



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 prostora za opravljanje gostinske dejavnosti
v sklopu Decembra v Ankaranu 2025

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata in soglašata:

- da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik parcel št. 752/3 in 1047 k. o. 2593 Oltra na katerem bo vzpostavljen prostor za opravljanje gostinske dejavnosti v sklopu prireditve December v Ankaranu 2025 s pripadajočim objektom, ki se uporablja za potrebe gostinske dejavnosti;
- da gre v primeru prostora za opravljanje gostinske dejavnosti 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(42) z dne 24. 10. 2025;
- da je izhodiščno vrednost najemnine za potrebe postopka iz prejšnje alineje določil skladno s področnim zakonom imenovani pooblaščenec oziroma sodni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: Sebastjan Rozman s.p., sodni izvedenec in cenilec;
- da najemodajalec izjavlja, da je prostor za opravljanje gostinske dejavnosti prost vseh bremen, da so pri pristojni davčni upravi poravnane vse davčne obveznosti in druge javne dajatve ter da v zvezi s prostorom za opravljanje gostinske dejavnosti 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 prostor za opravljanje gostinske dejavnosti v sklopu Decembra v Ankaranu 2025, na zemljiških parcelah št. 752/3 in 1047, k. o. 2593 Oltra, ki ima sledeče površine, lastnosti in opremo:



- a. Opis lokacije in površina:
- **Paviljon** (25 m²),
 - **Prostor pred šankom** (25 m²),
 - **Kadilnica** (v souporabi).
- b. Oprema (v sklopu najema prostora za opravljanje gostinske dejavnosti je na voljo naslednja oprema):
- **Paviljon:**
 - 2x točilni pult,
 - 2x praktikabel,
 - delovna miza inox,
 - umivalnik z odlagalno površino + grelnik vode,
 - garderobna omarica za osebje s štirimi ločenimi predeli,
 - 3x kovinski regal s petimi policami,
 - aparat za pripravo sladkorne pene in
 - 4x lonec za kuhano vino (25l).
 - **Prostor pred šankom:**
 - 7x visoke barske mize.
- c. **Kadilnica** (v souporabi):
- 6x visoke barske mize.
- d. **Premični kemični sanitarni objekt**

Najem se vzpostavlja za namen izvajanja gostinske dejavnosti v sklopu Decembra v Ankaranu 2025 za določen čas od 4. 12. 2025 pa do 4. 1. 2026.

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 najemnina za prostor za opravljanje gostinske dejavnosti za obdobje najema, kot sta določena v 2. členu te pogodbe,

(z besedo: _____ **EUR** 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 prostor za opravljanje gostinske dejavnosti uporabljal za opravljanje obdavčene dejavnosti. Najemnik ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV.

Cena v skladu z veljavnimi predpisi in strokovnimi podlagami predstavlja celotno najemnino, ki pripada najemodajalcu v zvezi z najemom prostora za opravljanje gostinske dejavnosti, ki je predmet te pogodbe.



Najemnik je dolžan najemnino poravnati na podlagi 2 izstavljenih računov, ki ju bo občina izdala najkasneje do 9. 1. 2026 – za vsak koledarski mesec svoj račun v višini sorazmernega dela glede na število dni. Rok za plačilo računov je 16. 1. 2026.

Najemnik za najeti prostor plačuje dejansko porabo elektrike in vode po odštevalnem števcu, fiksne stroške pri plačilu porabe elektrike in vode pa krije najemodajalec. Stroške dejanske porabe elektrike in vode je najemnik dolžan plačati najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo najemodajalec izdal do 9. 1. 2026. Rok za plačilo računa je 16. 1. 2026.

Stranki soglašata, da bo izročitev predmeta pogodbe (primopredaja) opravljena zapisniško ter najkasneje 3 dni pred pričetkom prireditve December v Ankaranu 2025 in pred predvidenim pričetkom opravljanja gostinske dejavnosti.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in drugih potrebnih dokumentov, ki so potrebni za opravljanje najemnikove dejavnosti, opredeljene v tej pogodbi, na najetem prostoru za opravljanje gostinske dejavnosti. 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 prostor za opravljanje gostinske dejavnosti v sklopu Decembra v Ankaranu 2025 uporabljal in vzdrževal kot dober gospodar in da s svojo uporabo prostora za opravljanje gostinske dejavnosti ne bo motil ostalih uporabnikov prireditvenega prostora ter da bo spoštoval zakonske določbe o prepovedanih imisijah.

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

Najemnik prostora za opravljanje gostinske dejavnosti lahko prostor ali posamičen del prostora odda v podnajem samo ob predhodnem soglasju najemodajalca.

Najemodajalec lahko kadarkoli odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka, če najemnik uporablja prostor v nasprotju s to pogodbo, zanemarja njegovo vzdrževanje ali obstaja nevarnost, da bo za najemodajalca nastala precejšnja škoda.

4. člen

Najemnik se zaveže najet prostor za opravljanje gostinske dejavnosti uporabljati izključno za potrebe izvajanja gostinske dejavnosti.

Najemnik se zavezuje še:

- da bo z občino kot organizatorko kulturnih in drugih prireditev v neposredni bližini prostora za opravljanje gostinske dejavnosti tvorno sodeloval in po potrebi tudi prilagodil svoje poslovanje (med predstavami in koncerti se glasba v najetem prostoru ugasne ipd.),
- da bo urnik obratovanja gostinskega lokala prilagodil urniku prireditvenega prostora, v katerem se odvija festival December v Ankaranu 2025,
- spoštovati prometni režim na območju prireditvenega prostora (dostop z vozili neposredno do prostora za opravljanje gostinske dejavnosti ni možen, uporaba najbližjih dostopov za dostavo je dovoljena zgolj za potrebe dostave in v trajanju največ do 30 minut za posamično dostavo),
- da v prostoru za opravljanje gostinske dejavnosti ne bo uporabljal miz, stolov in ostale galanterije, ki je sponzorsko brendirana, ali drugače uporabljal prostor za opravljanje gostinske dejavnosti in njegovo okolico za oglaševalske namene,
- da bo v najetem prostoru, postavljal opremo, namenjeno izključno izvajanju gostinske dejavnosti (prepovedan je vnos igralnih in prodajnih avtomatov ipd.) in da ne bo postavljala kakršnekoli opreme izven najetega prostora,
- da bo v lokalni skupnosti, kjer leži najet prostor za opravljanje gostinske dejavnosti 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 prostoru za opravljanje gostinske dejavnosti, 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).

5. člen

Stranki pogodbe ugotavljata, da prostor za opravljanje gostinske dejavnosti, ki je z zemljiško parcelo predmet najema po tej pogodbi, trenutno v naravi še ni postavljen in bo vzpostavljen najkasneje 30. 11. 2025. Temu v sled najemodajalec dovoljuje najemniku, da ob predhodni potrditvi najemodajalca in na lastne stroške izvede potrebne ureditve v prostoru za vzpostavitev ustreznih pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti.

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 3 dneh po poteku najemnega razmerja najemodajalcu predati prostor za opravljanje gostinske dejavnosti počiščen, urejen in prost vseh predmetov najemnika. O predaji prostora za opravljanje gostinske dejavnosti 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 prostora za opravljanje gostinske dejavnosti ter opreme ob zaključku najema.

V primeru, da je med samim najemom ali ob vrnitvi prostora za opravljanje gostinske dejavnosti najemodajalcu ugotovljeno, da prostor ni bil koriščen 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 najemnine oziroma vrne na TRR od najemnika.

6. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da mu je predmet najema poznan, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih, in se predmetni prostor za opravljanje gostinske dejavnosti kot tak najemniku odda 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: _____

ŠTEVILKA:
Ankaran, _____

NAJEMNIK:

IME/NAZIV: _____

NAJEMODAJALEC:

Občina Ankaran

Gregor Strmčnik
ŽUPAN