

NAJEMNA POGODBA ZA DEL ZEMLJIŠČA

ki jo sporazumno dogovorita in skleneta:

1. **Občina Žužemberk**, Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk,
MŠ: 1358383000, DŠ: 48985457, TTR št. SI56 0139 3010 0015 568
odprt pri UJP Novo mesto, ki jo zastopa župan Jože Papež, kot **lastnik**

in

2. _____,
MŠ: _____, DDV št. _____,
odprt pri _____ d., ki ga zastopa _____ kot **najemnik**

kot sledi

I. PREDMET NAJEMA

(1) S to pogodbo lastnik daje, najemnik pa prevzame v najem del zelenice imenovan Loka ob reki Krki, v izmeri cca. 700,00 m², del površin za oddih in rekreacijo, na delu parcele, parcela številka 376, k.o. Žužemberk, katerega lastnik je Občina Žužemberk, le za čas turistične sezone.

(2) Pogodbeni stranki sta v naravi določili vse površine, ki so predmet najema po tej pogodbi in so najemniku, ob podpisu te pogodbe, dobro poznane.

II. PREVZEM

(1) Glede na dejstvo, da lastnik nepremičnine predaja najemniku uporabo dela zemljišča brez ustrezne komunalne in druge opreme, se ob primopredaji pripravi zapisnik in preda ključ zapornice.

(2) Lastnik dovoljuje najemniku, da zemljišče ureja za potrebe izvajanja začasne gostinske dejavnosti, da najemnik namesti potrebno opremo, mobilni objekt in vse kar potrebuje za izvajanje gostinske dejavnosti za določen čas. Za vse ostale posege si mora najemnik pridobiti soglasje lastnika.

III. UPORABA

(1) Najemnik se obvezuje uporabljati najeto zemljišče samo za dejavnost za katere je najemnik registriran in so vezane na gostinstvo in turizem.

(2) Lastnik se obvezuje, da najemnika ne bo oviral pri najemu dela zemljišča in ne pri opravljanju dejavnosti na njem, najemnik pa ne lastnika pri uporabi preostalega zemljišča.

(3) Najemnik se obvezuje najeto zemljišče uporabljati v skladu s predpisi in s to najemno pogodbo ter z njimi ravnati kot dober gospodar. Lastna vozila bo uporabljal le za dostavo ali izvajanje dejavnosti in jih ne bo parkiral na tem delu zemljišča.

(4) Najemnik mora lastniku dovoliti preverjanje pravilne uporabe zemljišča in naprav, prijaviti obratovalni čas, upoštevati nočni mir in red ter biti v pripravljenosti v primeru elementarne nesreče ali morebitne poplave.

(5) Pogodbeni stranki ugotavljata, da lastnik najemniku priporoča obratovalni čas, ki ne bo posegal v nočni mir, razen ob vikendih in pred prazniki.

(6) lastnik dovoljuje najemniku, da na zemljišče postavi primerne sedeže.

(7) najemnik mora upoštevati, da je souporabnik prostora tudi Športno društvo Loka, ki ima brezplačno uporabo. Ob večjih prireditvah mora najemnik upoštevati navodila ŠD Loka in prilagoditi obratovalni čas v skladu z medsebojnim dogovorom.

IV. PLAČILO STROŠKOV

(1) Najemnik se obvezuje, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal, čistil in kosil zemljišče ter poskrbel za nujno potrebne komunalne storitve za izvajanje svoje dejavnosti. Prav tako bo na svoje stroške izvajal vsa ostala potrebna vzdrževalna dela.

(2) Najemnik prevzema obveznost za odpravo vseh morebitnih poškodb na ostalih objektih, opremi in napravah, ki bodo nastale po krivdi najemnika ali njegovih strank, v času najema.

V. NAJEMNINA

(1) Najemnik se zavezuje lastniku plačevati mesečno najemnino za najeti del zemljišča iz I. točke te pogodbe v višini _____ EUR (z besedo: _____). Lastnik bo mesečno izstavljal račune najemniku. Za letno obdobje okvirno znaša najemnina _____.

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da se v trenutku sklepanja te pogodbe ne obračuna DDV ali drug davek na najemnino po tej pogodbi. V kolikor bi se spremenili predpisi, da bi pogodbene stranke morale obračunati DDV ali drug davek se najemnina za potrební davek poveča.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da plačuje najemnik najemnino najkasneje do zadnjega delovnega dneva v mesecu za tekoči mesec.

(4) Najemnina se obračunava od dne uporabe tega dela zemljišča.

(5) V primeru zamude plačila najemnine, je najemnik dolžan plačati tudi obresti, v višini zakonitih zamudnih obresti.

(6) V primeru, da bo poletna turistična sezona deževna (več kot polovica najemnih dni) in najemnik ne bo mogel opravljati dejavnosti, se lahko najemnina sorazmerno zniža. Prav tako se najemnina lahko zniža, če zaradi preprečevanja epidemij najemnik ne more opravljati svoje dejavnosti.

VI. STROŠKI POLEG NAJEMNINE

(1) Poleg najemnine, se najemnik obvezuje posebej redno plačevati še stroške za:

- stroške odvoza smeti ter drugih komunalnih storitev – po računu Komunale d.o.o.
- stroške porabe električne energije z vsemi prispevki po odštevalnem števcu,
- stroške najema in rednega čiščenja kemičnih toalet,
- stroške urejanja zelenice in ostale opreme ali objekta, ki ga bodo uporabljale stranke najemnika,
- druge stroške, ki so povezani z uporabo dela zemljišča, ki jih določijo komunalne organizacije in drugi organi, razen lastnik,
- za ostale stroške, po razdelilniku, glede na površino oz. dogovorjene kriterije.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da v primeru, da najemnik redno ne plačuje stroškov po prejšnjem odstavku, se le to šteje kot neplačilo najemnine same, zato ima to iste pravne posledice kot neplačana najemnina.

VII. VELJAVNOST

(1) Najemno razmerje po tej pogodbi, se sklepa za določen čas za čas turistične sezone, in sicer od _____ do _____, za 3 (tri) leta. Najemnina se plačuje od prevzema dela zemljišča dalje.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nima nobenih drugih pravic pri nepremičnini, ki je predmet te najemne pogodbe.

VIII. PREDAJA KLJUČA ZAPORNICE

(1) Ob prevzemu najemnik prejme ključ zapornice. Po prenehanju veljavnosti te pogodbe se najemnik obvezuje lastniku predati ključ zapornice, urejeno zemljišče v stanju, ki ne bo slabše, kot je bilo ob prevzemu zemljišča.

(2) Najemnik se obvezuje do predaje ključa zapornice plačati vse stroške, ki se nanašajo na uporabo zemljišča in pritiklin do dneva predaje ključa ter izplačati eventualno odškodnino za poškodovane ostale skupne naprave in opremo, če le-tega ne bo prej sam saniral.

IX. ODPOVED

(1) Najemnik pred potekom pogodbenega časa ne more odpovedati najemne pogodbe. V kolikor bo najemnik zapustil zemljišče pred potekom pogodbenega roka, se obvezuje najemnino plačati za ves čas pogodbenega roka oz. ima lastnik pravico obračunati najemnino do konca najemne pogodbe.

X. ODSTOP OD POGODBE

(1) Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita in soglašata, da lastnik lahko odstopi od te najemne pogodbe, v primeru, ko najemnik bistveno krši določila te najemne pogodbe.

(2) V primeru, da najemnik pravočasno ne plača celotne, s to pogodbo dogovorjene najemnine, med pogodbenima strankama pa ni doseženega pisnega dogovora o odlogu plačila najemnine, ta pogodba preneha veljati prvi dan v mesecu, za katerega ni plačana najemnina.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da je lastnik upravičen, če pride najemnik v zamudo s plačilom najemnine, odpeljati iz zemljišča najemnikovo opremo in zaloge materiala ter jih prevzeti v last in posest. Takšno lastnikovo dejanje pogodbeni stranki sporazumno določita kot pogodbeno upravičeno in pravično, zaradi česar se najemnik odpoveduje pravici do kakršnekoli posestne zaščite.

XI. OSTALA DOLOČILA

(1) Pogodbene stranke se dogovorita, da po prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi, ostanejo lastniku v last vsa morebitna vlaganja najemnika v zemljišče, ki funkcionalno služi za normalno uporabo zemljišča, kar pa ne velja za opremo, ki jo najemnik namesti na zemljišče, ki je last najemnika. Najemnik nima pravice do povračila vlaganj za dela rednega vzdrževanja kot tudi ne za druga vlaganja, za katera se o tem ni izrecno dogovoril z lastnikom in od njega pridobil pisno soglasje. Najemnik stanja na zemljišču ne sme poslabšati.

(2) Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nima pravice oddati dela zemljišča po tej najemni pogodbi, v podnajem, brez soglasja lastnika.

(3) Pogodbeni stranki se dogovorita, da se vse spremembe dogovarja s pisnim aneksom.

(4) Skrbnik pogodbe s strani lastnika je Vlado Kostevc.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(1) Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, 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, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku zastopniku, posredniku;

je nična.

(2) Lastnik in najemnik bosta poskusila vse spore rešiti sporazumno.

(3) V primeru, ko spora ne bo mogoče rešiti sporazumno, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče, po kraju kjer nepremičnina, ki je predmet te pogodbe leži.

(4) Ta pogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

(5) Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki.

(6) Ta pogodba je sestavljena v 2 enakih izvodih, od katerih prejme vsak podpisnik po en izvod.

Številka:

Žužemberk, dne _____

Žužemberk, dne _____

Občina Žužemberk

_____.

Jože Papež
župan
