



Občina Ankaran  
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI  
DIPARTIMENTO PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Odsek za upravljanje z ekonomskimi viri  
Settore gestione delle risorse economiche

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. **Naziv najemnika:** \_\_\_\_\_, naslov: \_\_\_\_\_, zastopnik: \_\_\_\_\_,  
matična številka: \_\_\_\_\_, ID za DDV: \_\_\_\_\_, (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 parcele št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, s pripadajočim objektom, ki se uporablja za potrebe gostinske dejavnosti;
- 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 je bil najemnik po tej pogodbi najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb na podlagi razpisa št. 321-0002/2025(8) z dne 3. 4. 2025;
- da je izhodiščno vrednost najemnine za potrebe postopka iz prejšnje alineje določil skladno s področnim zakonom imenovani pooblaščen oziroma sodni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: Sebastjan Rozman s.p., sodni izvedenec in cenilec;
- 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 gostinski lokal s teraso na zemljiški parceli št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, ki ima sledeče površine, lastnosti in opremo:

##### v tem delu se za lokal Valdoltra vnese specifikacije iz dokumenta »POPIS GOSTINSKIH LOKALOV 2025 – PREDMET ODDAJE« #####

Najem se vzpostavlja za namen izvajanja gostinske dejavnosti za določen čas od 1. 6. 2025 do 30. 9. 2025.

Trajanje najema se lahko pod pogoji iz te pogodbe podaljša na način, da najemnik pred potekom razmerja poda prošnjo za podaljšanje najema za mesec, ki sledi, vendar najdlje do konca koledarskega leta 2025. Morebitno podaljšanje razmerja se uredi z aneksom k tej pogodbi.



V izrednih primerih, ko najemnik kljub pisnemu opominu še vedno krši določbe te pogodbe, najemodajalec prekine pogodbo brez odpovednega roka in finančnih posledic.

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).

Na predmetno najemnino se obračuna še DDV. Predmetna določba se šteje kot pisna izjava obeh strank o obračunavanju DDV skladno s 45. členom ZDDV-1. Najemnik je davčni zavezanec z veljavno ID številko za DDV (navedeno v glavi pogodbe) ter bo poslovne prostore uporabljal za opravljanje obdavčene dejavnosti. Najemnik ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV.

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.

Najemnik je dolžan najemnino poravnati na podlagi izstavljenega računa najkasneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Stranki soglašata, da bo izročitev predmeta pogodbe (primopredaja) opravljena zapisniško ter najkasneje 3 dni po podpisu te pogodbe.

Z dnem prevzema objekta preidejo stroški komunalnih storitev, davščine, javne dajatve in druga bremena, ki se nanašajo na predmet pogodbe v breme najemnika. Najemnik za najeti objekt plačuje dejansko porabo elektrike in vode po ustreznih merilnih mestih oz. odštevalnih števcih, fiksne stroške pri plačilu porabe elektrike in vode pa krije najemodajalec. Stroške dejanske porabe elektrike in vode je najemnik skladno z obračunom dolžan plačati najkasneje do zadnjega dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bila izvedena poraba na podlagi računa najemodajalca.

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 ter 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 ne poravnava zapadlih obveznosti iz naslova najemnine, komunalnih stroškov ipd., 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 gostinske dejavnosti.

Najemnik se zavezuje še:

- da bo z občino kot organizatorko kulturnih in drugih prireditev v neposredni bližini lokala tvorno sodeloval in po potrebi tudi prilagodil svoje poslovanje (med predstavami in koncerti se glasba v lokalu ugasne ipd.),
- spoštovati prometni režim na območju lokala (dostop z vozili neposredno do lokala je dovoljen zgolj za potrebe dostave in v trajanju največ do 30 minut za posamično dostavo),
- da v lokalu ne bo uporabljal miz, stolov in ostale galanterije, ki je sponzorsko brendirana, ali drugače uporabljal lokal in njegovo okolico za oglaševalske namene,
- da bo v lokalni skupnosti, kjer leži najeta nepremičnina in kjer bo vzpostavil svojo 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 najetem lokalu, nudil spodbudno delovno okolje ter v celoti spoštoval delovnopravno zakonodajo (prepoznana kršitev (odločba pristojnega organa) daje najemodajalcu možnost odpovedi najemne pogodbe brez predhodnega pisnega opomina),
- da napram najemodajalcu ne bo prožil zahtevkov za znižanje najemnine zaradi okoliščin, ki so izven domene najemodajalca oziroma niso v neposredni povezavi z uporabo nepremičnine, kot npr. slabega vremena, ipd.

#### 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 gostinske dejavnosti. Temu v sled najemodajalec dovoljuje najemniku, da ob predhodni potrditvi najemodajalca in na lastne stroške izvede potrebne ureditve na objektu in na parceli za vzpostavitev ustreznih pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti v obravnavanem objektu.

Vse tiste ureditve, ki jih bo najemodajalec predhodno potrdil, preidejo v last najemodajalca ob zaključku najemnega razmerja, razen ureditev, ki jih lahko najemnik ob zaključku razmerja odstrani, brez da povzroči škodo na objektu oziroma parceli.

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.

Varščino, ki jo je najemnik vplačal v postopku izbire najugodnejšega ponudnika (varščina za resnost ponudbe), najemodajalec obdrži do vrnitve objekta ter opreme ob zaključku najema.

V primeru, da je med samim najemom ali ob vrnitvi nepremičnine najemodajalcu ugotovljeno, da nepremičnina ni bila koriščena v skladu s to pogodbo, lahko najemodajalec varščino iz prejšnjega odstavka obdrži kot povračilo stroškov za nastalo škodo. Enako lahko najemodajalec stori tudi v primeru, da mu najemnik kljub opominu ni poravnal zapadlih obveznosti iz naslova najemnine, komunalnih stroškov ipd. V nasprotnem primeru se varščina delno ali v celoti poračuna za poplačilo zadnje mesečne najemnine oziroma vrne na TRR od najemnika.

#### 6. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da so mu 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 \_\_\_\_\_)  
Ime Priimek: \_\_\_\_\_, tel. št. \_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_.

Skrbnik te pogodbe na strani najemnika je Ime Priimek: \_\_\_\_\_, tel. št. \_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_.

##### 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: \_\_\_\_\_

**NAJEMNIK:**  
**IME/NAZIV:** \_\_\_\_\_

ŠTEVILKA:  
Ankaran, \_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**

**Občina Ankaran**

**Gregor Strmčnik**  
ŽUPAN