

OBČINA BLED, Cesta svobode 13, 4260 Bled, ki jo zastopa župan Janez Fajfar,
ID za DDV: SI75845687, matična številka 5883535000
lastnik
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____, ki ga zastopa _____ -

matična številka: _____

identifikacijska številka za DDV: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

NAJEMNO POGODBO

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik stavbe št. 846 k. o. Želeče na parc. št. 1144/35 k. o. Želeče in v naravi predstavlja pomol in sodniški stolp (športni infrastrukturni objekt);
- da je predmet najema pomol za oddajo čolnov pod sodniškim stolpom in del sodniškega stolpa za shrambo opreme v Veliki Zaki na Bledu;
- da je Občina Bled objavila 1. javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin v najem na spletni strani Občine Bled in v Blejskih novicah (od dne _____ do _____);
- da je minimalna ponudbena vrednost za najem nepremičnin znašala 4.600,00 EUR brez DDV;
- da je _____ vplačal varščino v višini _____,00 EUR in oddal popolno in pravočasno ponudbo za letni najem _____,00 EUR brez DDV;
- da se na podlagi izvedenega javnega zbiranja ponudb sklene najemna pogodba med strankama za nedoločen čas s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

Predmet najema je:

- **pomol**, ki se nahaja pod sodniškim stolpom, na katerem so privezi za oddajo čolnov;
- **del sodniškega stolpa**, ki se uporablja za skladiščenje opreme (vesla, rešilni jopiči, deske za oddajo).

Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014, 40/2014, 14/2015, 48/2016, 60/2017, 7/2018, 29/2018) in Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2016) je na pomolu pod sodniškim stolpom dopustno uporabljati privez štirih (4) čolnov na vesla, ki so predmet oddaje in en (1) zasebni privez, skupaj pet (5) privezov, ter pet (5) drugih plovil na vesla dolžine do 6 metrov in širine do 1,5 metra, kamor štejejo tudi športni rekviziti kot je deska.

Poleg plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati pristaniške pristojbine v skladu s 13. členom Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru. Plovila, ki bodo predmet oddaje, morajo biti leseni čolni na vesla, dolgi do 6 m, široki do 1,5 m. Leseni čolni morajo biti tipa preklopne ali dotikalne gradnje in morajo biti na vidnem mestu označena z identifikacijsko tablico, kot to določa Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru. Vsi ostali dodatni pogoji glede plovbe in opreme so predmet Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2016).

III. VIŠINA NAJEMNINE IN NAČIN PLAČILA

3. člen

Najemnik je za uporabo objekta, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino, ki znaša _____ **EUR bruto letno.**

Izhodiščna najemnina v višini 4.600,00 EUR je bila določena na podlagi cenitvenega poročila cenilca Danila Klinarja, šte. 38-OZ-19 z dne 12. 7. 2019.

Najemnina za poslovni prostor se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 30. 6. za tekoče leto. Najemodajalec najemniku izstavi račun za letno najemnino.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti najemodajalca.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da se na podlagi 13. člena Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru (UGSO, št. 20/2016) s to pogodbo določi obveznost plačila pristaniških pristojbin za 5 čolnov na vesla po 200,00 EUR letno in 5 drugih plovil po 100,00 EUR letno. Letno pristojbino, ki velja za obdobje od 1. maja do 30. aprila naslednje leto, občina odmeri v enkratnem znesku do konca maja za tekoče leto po uradni dolžnosti. Za tako plačano pristojbino za uporabo pristanišč in vstopno izstopnih mest se šteje, da je sestavni del dosežene tržne najemnine.

IV. OBVEZNOSTI NAJEMNIKA IN NAJEMODAJALCA

4. člen

Najemnik je dolžan najemodajalcu za izvedbo raznih prireditvev, kot so veslaške regate in drugo, začasno prepustil v brezplačno uporabo celoten ali del objekta najemodajalcu oziroma drugemu uporabniku, ki ga določi najemodajalec. Najemodajalec je dolžan najemnika obvestiti vsaj 3 dni pred prireditvijo. Najemodajalec se obvezuje, da bo objekt po začasni uporabi očistil in vzpostavil v prvotno stanje.

Najemnik sam ne sme oddati najetega objekta v podnajem ali kakšno drugačno uporabo niti deloma niti v celoti, brez soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko ali bi lahko vplivala na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na objektu lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred objektom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega upravnega organa.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati objekt kot dober gospodar. Najemnik je dolžan skrbeti za čistočo zunanijh in notranjih površin.

Najemnik se zaveže skrbeti za red na sodniškem stolpu ter najemodajalca obveščati o vsakršni škodi ali nepooblaščenem posegu v sodniški stolp.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena, ki jo na objektu povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki jo povzroči najemnik v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi. Najemnik je dolžan povrniti škodo.

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v objektu ter izvajati drugih posegov, npr. rednih vzdrževalnih del, brez izrecnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetem objektu.

Najemodajalec se zaveže omogočiti najemniku mirno izvrševanje njegove posesti objektu, danemu v najem.

Najemodajalec se zaveže, da bo v primeru začasne potrebe po uporabi objekta za katerikoli namen obvestil najemnika najmanj 15 dni prej, najemnik pa se zaveže objekt prepustiti v začasno uporabo najemodajalcu oziroma drugemu uporabniku.

Najemodajalec ne prevzema kakršnekoli odgovornosti v zvezi z izvajanjem dejavnosti najemnika.

5. člen

Ta pogodba je sklenjena za **nedoločen čas s šest (6) mesečnim odpovednim rokom** od 1. 1. 2020 naprej. Najemnik si je pred podpisom te pogodbe nepremičnino ogledal in jo vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se objekt nahaja.

6. člen

Ta pogodba lahko preneha z redno pisno odpovedjo tako najemnika, kot tudi najemodajalca. Odpovedni rok je 6 mesecev.

V primeru prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalcu v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita, ta pa ne sme biti daljši od 15 dni po prenehanju najemne pogodbe.

V primeru kršitev najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe takoj brez odpovednega roka, in sicer:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali letne pristojbine za uporabo pristanišč in vstopno izstopnih mest 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne začne uporabljati objekta kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 (dva) meseca ne uporablja;

- če najemnik odda objekt v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja objekt v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno najemnine, letne pristojbine za uporabo pristanišč in vstopno izstopnih mest ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši katerakoli določila te najemne pogodbe.

7. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo objekta. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja objekta s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo objekta.

8. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo objekta, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 0,5% zadnje letne najemnine. Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

9. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani najemodajalca direktor občinske uprave, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika _____.

10. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

11. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bosta pogodbeni stranki spore reševali pred stvarno pristojnim sodiščem po legi nepremičnine.

12. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke, uporablja pa se od dne 1. 1. 2020.

Ta pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejmeta pogodbeni stranki po en izvod.

Številka:

Datum:

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK

Občina Bled

Župan

Janez Fajfar