



POGODBA O ZAKUPU ZEMLJIŠČA in KORIŠČENJU STORITVE

Prejeto:	72-12-2022	Sig. znak:	LM
Vredn.:		Priloge:	
Številka zadeve:	352-2/2016		26

ki jo po medsebojnem sporazumu sklenejo:

1. **Terme Čatež d.d. , Topliška c. 35, 8250 Brežice**, ki jih zastopa generalni direktor Bojan Petan (v nadaljevanju **zakupodajalec**)
Matična številka: 5004896000, davčna številka SI55444946

in

2. **Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Uprava RS za izvrševanje kazenskih sankcij, Zavod za prestajanje kazni zapora, Slovenska vas 14, 8233 Mirna**, ki jih zastopa direktor Zoran Remic (v nadaljevanju **zakupnik**)
Matična številka: 5888093 davčna številka: SI26731622

1. člen

Podpisnika te pogodbe uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- 1.1. da so Terme Čatež d.d. – zakupodajalec po tej pogodbi, lastnik turističnega kompleksa, na naslovu Topliška c. 35, Čatež ob Savi. V sklopu tega kompleksa se nahaja tudi nepremičnina parc. št. 541/34, k.o. Mostec , v naravi komunalno opremljena zelenica (z vodo , kanalizacijo in elektriko) .
- 1.2. da so bila za v prejšnji točki navedeno zelenico Termam Čatež d.d. izdana gradbena dovoljenja št. 351-95/85-4 in št. 351-287/87-4/20 ter uporabno dovoljenje št. 351-95/85-5/21 z dne 30.12.1991 za postavitev 134 montažnih počitniških hišic tipa Marles, Smreka , Jelovica , Trimo in Avtoradgona, z zunanjo ureditvijo.
- 1.3. da je bil v času izdaje zgoraj navedenih dovoljenj še veljaven sistem družbene lastnine, Terme Čatež d.d. pa so imele na nepremičnini , citirani v točki 1.1., pravico uporabe. Po zaključku lastninjenja v letu 1995 pa so Terme Čatež d.d. na navedeni nepremičnini pridobile lastniško pravico in so se v zemljiški knjigi vpisale kot lastnik nepremičnine parc. št. 541/34, k.o. Mostec
- 1.4. da so Terme Čatež d.d. na podlagi zgoraj citiranih gradbenih dovoljenj z zainteresiranimi pravnimi in fizičnimi osebami od leta 1985 dalje sklepale pogodbe, na podlagi katerih so na delih nepremičnine, opredeljene v točki 1.1. za časovno omejeno obdobje dovolile postavitev montažnih počitniških objektov
- 1.5. da zaradi spremembe pravnega sistema in ukinitve družbene lastnine najem pravice uporabe zemljišča ni več možen, zato se pogodbeni stranki dogovorita za zakupno razmerje za del zemljišča iz točke 1.1., na katerem je za časovno omejeno obdobje postavljen montažni objekt drugo pogodbene stranke-zakupnika.



- 1.6. da v počitniškem naselju Term Čatež d.d. , ki vključuje zidane, kot tudi montažne počitniške objekte, veljajo splošni pogoji poslovanja, ki so v prilogi in so sestavni del te pogodbe . Z le-temi je zakupnik seznanjen ter jih v celoti sprejema.
- 1.7. da je zakupnik v celoti seznanjen s hišnim redom , ki velja v počitniškem naselju zakupodajalca in je v prilogi prav tako sestavni del te pogodbe; prav tako izvleček iz požarnega reda

2. člen

Predmet te pogodbe je zakup dela nepremičnine parc. št. 541/34 k.o. Mostec , ki je last zakupodajalca , v izmeri 44,64 m² , na kateri je postavljen objekt št. 5, tip Jelovica (tip in vrsta : kontejner ali brunarica) . Točna lokacija je pokazana zakupniku - mu je v naravi znana in se z njo strinja . Lokacija je komunalno opremljena (priključek na električno omrežje , kanalizacijo in vodovodno omrežje) . Zakupnik je dolžan na lastne stroške zagotoviti namestitev merilne naprave za elektriko.

Montažni počitniški objekt je last zakupnika.

3. člen

Zakupnik brez pisnega soglasja zakupodajalca ne sme spreminjati zunanosti objekta in mu ne sme ničesar dograjevati ali dodajati. Za vsako morebitno spremembo objekta ali postavitve športnih ali rekreacijskih naprav ob njem mora zakupnik predhodno pridobiti pisno soglasje zakupodajalca.

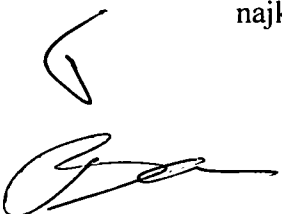
4. člen

Zakupnik je vezano na postavljen počitniški objekt na lokaciji, ki je predmet zakupa po tej pogodbi, zakupodajalcu dolžan plačevati letno nadomestilo v pavšalnem znesku, ki ga vsako leto ob zaključku leta določi in o njem zakupnika obvesti zakupodajalec.

Pavšalni znesek je dolžan zakupnik plačati za celo koledarsko leto, ne glede na zasedenost objekta , določi pa ga zakupodajalec v skladu s svojo cenovno politiko in v več variantah, med katerimi zakupnik prosto izbira. Tako zakupodajalec oblikuje cene za:

- celoletna nastanitev z vključenimi vstopnicami za kopanje
- celoletna nastanitev brez vstopnic za kopanje
- mesečna nastanitev z vključenimi vstopnicami za kopanje
- mesečna nastanitev brez vstopnic za kopanje

Zakupnik mora izbrano varianto pavšalnega nadomestila zakupodajalcu sporočiti najkasneje 23.12 za naslednje koledarsko leto. Če tega ne stori, je dolžan plačati



27.

pavšalni znesek po varianti, izbrani za tekoče leto. Če si zakupnik variante (še) ni izbral, je dolžan plačati pavšalni znesek/mesečno nastanitev brez vstopnic za kopanje. Ne glede na izbiro Terme Čatež d.d. zakupniku za izbrano varianto priznavajo 20% popust na redno ceno, ki jo imajo ostali zakupniki v počitniškem naselju.

Pavšalno nadomestilo v skladu s splošnimi pogoji poslovanja, ki so sestavni del te pogodbe, zajema predvsem plačilo vode, kanalizacije, odvoz smeti, košnja in zalivanje zelenic in cvetja, pluzenje oz. čiščenje snega in posipavanje cest in parkirišč v zimskem času, urejanje okolice, recepcijsko službo 24 h dnevno, stroške popisa električne energije in zakupnino za prostor, na katerem je postavljen počitniški objekt zakupnika in sorazmerni del vseh ostalih skupnih stroškov v počitniškem naselju.

Porabljeno električno energijo plača zakupnik posebej, na podlagi očitane porabe na električnem števcu. Popis mesečno opravlja zakupodajalec.

Vse stroške, navedene v tem členu, torej pavšalno nadomestilo in električno energijo plača zakupnik zakupodajalcu na podlagi izstavljenih faktur zakupodajalca, v skladu z izbrano varianto zakupnika, in sicer v 30 dneh od izstavljenih faktur.

5. člen

Zakupno razmerje se s to pogodbo sklene za obdobje 10/deset let in se po izteku tega obdobja lahko podaljša, pod pogoji, ki bodo dogovorjeni ob izteku tega obdobja.

6. člen

V primeru, da pride do predčasne prekinitve te pogodbe ali pa v primeru, da ne pride do podaljšanja zakupnega razmerja po izteku obdobja, za katerega je ta pogodba sklenjena in bo želel zakupnik svoj počitniški objekt prodati, ima zakupodajalec predkupno pravico na počitniškem objektu.

Če zakupodajalec svoje predkupne pravice ne uveljavi v roku 30 dni od dneva, ko mu je bila ponujena pismom s priporočenim, lahko zakupnik svoj objekt prosto proda ali odstrani, razen če ima zakupnik po tej pogodbi do zakupodajalca ob prenehanju pogodbenega razmerja dolg iz naslova obveznosti, ki jih je dolžen zakupodajalcu plačevati vezano na počitniški objekt v skladu s to pogodbo. V tem primeru ima zakupodajalec pridržno pravico v skladu z 261. členom obligacijskega zakonika na počitniškem objektu vse do popolnega poplačila zakupnikovih obveznosti.

Če zakupnik zaradi poteka veljavnosti te pogodbe ali predčasne prekinitve le-te ne sklene nove pogodbe z zakupodajalcem in objekta tudi ne proda, je dolžan objekt z lokacije, ki je predmet zakupa po tej pogodbi, odstraniti najkasneje v 60 dneh od prekinitve pogodbe. Če objekta zakupnik v tem roku oz. po poplačilu celotnega dolgovanega zneska ne odstrani, izrecno s podpisom te pogodbe soglaša, da ga na njegove stroške odstrani zakupodajalec.



V primeru iz drugega odstavka tega člena, torej v primeru neporavnanih zapadlih obveznosti, ko zakupnik zakupodajalcu izrecno priznava pridržno pravico na počitniškem objektu do poplčila celotnega zneska, zakupodajalec v roku 30 dni pisno obvesti zakupnika o tem, ali zahteva odstranitev objekta v roku 60 dni po prekinitvi pogodbe, ali vztraja pri pridržni pravici na počitniškem objektu do poplčila celotnega dolga. V kolikor zakupodajalec v tem roku zakupnika ne obvesti, da vztraja pri pridržni pravici na objektu, je zakupnik dolžan svoj objekt v roku 60 dni odstraniti, sicer izrecno soglaša, da ga na njegove stroške odstrani zakupodajalec. Do dneva odstranitve počitniškega objekta je zakupnik dolžan zakupodajalcu plačevati vse stroške, vezane na počitniški objekt, vključno s pavšalnim nadomestilom, v skladu s to pogodbo.

7. člen

Vsaka pogodbeni stranka lahko to pogodbo prekine s priporočeno poslanim dopisom drugi pogodbeni stranki zaradi bistvenih kršitev določil te pogodbe.

Za bistvene kršitve pogodbe s strani zakupnika se šteje zlasti:

- nenamenska uporaba počitniške enote
- kaljenje nočnega miru oz. nespoštovanje hišnega reda kljub opominu
- zakasnitev plačila pavšalnega nadomestila za več kot 60 dni od izstavljenih faktur
- zanemarjanje rednega vzdrževanja počitniškega objekta, zaradi česar ta kvari ugled celotnega naselja
- kršenje 4. točke splošnih pogojev, ki so sestavni del pogodbe (npr. pranje avtomobilov, poškodovanje zelenic in parka, odlaganje smeti izven za to namenjenih odlagališč, kurjenje izven dogovorjenih kurišč,...)

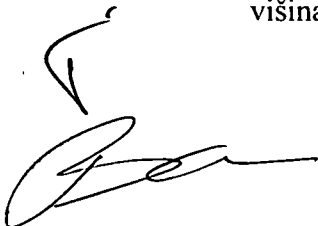
Za bistvene kršitve pogodbe s strani zakupodajalca se šteje zlasti:

- neizvajanje storitev, navedenih v 3. točki splošnih pogojev poslovanja

Vsaka pogodbeni stranka, ki namerava odstopiti od pogodbe, mora o tem drugo o tej nameri pisno obvestiti. Odpovedni rok je 30 dni.

8. člen

Zakupnik soglaša, da sme z namenom izvajanja te pogodbe zakupodajalec pridobivati, obdelovati, hraniti in uporabljati vse podatke, ki mu jih v skladu s to pogodbo posreduje zakupnik in ostale, za izvajanje te pogodbe potrebne podatke, ne glede na določbe Zakona o varstvu osebnih podatkov. Med te podatke spadajo zlasti: podatki, ki omogočajo ugotovitev istovetnosti zakupnika oz. njegovega pravnega naslednika, ugotovitev plačilne sposobnosti zakupnika (zlasti številka bančnega računa, zaposlitve, višina osebnih prejemkov,...) in druge tovrstne podatke.



Zakupnik s podpisom te pogodbe soglaša, da v primeru zamude plačila več kot 30 dni, Terme naslednji dan po poteku teh 30 dni zaprejo vodo in kanalizacijo ter odklopijo elektriko njegove počitniške hišice, vendar kljub temu pogodba ostaja v veljavi in s tem v zvezi tudi dalje tečejo obveznosti plačila pavšala oziroma vse obveznosti zakupnika po tej pogodbi.

Če zakupnik ne izpolni svojih obveznosti do zakupodajalca v skladu s to pogodbo in splošnimi pogoji poslovanja, ki so njen sestavni del, je dolžan zakupodajalcu poravnati stroške vseh dejanj oz. opravil, ki jih izvede zakupodajalec z namenom izterjave zapadlih obveznosti zakupnika.

9. člen

V primeru, da želi v času trajanja zakupnega razmerja ali v primeru podaljšanja le-tega zakupnik svoj objekt prodati, pa Terme Čatež d.d. ne izkoristijo svoje predkupne pravice ali pridržne pravice v skladu s to pogodbo, se lahko vse obveznosti in pravice zakupnika iz te pogodbe prenesejo na novega lastnika počitniškega objekta. O tej spremembi se z zakupodajalcem podpiše aneks k tej pogodbi ali nova pogodba. Pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe s kupcem – torej novim lastnikom počitniškega objekta - se zakupnik obveže novega lastnika pisno obvestiti o vsebini te pogodbe in splošnih pogojih poslovanja, ki so njen sestavni del in iz njih izhajajočih obveznosti vsakokratnega lastnika počitniškega objekta, ter kopijo tega dopisa s priporočeno pošto istočasno poslati zakupodajalcu.

10. člen

Morebitne spore, izhajajoče iz te pogodbe, se pogodbeni stranki zavežeta reševati sporazumno. V kolikor to ne bo mogoče, za pristojno določita sodišče po sedežu zakupodajalca.

11. člen

Ta pogodba o upravljanju stopi v veljavo z dnem podpisa.

Sestavljena in podpisana je v 2/dveh enakih izvodih, od katerih prejem vsak podpisnik po dva izvoda.

V Čatežu ob Savi,

Zakupodajalec:

Terme Čatež d.d.
Bojan Petan
Generalni direktor



Zakupnik:

Republika Slovenija,
Ministrstvo za pravosodje,
Uprava RS za izvrševanje kazenskih sankcij,
Zavod za preštajanje kazni zapora,
Dob pri Mirmišu
Zoran Rešmc, direktor

