



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO

Odsek za upravljanje s prostorskimi viri
Settore gestione risorse territoriali

1. **OBČINA ANKARAN**, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 2482851000, davčna številka: SI71620176
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

2. _____(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

POGODBA o oddaji nepremičnega premoženja v najem

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata in soglašata:

- da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine zemljišče s parc. št. 1238/1, k.o. Oltra, s pripadajočim objektom št. 19, k.o. Oltra, do celote;
- da gre v primeru nepremičnega premoženja iz prejšnje alineje za premoženje, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik Občine Ankaran, in ga zato najemodajalec oddaja, da se na ta način zagotovi njegova učinkovita raba;
- da so občani Občine Ankaran (najemodajalca) v različnih postopkih participacije pri odločanju o zadevah lokalnega pomena na več ravneh izkazali željo, da občina vzpostavi pogoje, da v naselju prične z delovanjem dodatna živilska trgovina, in da želena dejavnost ni v nasprotju s prostorskimi in strateškimi dokumenti občine, ki obravnavajo predmetno območje;
- da je občina, v želji da bo nova trgovina čim bolj prilagojena željam občanov, na svojih spletnih straneh objavila vabilo k izpolnitvi vprašalnika, s katerim so občani artikulirali svoje želje in potrebe glede ponudbe nove trgovine;
- da je najemnik po tej pogodbi bil najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb na podlagi razpisa št. _____ z dne _____;
- da je izhodiščno vrednost najemnine za potrebe postopka iz prejšnje alineje določil skladno s področnim zakonom imenovani pooblaščenec oziroma sodni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: _____, ter da je ocenjena vrednost najema določena v cenitvenem poročilu št. _____, z dne _____;
- da ta posel sodi v skupino tistih, ki jih ni mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem in ki v skupni vrednosti poslov znašajo do vključno 20 odstotkov skupne vrednosti načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem;
- da najemodajalec izjavlja, da je nepremičnina prosta vseh bremen, da so pri pristojni davčni upravi poravnane vse davčne obveznosti in druge javne dajatve ter da v zvezi z nepremičnino ni nobenih zahtevkov tretjih oseb. Nadalje se najemodajalec zavezuje, da predmeta pogodbe v času do vzpostavitve najema ne bo bremenil s pravicami tretjih oseb.

II. Predmet pogodbe

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem:



- objekt št. 19, k.o. Oltra, ki leži na zemljišču s parc. št. 1238/1, k.o. Oltra, vključno s parkiriščem zahodno od objekta na istem zemljišču (v nadaljevanju nepremičnina).

Del zemljišča s parc. št. 1238/1, k.o. Oltra, vzhodno od objekta št. 19 in priključek na regionalno cesto ostaneta v upravljanju občine in bosta do predaje objekta urejena kot parkirišče za javno uporabo.

Najem se vzpostavlja za namen izvajanja živilske trgovinske dejavnosti za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev, začnši s 1.5.2024.

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

III. Najemnina, stroški pogodbe in ostala določila glede najema

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša mesečna najemnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe,

_____ **EUR**
(z besedo: _____ evrov 00/100). Najem nepremičnine je oproščen plačila DDV skladno z 2. točko 44. člena ZDDV-1.

Cena v skladu z veljavnimi predpisi in strokovnimi podlagami predstavlja celotno mesečno najemnino, ki pripada najemodajalcu v zvezi z najemom nepremičnine, ki je predmet te pogodbe. Mesečna najemnina se enkrat letno, ob začetku koledarskega leta, uskladi z indeksom cen življenjskih potrebščin na območju Republike Slovenije (vir podatka: Statistični urad RS).

Najemodajalec je dolžan najemnino poravnati najkasneje do vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Stranki soglašata, da bo izročitev predmeta pogodbe (primopredaja) opravljena zapisniško ter najkasneje 3 dni pred začetkom trajanja najemnega razmerja.

Z začetkom najema preidejo vsi stroški komunalnih storitev, davščine, javne dajatve in druga bremena, ki se nanašajo na predmet pogodbe v breme najemnika.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in drugih potrebnih dokumentov, ki so potrebni za opravljanje najemnikove dejavnosti, opredeljene v tej pogodbi na najeti nepremičnini. V kolikor bo potrebno za pridobitev dovoljenj sodelovanje najemodajalca, se pogodbeni stranki o tem dogovorita, vendar tako, da najemodajalec ne bo obremenjen s stroški ali s prevelikimi administrativnimi opravili.

Najemnik se zavezuje, da bo nepremičnino uporabljal in vzdrževal kot dober gospodar in da s svojo uporabo nepremičnine ne bo motil ostalih uporabnikov sosednjih in drugih nepremičnin in da bo spoštoval zakonske določbe o prepovedanih imisijah.

Najemnik izrecno izjavlja, da za morebitno škodo, ki nastane najemniku pri uporabi najete nepremičnine najemodajalec ne odgovarja. Najemodajalec tudi nikakor ne odgovarja za morebitno škodo, ki izhaja iz dejavnosti najemnika pri uporabi nepremičnine, napram tretjim osebam.

Najemnik nepremičnine lahko objekt ali posamičen del objekta odda v podnajem samo ob predhodnem soglasju najemodajalca.

Najemodajalec lahko kadarkoli odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka, če najemnik tudi po najemodajalčevem pisnem opominu uporablja zemljišče v nasprotju s to pogodbo, zanemarja njeno vzdrževanje ali obstaja nevarnost, da bo za najemodajalca nastala precejšnja škoda.

4. člen



Najemnik se zaveže najeto nepremičnino uporabljati izključno za potrebe izvajanja trgovinske dejavnosti ter svoj prodajni program oblikovati upoštevajoč sledeče določbe:

- najmanj 50% celotnega prodajnega programa naj sestavljajo živila (hrana in pijača),
- najmanj ___% prodajnega programa iz prejšnje alineje (živila) naj izvira oziroma izkazuje poreklo iz Obalno-kraške statistične regije (ta podatek se prepíše iz prijave posameznega trgovca in ne sme biti manj kot 25%),
- najmanj 10% celotnega prodajnega programa naj sestavljajo artikli iz področja drogerije in kozmetike (higienski pripomočki, izdelki za dom in gospodinjstvo ipd.),
- najmanj 10% celotnega prodajnega programa naj sestavljajo artikli iz t.i. programa za vrtnarjenje (sadike, semena, pripomočki ipd.),
- najmanj 10% celotnega prodajnega programa naj sestavljajo artikli iz t.i. programa za male živali (hrana za male živali, pripomočki ipd.).

Najemnik si bo dodatno po svoji moči prizadeval še:

- da bo v lokalni skupnosti, kjer leži najeta nepremičnina in kjer bo vzpostavil trgovinsko dejavnost, deloval odgovorno, ter na način, da bo prepoznan kot korekten deležnik v skupnosti,
- da se bo vključeval v akcije širšega družbenega pomena, ki jih bodo organizirali preostali deležniki v lokalni skupnosti,
- da bo s svojo kadrovsko politiko pripomogel k uspešnemu delovanju trga delovne sile v občini, kjer bo deloval,
- da bo zaposlencem, ki bodo delali v enoti, ki bo delovala v nepremičnini po tej pogodbi, nudil spodbudno delovno okolje.

5. člen

Stranki pogodbe ugotavljata, da je objekt, ki je z zemljiško parcelo predmet najema po tej pogodbi, trenutno pogojno ustrezno opremljen in urejen za izvajanje trgovinske dejavnosti. Temu v sled najemodajalec dovoljuje najemniku, da ob predhodni potrditvi najemodajalca in na lastne stroške izvede potrebne ureditve in investicije na objektu in na parceli za vzpostavitev ustreznih pogojev za opravljanje trgovinske dejavnosti v obravnavanem objektu.

Vse tiste investicije, ki jih bo najemodajalec predhodno potrdil, preidejo v last najemodajalca ob zaključku najemnega razmerja na način, da najemodajalec najemniku izplača neamortizirani del vrednosti investicije v roku 90 dni po poteku najemnega razmerja. Vse investicije se amortizirajo po najvišji davčno dovoljeni stopnji.

Razmerje, ki bo nastalo pri investicijah iz obeh prejšnjih odstavkov, bosta stranki uredili z aneksom k tej pogodbi. Priloga k tovrstnemu aneksu bo investicijski plan/predlog, stroškovnik in amortizacijski načrt, ki jih bo najemodajalec presojal iz sledečih vidikov:

- ali je poseg gospodaren glede na trajanje najemnega razmerja,
- ali so vrednosti posamičnih predlaganih investicij cenovno primerljive s tistimi na trgu,
- ali predlagani poseg za najemodajalca predstavlja izboljšavo oziroma povečanje vrednosti objekta, ki je predmet najema.

Najemnik je dolžan v 30 dneh po poteku najemnega razmerja najemodajalcu predati nepremično počiščeno, urejeno in prosto vseh predmetov najemnika. O predaji nepremičnine po poteku najemnega razmerja stranke skupaj sestavijo zapisnik.

6. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da so ji predmetne nepremičnine v naravi poznane, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se predmetne nepremičnine kot take najemniku oddajo pod pogoji iz te pogodbe ter iz tega naslova pogodbeni stranki druga proti drugi nimata nobenih dodatnih zahtevkov in obvez.

Ta pogodba je prosta taks in drugih dajatev, morebitne druge stroške ter obveznosti povezane s predmetnimi nepremičninami, nosi najemnik.

IV. Protikorupcijska klavzula



7. člen

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.

V. Prehodne in končne določbe

8. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe ter druga vprašanja, ki se nanašajo na predmet te pogodbe, bosta pogodbeni stranki urejali z aneksi k tej pogodbi.

Vsaka pogodbeni stranka je o spremembi okoliščin, ki so pomembne za izvršitev te pogodbe, dolžna obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

9. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta vse morebitne medsebojne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Skrbnik te pogodbe na strani najemodajalca je zaposlenec občinske uprave (Oddelek za pravne zadeve in lokalno samoupravo) Jani Krstić, tel. št. 05 665 3070, mail: jani.krstic@obcina-ankaran.si.

10. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se za čas trajanja najema po tej pogodbi ter za aktivnosti in razmerja, ki neposredno izhajajo iz predmetnega najema.

11. člen

Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec 2 (dva) izvoda, preostala 2 (dva) izvoda pa prejme najemnik.

ŠTEVILKA:
KRAJ IN DATUM:

ŠTEVILKA:
Ankaran, _____

NAJEMNIK:
IME _____

NAJEMODAJALEC:
Občina Ankaran
Gregor Strmčnik
ŽUPAN