

DARS, d. d., št. pog.: _____

Najemnik, št. pog.: _____

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d. d., Ulica XIV. divizije 4, Celje, ki jo zastopa uprava – v nadaljevanju DARS ali NAJEMODAJALEC

Identifikacijska številka za DDV: SI92473717

Matična številka: 5814251000

Številka transakcijskega računa: SI56 0400 1004 9676 502, odprt pri NKBM d.d.

in

_____ (ime družbe, polni naslov), ki jo zastopa _____
v nadaljevanju najemnik,

Identifikacijska številka za DDV: SI _____

Matična številka: _____

Številka transakcijskega računa: _____, odprt pri Banki _____

skleneta naslednjo

P O G O D B O
ZA NAJEM POVRŠIN IN OBJEKTOV ZA OPRAVLJANJE SPREMLJAJOČIH DEJAVNOSTI
NA LOKACIJAH POČIVALIŠČ

Lokacija _____

varianta. ___ A, B ali C ___

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da ima Najemodajalec na podlagi druge alineje 14. člena Zakona o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji (Ur. l. RS, št. 97/2010 in nasl. – ZDARS-1) lastninsko pravico na zemljiščih, objektih in napravah, potrebnih za opravljanje spremljajočih dejavnosti,
- da je na podlagi določil Zakona o cestah (Ur. l. RS št. 109/10 -ZCes-1 in nasl.) počivališče s posebno prometno signalizacijo označena servisna prometna površina, namenjena kratkemu postanku udeležencev cestnega prometa in sestavni del avtoceste;
- da je Najemodajalec zgradil in daje v najem površine in objekte za izvajanje spremljajočih dejavnosti;
- da je Najemodajalec na površinah počivališč za opravljanje spremljajočih dejavnosti izvedel predpripravo za implementacijo polnilnic za vozila na električni pogon;
- da elektro polnilnice s pripadajočo opremo, ki služijo napajanju vozil na električni pogon, ostanejo v lasti Najemnika, oz. njegovega podizvajalca v primeru izgradnje;
- da ima Najemnik po poteku obdobja najema, prednostno pravico najema ob pogoju, da je pripravljen plačati najemnino vsaj v višini, kot je ponujena s strani najugodnejšega ponudnika na razpisu.

2. člen

Najemniku se s sklenitvijo te pogodbe oddaja v najem površine in objekte za opravljanje spremljajočih dejavnosti:

Tipске objekte z naslednjimi (bruto tlorisnimi) površinami:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| • Sanitarije | 45,50 m ² |
| • Gostinski objekt | 66,25 m ² |
| • Nadstrešnica nad zunanjo jedilnico | 31,50 m ² |
| • Nadstrešnica za kadičce | 13,70 m ² |

z možnostjo razširitve obsega storitev spremljajočih dejavnosti in novih storitev s predhodnim soglasjem Najemodajalca.

V obratovanje se oddajo tudi preostale utrjene in neutrjene površine namenjene počitku in rekreaciji z urbano opremo ter prometne površine s cestno opremo in vso pripadajočo infrastrukturo.

3. člen

Najemnik pridobi s sklenitvijo in uveljavitvijo te pogodbe v najem celotno površino iz prejšnjega člena za dobo 15 let.

4. člen

Če se pogodbeno razmerje razdre pred rokom iz prejšnjega člena oz. se po preteku obdobja iz prejšnjega člena pogodbeno razmerje ne podaljša, se vsa oprema, naprave in (začasni) objekti za opravljanje spremljajočih dejavnosti, ki so v lasti najemnika, obravnavajo kot osnovna sredstva najemnika in se v tem primeru postopa na naslednji način:

- opremo in aparate ter naprave, ki služijo izvajanju gostinske dejavnosti gostinskem objektu, mora najemnik odstraniti iz gostinskih objektov;
- ostalečasne objekte (elektro polnilnice, ipd) s pripadajočo opremo, ki so bili postavljeni ali zgrajeni kot dodatna storitev ali ponudba, mora najemnik odstraniti iz površine počivališč.

5. člen

VZPOSTAVITEV SISTEMA ELEKTROPOLNILNIC IN OSTALIH STORITEV

Poleg pravice izvajanja spremljajočih dejavnosti se najemnik zavezuje, da bo umestil tudi elektro polnilnice na vse lokacije počivališč, katere ima v najemu s predmetno pogodbo. V kolikor obstoječa energetska infrastruktura ne omogoča vzpostavitve in delovanja elektro polnilnic po prevzemu lokacije v najem, pa takoj ko bo vzpostavljena nova energetska infrastruktura, ki bo to podpirala:

V zvezi z realizacijo izgradnje novih objektov za dodatne storitve iz 4. člena te pogodbe najemnik obvezuje:

- zagotoviti dovoljenje za obratovanje 2 elektro polnilnic in polnilna mesta na lokacijo počivališča,

- zagotoviti vsa potrebna dovoljenja in soglasja za nove storitve, ki niso opredeljene v tem členu,

6. člen

Najemnik se zavezuje, da bo aktivno sodeloval z Najemodajalcem pri izvajanju vseh del, ki terjajo usklajevanje aktivnosti za realizacijo spremljajočih dejavnosti na počivališču, kar vključuje tudi, a ne izključno vgradnjo opreme, izvedbo inštalacij ter postavitev dodatnih začasnih objektov za potrebe osnovne ponudbe (gostinstvo) na počivališču.

Prevzemi v obratovanje so sukcesivni in kot datum prevzema lokacije se smatra datum odprave napak izvajalca del. Ob prevzemu se podpiše Zapisnik o primopredaji lokacije Najemniku v obratovanje in vzdrževanje.

Najemnik se obvezuje, da bo pričel opravljati dejavnosti najkasneje **v roku 10 dni** po prevzemu počivališča v obratovanje in vzdrževanje.

Najemnik lahko na podlagi utemeljenih in izkazanih razlogov (npr. ekonomske upravičenosti kot posledice zmanjšanja obiskov uporabnikov AC v tekočem letu), po predhodnem soglasju Najemodajalca, na lokacijah počivališč s celoletno gostinsko ponudbo izvaja samo sezonsko ponudbo, ves preostali čas v letu pa bo moral Najemnik zagotavljati nadomestno ponudbo s prigrizki in toplo-hladnimi napitki iz avtomatov. Najemnik je dolžan neprekinjeno izvajati nadzor nad urejenostjo in brezhibnostjo počivališča ter izvajati redno in investicijsko vzdrževanje na objektih spremljajočih dejavnosti in njihovi okolici.

7. člen

NADOMESTILA

Najemnik bo za najeto površino po tej pogodbi DARS, d. d., plačeval:

Nadomestilo v obliki najemnine za celotno površino in objekte spremljajočih dejavnosti iz 2. člena te pogodbe, plačeval nadomestilo do 15. dne v mesecu,

v višini _____ EUR/mesec za vse lokacije skupaj (brez DDV).

Nadomestilo se plačuje po izdanem računu, vnaprej do 15. dne v mesecu za tekoči mesec in se začne plačevati naslednji mesec od dneva prevzema lokacije v obratovanje. Račun bo izdan do 5. dne v mesecu.

V primeru zamude plačila najemnine iz prejšnjega člena, pripadajo Najemodajalcu, zakonske zamudne obresti, ki tečejo od dneva zapadlosti v plačilo do dneva plačila.

8. člen

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

- Na počivališču bo določeno število parkirnih mest, ki se ne sme v nobenem primeru zmanjšati ali na njih postaviti kaj neustreznega (npr. kakšen manjši montažni ali mobilni objekt) in s tem povzročiti oviro ali spremembo namembnosti za rabo ali dostop vozila uporabnikov AC,
- Ponudnik mora ves čas v celoti zagotavljati spoštovanje vseh predpisov s področja delovnih razmerij in socialne varnosti,
- Kakršnokoli oglaševanje v okolici objektov spremljajočih dejavnosti ne sme biti v nasprotju z veljavno zakonodajo 78. člena Zakona o cestah, (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F)
- Po prenehanju ali prekinitvi pogodbenega razmerja je ponudnik dolžan notranjost objekta ustrezno sanirati (slikopleskarska dela, finalno čiščenje objekta,...) in ga predati najemodajalcu v uporabo,
- Ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v objekt ali njeno okolico niti ne pridobiti nikakršnih pravic na objektih na podlagi vlaganj.
- Ponudnik lahko izvaja **aktivnosti obratovanja lokacij** s svojimi pogodbenimi partnerji, za katere odgovarja in ki morajo izpolnjevati vse pogoje ter biti ustrezno usposobljeni iz področja, katerega izvajajo (čistilni servis, obrtniki-vzdrževalci, elektro polnilnice, varovanje premoženja ljudi) Za vključitev pogodbenega partnerja je potrebno predhodno soglasje Najemodajalca.

9. člen

Najemnik se obvezuje, da bo redno in vsakodnevno izvajal kontrolo stanja brezhibnosti in urejenosti zunanjih površin spremljajočih dejavnosti (objekti za obedovanje in sanitarije).

V primeru, če Najemodajalec Najemnika trikrat zaporedno v tekočem časovnem obdobju (3 mesecev), pisno obvesti o neustreznem stanju urejenosti objektov spremljajočih dejavnosti, lahko Najemodajalec, brez posledic odstopi od pogodbe brez odpovednega roka.

Najemnik mora nemudoma, najpozneje pa v roku 20 dni od vročitve obvestila o odstopu od pogodbe iz razlogov iz drugega odstavka tega člena, odstraniti opremo in predati urejene objekte Najemodajalcu.

10. člen

OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

- zimske službe (pluženje in posipavanje počivališč),
- monitoringov (nadzorovanje delovanja) čistilnih naprav na počivališčih,
- vzdrževanja varnostnih ograj kot tudi elemente ograje (npr. službeni prehod),
- zelenih rezov ob varnostni ograji,
- komunalne ureditve in monitoring čistilnih naprav,
- oprema za oskrbo avtomobov (terminali za elektriko, pitno vodo in odpadne vode ter fekalije),
- večja investicijsko vzdrževalna dela na počivališču in prometni signalizaciji ter opremi na voznih površinah počivališč, vključno z dostopnimi in sprehajalnimi potmi, vključno z urbano opremo in igrali,
- zagotovitev predpriprave za vgradnjo in postavitev polnilnic za vozila na električni pogon,
- zagotovitev zemljiškoknjižnega dovolila za vpis najemnega razmerja za vsako lokacijo posebej,
- izdajo računa za plačilo nadomestila najkasneje do 15. dne v mesecu, po tej pogodbi.

Najemodajalec bo s sklenitvijo najemne pogodbe predal najemniku en (1) tipski izvod projektne dokumentacije faze PZI za gostinski objekt.

11. člen

Najemnik bo objekte spremljajočih dejavnosti s pripadajočo površino na počivališču redno vzdrževal na svoje stroške. Najemnik bo nosil tudi vse obratovalne stroške in stroške davkov (NUSZ), ki bodo nastali iz naslova rednega obratovanja objektov in stanja površin po tej pogodbi (natančneje opredeljeno v preglednici za razdelitev stroškov – priloga 1, ki je sestavni del pogodbe).

12. člen

Najemnik je dolžan na površinah izvajati tudi dela iz naslova investicijskega vzdrževanja v smislu zamenjave poškodovanih, iztrošenih ali odtujenih elementov na objektih in površinah za izvedbo spremljajočih dejavnosti.

Najemnik se obvezuje, da bo v primeru izkazane potrebe po izvedbi interventnih vzdrževalnih del (posledica poškodovanih, iztrošenih ali odtujenih elementov, ki bi povzročili ogrožanje varnosti uporabnikov AC in prometne varnosti) na objektih spremljajočih dejavnosti (gostinski, sanitarni objekt, paviljon, kadielnica) ta dela nemudoma izvedel.

V primeru ne-izvedbe teh del, kljub ustnemu opozorilu s strani predstavnika DARS, bo ta dela opravil DARS, račun za opravljena dela (na podlagi veljavnega cenika) pa izstavil najemniku, ki je prejeti račun dolžan poravnati najpozneje v 8 dneh od njegovega prejema.

13. člen

PERIODIČNI PREGLEDI STANJA UREJENOSTI IN BREZHIBNOSTI POČIVALIŠČ

Nad obratovanjem, urejenostjo in brezhibnostjo stanja na objektih spremljajočih dejavnosti in pripadajoči infrastrukturi, izvaja periodične preglede Najemodajalec z svojimi terenskimi ekipami.

V primeru ugotovitev nepravilnosti, napak ali nevarnih situacij bo terenska ekipa pisno na licu mesta obvestila Najemnika o ugotovitvah stanja na objektih in površinah spremljajočih dejavnosti in pozvala pristojnega Najemnika, da nemudoma odpravi nevarne situacije ali stanja, ki lahko povzročijo škodo ali nevarnost uporabnikom AC ali na njihovi lastnini ali ovirajo pretočnost, vodenje prometa oz. ogrožajo prometno varnost.

14. člen

O opravljenem delu rednega vzdrževanja ali Plana investicijsko vzdrževalnih ukrepov, mora Najemnik voditi ustrezno dokumentacijo, iz katere bo razvidna količina vložene dela ter kvaliteta in količina uporabljenih materialov.

Najemodajalec ima pravico nadzorovati izvedbo del vzdrževanja po tej pogodbi in pravico vpogleda v predmetno dokumentacijo po predhodni najavi pri Najemniku.

Najemnik je dolžan o izvedenih investicijskih vzdrževalnih delih v smislu zamenjave poškodovanih, iztrošenih ali odtujenih elementov pripravljati polletna poročila o izvedenih delih poletno (prvo poročilo do 30.6., drugo poročilo do 31.12.) ter ga posredovati na DARS skrbniku pogodbe.

Pregledniki poročila potrdijo, glede na ugotovitve dejansko stanja izvedenih del (ureditev) na lokaciji. V kolikor najemnik ne bo izvedel rednih vzdrževalnih del v pričakovani kvaliteti in roku, mu bo najemodajalec zaračunal pogodbeno kazen v višini 500 eur.

KONČNE DOLOČBE

15. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta pooblaščenca predstavnika za izvajanje te pogodbe:

- za DARS, d. d.: _____, kot skrbnik pogodbe
- za najemnika: _____

16. člen

Ne glede na 3. člen te pogodbe, pogodbeni stranki soglašata, da se šteje, da je najemnik odstopil od pogodbe z dnem, ko bi prenehal opravljati poslovno dejavnost, določeno v objektih po tej pogodbi, ali ko kljub pisnem-u/im opomin-u/om ne plača najemnine za 3 zaporedne mesece, ali ko kljub dvakratnemu pisnemu opominu, v razumnem roku, ne opravi nujnih vzdrževalnih del opredeljeno po 9., 10 in 11. členu te pogodbe. V tem primeru pogodbeni stranki štejeta, da je pogodba razdrta brez odpovednega roka.

17. člen

Vse morebitne potrebne ali dodatne dogovore v zvezi z realizacijo te pogodbe, bosta pogodbeni stranki sklenili v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

18. člen

Najemnik se obvezuje, da bo najemodajalca nemudoma pisno obvestil:

- o njegovih izvedenih statusnih spremembah, ki bi lahko vplivale na to pogodbeno razmerje;
- o eventualnem pravnem nasledstvu te pogodbe - kdo je njegov pravni naslednik in vse relevantne podatke o njem.

19. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da:

- ne bosta kršili dolžnostnega ravnanja uradnih oziroma odgovornih oseb v javnem ali zasebnem sektorju, ki ga določajo s strani države sprejeti zakonski in podzakonski predpisi ter zapisani kodeksi ravnanja v poklicnih ali poslovnih združenjih;
- ne bosta dali oziroma obljubili kakršnegakoli darila ali plačila v denarju, ali v kakem drugem dragocenem predmetu, posredna ali neposredno kateremu funkcionarju, uslužbencu ali drugemu zaposlenemu pri naročniku ali drugem državnem organu (službi, oddelku, agenciji) oziroma katerikoli politični stranki ali kandidatu politične stranke z namenom podkupovanja, da bi tako napeljeval takega funkcionarja, uslužbenca ali drugega zaposlenega, stranko ali kandidata k zlorabi svojega položaja ali k vplivanju na zakon ali odločitev naročnika ali drugega pristojnega organa, tako da bi s tem pridobila, obdržala ali usmerila posle k naročnikovemu sopogodbeniku ali njegovemu izpolnitvenemu pomočniku, zastopniku, distributerju ali drugi povezani pravni ali fizični osebi;

- ne bosta omejevali oziroma vplivali na poslovanje izvajalca ali naročnika pri poslovanju po predpisih o javnem naročanju.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule je že veljavno sklenjena pogodba nična. Pogodba, ki je veljavno sklenjena pod odločilnim ali razveznim pogojem, ki v primeru ugotovitve kršitve ali poskusa kršitve protikorupcijske klavzule še ni nastopil, se šteje, da ni bila sklenjena.

Na ničnost pogodbe se lahko sklicuje vsaka pogodbeni stranka in se ugotavlja pred stvarno in krajevno pristojnim sodiščem v Republiki Sloveniji.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore iz te pogodbe reševali prvenstveno sporazumno, sicer je pristojno sodišče v Ljubljani.

21. člen

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v šestih (6) enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme tri (3) izvode.

Za datum sklenitve te pogodbe se šteje datum zadnjega podpisa.

Ljubljana, dne _____

Ljubljana, dne _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

DARS, d. d.
Uprava

Priloga 1:

STROŠKI NA POČIVALIŠČIH MED DELEŽNIKI
RAZMEJITVE DEL, AKTIVNOSTI MED DELEŽNIKI

Priloga 2:

OZNAČENA UREDITVENA OBMOČJA POVRŠIN V OBRATOVANJU NAJMENIKA