

POGODBA O NAJEMU ZEMLJIŠKE PARCELE

ki jo skleneta:

NAJEMODAJALEC: **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA BLAGOVNE REZERVE**
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
ki ga zastopa v. d. direktorja mag. Andrej KUŽNER
Matična številka: 5022959000
ID za DDV: SI 34375848

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

NAJEMNIK: **NAZIV**
Naslov
ki ga zastopata _____
Matična številka: _____
ID za DDV: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

z naslednjo vsebino:

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec Zavod Republike Slovenije za blagovne rezerve, ki ga zastopa v. d. direktorja mag. Andrej Kužner, v deležu 16391/30000 dejanski in zemljiškoknjižni lastnik zemljiške parcele 767/32, k.o. 717 FRAM v skladišči naftnih derivatov Rače (v nadaljevanju: SND Rače),
- da sta na zemljišču postavljena dva industrijska šotori, ki sta v lasti solastnika zemljiške parcele št. 767/32, k.o. 717 FRAM
- da je predmet te pogodbe najem zemljišča v SND Rače, določenega v 2. členu te pogodbe,

- da je Zavod pridobil soglasje Vlade Republike Slovenije za zakup na podlagi 2. odstavka 19. člena Zakona o blagovnih rezervah (Uradni list RS, št. 96/09 - uradno prečiščeno besedilo, 83/12, 152/20 - ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPĐVE; v nadaljevanju ZBR),
- da je Zavod v skladu z 19. členom ZBR in 64. členom ZSPDSLS-1 dne _____ objavil javni razpis za javno zbiranje ponudb št. _____ za najem zemljišča v SND Rače, in da je bil ponudnik _____ izbran kot najugodnejši ponudnik s sklepom o izbiri ponudnika št. _____ z dne _____.

PREDMET NAJEMA

2. člen

Predmet pogodbe je najem zemljišča:

- zemljiška parcela v SND Rače,
- v skupni izmeri 1.644 m²,
- parcelna št. 767/32, k.o. 717 FRAM.

Na zemljišču sta postavljena dva industrijska šotori v izmeri 886 m² in 758 m². Industrijska šotori sta namenjena skladiščenju paletiziranih lesnih peletov, lesnih briketov, drv, oglja,... (v nadaljevanju: blago).

NAJEMNINA IN STROŠKI

3. člen

Najemnina za najem zemljišča iz 2. člena znaša _____ EUR/m² mesečno. Najemnina se zaračunava ne glede na dejansko postavitve industrijskih šotorov oz. uporabo zemljišča.

Pogodbene stranke se dogovorita oz. izjavljata v skladu z drugim odstavkom 45. člena ZDDV-1, da se najem nepremičnine s 2. člena pogodbe obdavči z DDV. DDV ni vključen v ceno najema in se obračunava posebej.

Vplačana varščina v višini _____ EUR z dne _____ se všteje v prvo mesečno najemnino in se zaračuna posebej razlika do višine mesečne najemnine in DDV.

4. člen

Najemodajalec bo izdal račun za najemnino ter morebitno storitev iz drugega odstavka tega člena, 10. ga v mesecu za pretekli mesec, najemnik pa je dolžan poravnati račun v roku 30 dni od opravljene storitve. V primeru zamude pri plačilu najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

5. člen

Najemnik je poleg najemnine in stroška manipulacije dolžan plačevati še obratovalne stroške, ki dejansko nastajajo. Ti stroški obsegajo komunalne storitve – odvoz smeti in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Stroški navedeni v prejšnjem odstavku in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča bo najemodajalec zaračunal na posebnem računu 2x na leto za polletno obdobje v postavki, imenovano: "obratovalni stroški". Enkrat (1x) letno bo dodana postavka za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Rok plačila je 30 dni.

Obratovalne stroške in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča najemnik prevzame v sorazmernem deležu 3,45% glede na stroške za celotno zemljišče.

6. člen

Najemnik bo nosil vse stroške povezane z uporabo in morebitno odstranitvijo industrijskih šotorov. Pri tem mora upoštevati vse veljavne predpise iz požarne varnosti in varstva pri delu.

V primeru, da najemnik odstrani šotore, je dolžan na lastne stroške povrniti zemljišče v prvotno stanje in popraviti nastalo škodo na zemljišču.

7. člen

V primeru zamude pri plačilu najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

ZAVAROVANJE IN POVRNITEV ŠKODE

8. člen

Najemodajalec ne odgovarja za nastalo škodo na postavljenih industrijskih šotorih in blagu najemnika.

Najemnik se zavezuje skleniti zavarovanje za kritje izgube in škode za njegovo premoženje (vključno blago) za običajna zavarovaljiva tveganja vključno za temeljne požarne nevarnosti in od zavarovalnice zahtevati odstop od regresnega zahtevka do najemodajalca.

Najemnik se zavezuje zavarovati tudi odgovornost, ki izvira iz njegove dejavnosti z razširitvijo zavarovalnega kritja za ekološke in okoljske škode najmanj z enotno zavarovalno vsoto 5.000.000 EUR za osebe in stvari ter dovoljenim 10 % podlimitom za čiste premoženjske škode. Dovoljen je samopridržaj oziroma odbitna franšiza vendar največ 5.000 EUR po škodnem dogodku ter integralna franšiza v znesku 500.000 EUR letno. Dovoljen je letni agregat izplačil odškodnin v višini zavarovalne vsote, s tem, da se v primeru izčrpanja letnega agregata izvajalec zavezuje pred nadaljevanjem izvajanja dejavnosti skleniti dodatno zavarovanje oziroma dokupiti nov letni agregat.

Najemnik je dolžan najkasneje v 15 dneh po podpisu pogodbe in tudi po vsakokratnem pozivu najemodajalca predložiti dokazilo (npr.: potrdilo o zavarovalnem kritju ali kopijo zavarovalne dokumentacije) o sklenitvi zahtevanega zavarovanja in pisno nepreklicno izjavo zavarovalnice glede odstopa od regresnega zahtevka vsakokrat pred pretekom predhodnega, in sicer najkasneje 15 dni pred potekom predhodnega.

9. člen

Najemodajalec ne jamči za škodo zaradi poškodovanja, uničenja industrijskih šotorov.

Najemodajalec ne odgovarja za izginotje iz kakršnegakoli razloga in za spremembe lastnosti blaga, vključno z rokom trajanja blaga, kakor tudi ne za spremembe na kvaliteti skladiščenega blaga ali za morebitne poškodbe na uskladiščenem blagu. Najemodajalec najemniku ne odgovarja za vzdrževanje in nespremenjeno ohranitev njegovega blaga.

10. člen

Najemnik bo uporabljal zemljišče za skladiščenje blaga. Najemnik bo zagotavljal varno skladiščenje blaga ter prevzame vso odgovornost ob morebitnem samovžigu ali drugi požarni ogroženosti, tako na območju zemljišča, ki je predmet najema te pogodbe, kot na območju celotnega skladišča naftnih derivatov.

V primeru nastanka škode, ki je posledica ravnanja najemnika ali narave skladiščenega blaga, bo naročnik uveljavljal povrnitev škode.

Najemnik se zavezuje odpraviti vse poškodbe na zemljišču, ki bi bile posledica neustrezne uporabe, in le-tega predati nazaj v stanju, v kakršnem ga je prevzel.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe, kot tudi v primeru razdrtja, najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

11. člen

Najemnik se zavezuje k izvajanju zanesljivega, kakovostnega, prijaznega in okolju varnega ravnanja z najetim zemljiščem.

Najemnik ne sme spreminjati ničesar na zemljišču, razen postavitve/odstranitve objekta določenega v 2. členu pogodbe. Prav tako ne sme graditi na zemljišču, opravljati rekonstrukcije zemljišča (vkopi, gradnja nasipov,...) brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan najeto zemljišče uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

Po prenehanju najema je najemnik dolžan vrniti zemljišče v stanju, kakršnem ga je prevzel.

Najemnik ne sme oddati najetega zemljišča v podnajem ali izvesti na njem kakršnihkoli gradbenih, obrtniških ali instalacijskih posegov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca, razen postaviti šotore skladno z 2. členom te pogodbe.

12. člen

Pri uporabi zemljišča in industrijskih šotorov ter hrambe blaga, mora najemnik upoštevati požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje SND Rače. Prav tako mora upoštevati režim, povezan s prometom oziroma dostavnimi vozili.

VELJAVNOST POGODBE

13. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas, za obdobje od _____ do _____ (pogodba se bo sklenila za dobo 5 let, točen datum se navede po končanem postopku).

PREVZEM IN KOMUNIKACIJA

14. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni strani primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje.

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto ali na elektronski naslov pogodbenih strank, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, itd.

ODPOVED POGODBE

15. člen

Najemodajalec lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o najemu zemljišča, če:

- najemniku preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe,
- najemodajalec zemljišče potrebuje za opravljanje svojih nalog,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik odda zemljišče ali del zemljišča v najem ali souporabo drugemu uporabniku,
- najemnik ne spoštuje predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši na zemljišču kakršnokoli spremembo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe,
- je najemnik v zamudi s plačilom izdanih računov za dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

Za postopek odpovedi po prejšnjem odstavku se uporablja 16. člen te pogodbe.

16. člen

Pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo s strani katerekoli izmed pogodbenih strank, tudi brez navedbe odpovednega razloga in z odpovednim rokom 30 dni.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. Odpoved se uporabniku 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.

V primeru, da je prva vročitev odpovedi po prejšnjem odstavku neuspešna, se odpoved pošlje na elektronski naslov pogodbene stranke, ki ga uporablja za splošno komunikacijo.

V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne mora najemnik zemljišče povrniti v prvotno stanje, oziroma katerega dne bo najemodajalec prevzel prazno zemljišče.

V primeru, da po preteku dogovorjenega roka za izpraznitev zemljišča, najemnik še naprej uporablja zemljišče, bo najemodajalec v roku enega meseca po preteku roka za izpraznitev vložil pri pristojnem sodišču zahtevo za izdajo naloga za povrnitev zemljišča v prvotno stanje.

Ob izročitvi zemljišča najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o primopredaji.

SKRBNIKI POGODBE

17. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Petra Japelj.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je _____ .

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

18. člen

Če kdo v imenu ali na račun najemodajalca, predstavniku ali posredniku najemodajalca v zvezi s to pogodbo obljubi, ponudi ali da kakšno 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 najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je ta pogodba nična, če pa še ni veljavna, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

POSLOVNA SKRIVNOST

19. člen

Za poslovno skrivnost štejejo podatki in dokumentacija, ki se nanašajo na predmet pogodbe. Najemodajalec o tej dokumentaciji ne sme seznanjati ali obveščati drugih oseb, razen oseb, ki morajo biti z njo seznanjene po službeni dolžnosti, ali oseb, ki so za to pooblaščen s predpisi.

Za poslovno skrivnost se štejejo tudi podatki, za katere je očitno, da bi nastala občutna škoda, če bi zanje izvedla nepooblaščen oseba.

Poslovno skrivnost je potrebno varovati tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe oz. dokler podatki, ki so poslovna skrivnost, ne postanejo javno dostopni.

20. člen

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je najemodajalec zavezanec po Zakonu o dostopu do informacij javnega značaja, in da so lahko pogodba ali njeni sestavni deli predmet objave oziroma razkritja.

KONČNE DOLOČBE

21. člen

Pogodbeni stranki določita, da bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo za rešitev spora pristojno stvarno pristojno sodišče po legi nepremičnin.

22. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so pravno veljavne, če so sklenjene v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

23. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da je ta pogodba sestavljena v skladu z njunimi pogodbenimi pričakovanji, da sta jo prebrali in razumeta pomen pogodbenih določil ter njeno vsebino s podpisom izrecno potrjujeta.

Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva (2) izvoda.

Številka: _____

Datum: _____

Datum: _____

NAJEMNIK

ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA BLAGOVNE REZERVE

funkcija

mag. Andrej KUŽNER
V D. Direktorja
