavi, te to dejstvo v naknadnem roku 15 dni izjavi v pisni obliki.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da se pogodba šteje za sporazumno razvezano v primeru prenehanja najemnika zaradi likvidacije ali stečaja.

35. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 8 dneh iz nepremičnine odstraniti napihljiva vodna igrala.
- V primeru, da najemnik ne izprazni nepremičnine tudi po poteku 15 dni, ko bi ju moral, izgubi posestno pravico.
- Z dnem prenehanja posestne pravice lahko najemodajalec komisijsko ugotovi stanje ter popiše vse najdeno blago, opremo in stvari najemnika. Nepremičnino na stroške najemnika izprazni in uskladišči, najemnika pa o tem pisno obvesti.

36. Najemodajalec lahko vsak čas odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine, ne glede na pogodbeno ali zakonska določila o trajanju najemnega razmerja v naslednjih primerih;
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja nepremičnino v nasprotju s to pogodbo, ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se na nepremičnini dela občutnejša škoda, »
  - da je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca zapored ali dva meseca v zadnjem letu
  - da daje predmet najema v podnajem
  - da posega na nepremičnino na način, ki ni predviden s to najemno pogodbo
37. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika nepremičnino in premičnino (napihljiva vodna igrala) v svojo posest, premičnine najemnika, ki se nahajajo na v najem vzeti nepremičnini, pa prevzeti v zastavo in se z njimi poplačati skladno z določilom 167. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) do višine terjatve s pripadajočimi stroški, ki jo ima do najemnika.
38. Najemodajalec mora pred pisno odpovedjo najemne pogodbe pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo, z navedbo kršitev in načina odprave kršitve, pri čemer ne sme biti rok za odpravo kršitev krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec le enkrat. Pogodba o najemu nepremičnine se odpoveduje sodno. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne mora najemnik izprazniti nepremičnino in jo izročiti odpovedovalcu oziroma, do katerega dne jih je najemodajalec dolžan prevzeti.
39. Ob izročitvi izpraznjene nepremičnine se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

#### Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

39. Najkasneje v roku 30 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) nepremičnino v posest najemodajalca, v stanju v kakršnem jo je sprejel, eventualno poslabšanem ali izboljššanem izključno v posledici skrbne rabe v skladu s to pogodbo in izpraznjene vseh svojih oseb in stvari.
40. Najemnik je dolžan vrniti nepremičnino v posest najemodajalca tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi nepremičnine. V zapisniku o vrnitvi nepremičnine pogodbeni stranki ugotovita stanje nepremičnine na dan prenehanja veljavnosti pogodbe.
41. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem zapisnika o vrnitvi nepremičnine, sme najemodajalec 30. dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti nepremičnino v svojo posest tako, da sam sestavi zapisnik o vrnitvi nepremičnine, katerega namesto najemnika podpišejo tri zapisniške priče. S tem se šteje, da je prostor prevzel nazaj v svojo posest. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel na nepremičnini in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžan najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar (če jih ne bi prevzel v posest najemnik) jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu po lastni izbiri, če je najemnik pripravljen temu tretjemu vnaprej plačati stroške te hrambe. Če pa najemnik ne bi bil pripravljen vnaprej plačati stroškov te hrambe izbranemu tretjemu, niti prevzeti stvari v svojo posest, pa sme najemodajalec te stvari uničiti. Tveganje uničenja in poslabšanja teh stvari, tako v času, ko bi jih imel v posesti najemodajalec in v času njihove hrambe s strani tretjega, vsekoli trpi izključno najemnik.
42. Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe\ odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom

prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari.

#### Veljavno pravo in sodna pristojnost

43. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.
44. Za vse kar ta pogodba ne določa oziroma ne dopušča drugače veljajo neposredno veljavni predpisi. Veljavni predpisi v smislu po tej pogodbi predstavljajo veljavne predpise Republike Slovenije, z vsemi spremembami in dopolnitvami oziroma kot so vsakokrat veljavni tekom veljavnosti (trajanja) te pogodbe.
45. V primeru, če bi bilo katerikoli določilo te pogodbe nično oziroma neveljavno neposredno po veljavnih predpisih, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bo to določilo štelo za nezapisano in da bosta to določilo ustrezno nadomestili (s sklenitvijo dopolnitve k tej pogodbi in/ali kakorkoli drugače) tako, da bo ustrezno dosežen namen glede vsebine tega posameznega določila in njun pogodbeni namen po tej pogodbi.
46. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno, če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

#### Obveščanje

47. Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oziroma sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik,...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oziroma posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke, skladno s to točko.

#### Sestavljaavec pogodbe in razlaga

48. šteje se, da sta to pogodbo oziroma njeno besedilo pripravili in predlagali obe pogodbeni stranki skupno, sporazumno in dogovorno in se tako šteje, da sta obe pogodbeni stranki sestavljalnici te pogodbe oziroma njenega besedila.
49. Ta pogodba in pogodbeni namen pogodbenih strank po tej pogodbi, se razlaga ob upoštevanju in skladno z vsebino Javnega razpisa.

#### Naslovi

50. Ta pogodba predstavlja vsebinsko enotno in celovito pogodbeno listino. Naslovi posameznih delov (poglavij) in točk te pogodbe so namenjeni izključno večji preglednosti vsebine pogodbe in ne pomenijo nobenega omejevanja vsebine in veljavnosti posameznega dela (poglavja) in/ali posamezne točke te pogodbe znotraj enotne in celovite pogodbene vsebine po tej pogodbi.

#### Priloge

51. Priloge so sestavni del te pogodbe in veljajo kot neločljivi sestavni del te pogodbe.

### Protikorupcijska klavzula

52. Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, naročniku, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja 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 je naročniku, organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.

### Spremembe in dopolnitve

53, Katerekoli spremembe oziroma dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če jih bosta pogodbeni stranki sklenili v enaki obliki, kot je sklenjena pogodba.

### Sklenitev pogodbe

55. Predmetna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta pooblaščenca zastopnika obeh pogodbenih strank.
56. Vsak od podpisnikov te pogodbe na strani posamezne pogodbene stranke, s podpisom te pogodbe tudi izrecno potrjuje (zagotavlja), da je neomejeno pooblaščen za podpis (sklenitev) te pogodbe in za prevzem vseh pravnih posledic tega podpisa (sklenitve) pogodbe v imenu in za račun tiste pogodbene stranke, v imenu in za račun katere to pogodbo podpisuje (sklepa).
57. Pogodba je sklenjena v dveh (2) enakih izvodih od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme po en (1) izvod.

Številka:

Datum:

NAJEMNIK:

.....

.....

NAJEMODAJALEC:

MARJETICA KOPER, d.o.o. – s.r.l.

.....