

Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled, ki jo zastopa župan Janez Fajfar, matična številka: 5883539000, ID številka za DDV: SI 75845687 (v nadaljevanju najemodajalec)

in

_____, matična številka: _____, ID številka za DDV: SI _____
(v nadaljevanju najemnik)

sklepata naslednjo pogodbo:

POGODBA O NAJEMU - ČOLNARNA GRAJSKO KOPALIŠČE

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da se ta pogodba sklepa na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019);
- da je Občina Bled zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine »Čolnarna Grajsko kopališče« (del stavbe št. 9 k. o. Želeče) z 18 čolni s pripadajočo opremo, na delu parc. št. 1144/12 k. o. Želeče, ki je predmet oddaje v najem;
- da je bil izpeljan postopek na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem - objava na spletni strani Občine Bled od 8. 3. 2022 do 31. 3. 2022, na podlagi sklepa župana št. 478-7/2022-3 z dne 28. 2. 2022;
- da je najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik na podlagi ponujene najvišje najemnine.

II. PREDMET NAJEMA

Predmet oddaje v najem je objekt, ki v naravi predstavlja Čolnarno Grajsko kopališče, lesen objekt s privezi za čolne, vključno z 18-imi čolni s pripadajočo opremo (del stavbe št. 9 k. o. Želeče - del parc. št. 1144/12 k. o. Želeče). Najemnik sme najete prostore uporabljati izključno za dejavnost oddaje plovil - manjših čolnov na vesla za tri ali pet oseb in drugih plovil na vesla dolžine do 6 metrov in širine do 1,5 metra, za trženje prostih privezov ter za druge dejavnosti, povezane z dopolnilno turistično ponudbo, vse v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (UGSO, št. 34/2014 in spr.) in Odlokom o plovbnem režimu po Blejskem jezeru (UGSO, št. 20/16 in spr.).

Najemnik mora v času obratovanja kopališča najemniku kopališča omogočiti souporabo lesenega platoja pred čolnarno za parkiranje koles za obiskovalce kopališča.

Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Bled (UGSO, št. 34/2014 in spr.) in Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru (UGSO, št. 20/16 in spr.) je v Čolnarni Grajsko kopališče določeno osemnajst (18) privezov za čolne na vesla, ki so predmet oddaje, ter deset (10) 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 z Odlokom o plovbnem režimu po Blejskem jezeru. Plovila morajo biti na vidnem mestu označena z identifikacijsko tablico, kot to določa Odlok o plovbnem režimu po Blejskem jezeru. Vsi ostali dodatni pogoji glede plovbe in opreme so predmet Odloka o plovbnem režimu po Blejskem jezeru.

III. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI NAJEMA

3. člen

Najemnina znaša _____ mesečno (brez DDV). Najemnina je po določilih 2. točke 1. odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 117/06; ZDDV-1 s spremembami) oproščena plačila DDV., *vendar se pogodbeni stranki dogovorita, da bosta od najemnine obračunavali DDV po predpisani stopnji. Temu ustrezno bosta pogodbeni stranki skladno s 45. členom ZDDV-1 pred opravljenim prometom podpisali skupno Izjavo o obračunavanju DDV in jo predložili FURS-u. (opcijsko)*

Najemnina se revalorizira skladno z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Zavod za statistiko RS, pri čemer se upošteva gibanje cen v obdobju od 1. 8. 2022 do vključno dneva izstavitve računa. V primeru, da je rast cen življenjskih potrebščin v navedenem obdobju negativna, se najemnina ne revalorizira.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik najemnino plačeval v skladu s prejetim računom v naprej in sicer do vsakega 5. v mesecu za tekoči mesec, na račun Občine Bled, odprt pri Banki Slovenije, št.: SI56 0120 3010 0007 903.

V kolikor račun najemodajalca izostane, je najemnik dolžan plačati najemnino v višini zneska po predhodnem računu do konca meseca za tekoči mesec najema in o tem obvestiti najemodajalca. V primeru zamude plačila najemnine si najemodajalec pridržuje pravico zaračunati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

4. člen

Najemnika poleg najemnine bremenijo tudi vsi obratovalni in drugi stroški, vključno s stroški zavarovanja objekta. Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik, se morajo vinkulirati v korist Občine Bled.

IV. OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

5. člen

Najemnik je v nadaljevanju dolžan redno vzdrževati v najem dano nepremičnino. Najemnik nosi vse stroške tekočega vzdrževanja najetega poslovnega prostora in se ga zaveže vzdrževati v uporabnem stanju.

Najemnik se obenem zaveže, da bo redno in preventivno vzdrževal 18 čolnov ter pripadajočo čolnarsko opremo v skladu z uveljavljenim znanjem in izkušnjami proizvajalcev lesenih plovil na Blejskem jezeru, kar pomeni zlasti ustrezno čiščenje pred zimovanjem s ponovno obnovo površinskega zaščitnega sistema pod in nad vodno linijo vsako leto pred pričetkom obratovanja. Najemnik je dolžan vsako leto pred pričetkom sezone, tj. najkasneje do 30. 4. podati pisno izjavo z dokazili o izvedenem vzdrževanju skrbniku najemodajalca in na poziv predstavnika najemodajalca dopustiti pregled celotne opreme. V primeru, da se čoln poškoduje oziroma iztroši do te mere, da popravilo/redno vzdrževanje ni več možno, je najemnik dolžan čoln nadomestiti z novim.

Najemnik, registriran za dejavnost po SKD: N77.340 kot izposojevalec plovil, mora zagotoviti stalno prisotnost osebe v času obratovanja izposoje plovil, ki je usposobljena za reševanje iz vode po programu D (31. in 32. člen Zakona o varstvu pred utopitvami (Uradni list RS, št. 42/07 – UPB in 9/11).

Najemnik se zavezuje, da bo najete prostore skrbno po načelu dobrega gospodarja, ter skladno v namene določene v tem členu. Uporaba prostorov izven okvira navedene dejavnosti ni dopustna.

Najemnik mora lastnika nemudoma obvestiti o kakršnikoli morebitni škodi, ki bi nastala v najetih prostorih. Najemnik odgovarja najemodajalcu za škodo, ki jo povzroči sam, njegovi sodelavci, stranke, dobavitelji in ostale osebe, ki so z najemnikom v poslovnih odnosih. Zlasti odgovarja za škodo, ki jo povzroči na skupnih napravah, kot so vodne in energetske napeljave.

Najemnik ne sme dajati najetega prostora v podnajem brez izrecnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik ne sme najetega prostora adaptirati, predelati ali kako drugače spremeniti brez izrecnega pisnega soglasja najemodajalca. Za vse posege, ki presegajo redna vzdrževalna dela, opravljene brez izrecnega pisnega soglasja najemodajalca iz prejšnjega odstavka ni upravičen terjati od najemodajalca nobenega povračila. Izjemoma sme najemodajalec samostojno opraviti nujna dela, če je potrebno preprečiti grozečo nevarnost za nastanek škode, vendar mora to nemudoma sporočiti najemodajalcu.

Vse pomanjkljivosti, ki so lahko razlog za inšpekcijsko odločbo o prepovedi izvajanja dejavnosti v prostoru, ki je predmet najema, je dolžan na lastne stroške odpraviti najemnik.

V. ČAS TRAJANJA NAJEMA IN PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE

6. člen

Najemno razmerje se sklene za **nedoločen čas od 1. 8. 2022 dalje, s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.**

7. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.

Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

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

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti brez pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- 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 katero lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Rok za izpraznitev poslovnih prostorov v primeru odstopa od pogodbe s strani najemodajalca v primeru zgoraj navedenih krivdnih razlogov je 30 dni od prejema pisnega obvestila, ki ga pošlje najemodajalec s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Ob izteku najema ali ob odstopu od pogodbe je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore prazne oseb in svojih stvari, v enakem stanju kot so bile ob prevzemu prostorov. Najemodajalcu je dolžan povrniti škodo, ki bi na najetih prostorih, nastala v času najema, razen poslabšanja, ki je nastalo zaradi normalne uporabe prostorov.

V primeru, da najemnik v roku za izpraznitev najetega prostora ne izprazni, sme najemodajalec na stroške najemnika najete prostore izprazniti, ter vse stvari na stroške najemnika uskladiščiti.

V tem primeru daje najemnik najemodajalcu brezpogojno soglasje, da stopi v prostore tudi s silo in od tam odstrani najemnikove stvari in osebe.

VI. OSTALA DOLOČILA

8. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- 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, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku. Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prejšnjega odstavka ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

9. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna in pooblaščen predstavnik, direktor občinske uprave in režijski obrat s strani najemodajalca, ter direktor oziroma predstojnik družbe s strani najemnika.

10. člen

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

11. člen

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali predvsem sporazumno. Če sporazum ni mogoč, je pristojno sodišče po legi nepremičnine.

12. člen

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, učinkuje pa od 1. 8. 2022 dalje. Pogodba je napisna v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Številka: 478-7/2022

Datum: _____

Najemnik:

Najemodajalec:

Občina Bled
župan
Janez Fajfar