

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 Aleš Buležan (v nadaljevanju: najemodajalec/Marjetica Koper)

in

.....

Matična št.:

Davčna št.:

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec, na podlagi Odloka upravljanju obmorskega mestnega kopališča v Kopru (Uradni list RS, št. 39/2007), upravljavec območja mestnega kopališča v Kopru;
- da je najemodajalec dne 9.7.2026 objavil in izvedel postopek javnega zbiranja ponudb »za oddajo v najem začasnega prodajnega mesta – kiosk na mestnem kopališču Koper za prodajo sladoleda«, na parc. št. 1/5 (2605) Koper;
- da je bil najemnik bil izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Najemodajalec odda najemniku v najem, najemnik pa prevzame v najem začasno prodajno mesto – kiosk na mestnem kopališču Koper, na parceli iz prvega člena te pogodbe, v skladu s pogoji določenimi v razpisni dokumentaciji ter v nadaljevanju te pogodbe.

3. člen

Najemniku se na začasnem prodajnem mestu dovoli izvajati dejavnost prodaje sladoleda v obdobju sezone, kot je določeno s to pogodbo.

4. člen

Pogodba se sklene za obdobje od dne sklenitve te pogodbe do 15.9.2028. Dejavnost na začasnem prodajnem mestu pa se lahko izvaja v obdobju sezone in sicer:

- od sklenitve pogodbe do 15.9. v letu 2026
- od 1.6. do 15.9. v letu 2027 in 2028

5. člen

Najemnina za predmet najema znaša _____ EUR / na mesec.

Najemnino je dolžan najemnik poravnati najemodajalcu do 15. v mesecu za pretekli koledarski mesec na podlagi računa, ki ga najemniku izstavi najemodajalec. Obračun za pol koledarskega meseca znaša polovico mesečnega zneska iz prejšnjega odstavka. V kolikor se najemnina obračuna za del koledarskega meseca se obračun najemnine izvede v sorazmernem delu obračunanih dni v mesecu (pri čemer se upošteva, da je število dni v mesecu vedno 30).

Najemnina za najeto površino se bo za vsako leto uskladila 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.

Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačati najemodajalcu tudi vse davke, prispevke in druge dajatve, kateri se v skladu z veljavnimi predpisi eventualno obračunavajo in plačujejo glede na konkretno najemno razmerje.

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).

Plačilo najemnine je pogoj za veljavnost pogodbe v prihodnjem letu.

Neplačilo najemnine v določenih rokih je po predhodnem opominu, posredovanim s priporočenim pismom, razlog za odstop najemodajalca od najemne pogodbe.

6. člen

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

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

7. 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 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 poravnati vse sorazmerne stroške pripadajoče na predmet najema glede energentov, odpadkov in morebitne druge pripadajoče stroške. Kiosk ima priključek na elektriko, nima pa priključka za vodo.

Najemnik je dolžan skrbeti za red in čistočo najetega kioska in okolice.

V času izven sezone, ko predmet najema ne bo v uporabi, ga je dolžan najemnik primerno zapreti.

8. člen

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

9. člen

Opremo in inventar za opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema, nabavi in namesti najemnik na lastne stroške. Najemnik na lastne stroške uredi in opremi kiosk za prodajo sladoleda, ki je predmet najema.

10. 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 razprtje 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.

11. člen

Najemnik je dolžan vse vire hrupa prilagoditi določbam Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22) ter zagotoviti, da bodo zvočne naprave usmerjene proti morju. Zvočne naprave lahko najemnik uporablja le v obsegu površine, ki jo ima v najemu, morebitna glasba ne sme presegati območja njegovega prostora.

Kršitve obveznosti iz prejšnjega odstavka 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.

12. 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 in vzdrževanja bremenijo najemnika.

13. člen

Najemnik prodajnega mesta 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.

14. 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 ali okolici, 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.

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

Najemnik se izrecno odpoveduje zahtevku za povračilo morebitnih lastnih vlaganj.

16. 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 kiosk, ki je predmet najema, poškodovan ali bi do škode lahko prišlo v kolikor je to mogoče predvideti;

17. 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.

18. 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 kot je določeno s to pogodbo,
- brez predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca prepusti uporabo celotnega ali posameznega dela prodajnega mesta tretji pravni ali fizični osebi,
- ravna v nasprotju z določili te pogodbe o hrupu, vzdrževanju in čiščenju,
- ne izpolnjuje pogojev kot so bili za ponudnike določeni v razpisni dokumentaciji javnega zbiranja ponudb na podlagi katerega je bila sklenjena ta pogodba;

19. člen

Najemnik je dolžan rizike, ki izvirajo iz njegovega poslovanja in predstavljajo nevarnost za premoženje najemodajalca oziroma 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 ali škode povzročene gostom in/ali kupcem prodajnega mesta oz. prodajnega blaga najemnika, Najemnik mora zagotoviti zavarovanje odgovornosti do tretjih oseb iz naslova opravljanja gostinske dejavnosti ter najemodajalcu na zahtevo posredovati na vpogled veljavno zavarovalno polico.

20. člen

Najemodajalec in najemnik se izrecno zavezujeta, da bosta v celoti spoštovala zahteve in pogoje s strani Mestne občine Koper v zvezi z oddajo začasnega prodajnega mesta v najem in glede izvajanja dejavnosti po tej pogodbi in se zavezujeta ter soglašata, da bosta določbe najemne pogodbe in njeno vsebino po potrebi uskladila z morebitnimi sprejetimi pogoji ali podanimi zahtevami s strani Mestne občine Koper.

21. člen

Pogodbeni stranki s podpisom pogodbe prevzemata pogodbene pravice, obveznosti in dolžnosti. Ta najemna pogodba stopi v veljavo z dnem njene sklenitve.

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

Najemnik prav tako izrecno dovoljuje najemodajalcu, da lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov iz te pogodbe ter izrecno soglašata, da bo v teh primerih izpraznil predmet najema ter ga izročil najemodajalcu.

22. člen

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

Številka:

Datum:

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

MARJETICA KOPER, d.o.o. – s.r.l.

....., direktor