

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper,
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,
matična številka: 5874424000,
davčna številka: ID za DDV SI40016803
(v nadaljevanju: zakupodajalec)

in

(v nadaljevanju: zakupnik)

sklepata naslednjo

ZAKUPNO POGODBO

I. Uvodne določbe

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Koper lastnik zemljišč: **parc. št. 111/1** k. o. 2624 - Koštabona - v izmeri 178.261 m²; **parc. št. 43/15** k. o. 2624- Koštabona- v izmeri 673 m², **parc. št. 112/2** k. o. 2624- Koštabona- v izmeri 594 m² in **parc. št. 115/1** k. o. 2624- Koštabona- v izmeri 4.924 m², v skupni izmeri **184.425 m²**,
- iz Potrdila o namenski rabi Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper št. 3501-2167/2019 z dne 06.06.2019 izhaja, da se parcela št. 111/1 k. o. Koštabona nahaja delno na I. območju kmetijskih zemljišč, delno na območju gozdnih zemljišč, in delno na območju razpršene poselitve, parceli št. 112/2 in 115/1 k. o. Koštabona se nahajata na območju kmetijskih zemljišč, parcela št. 43/15 k. o. Koštabona pa se nahaja na območju gozdnih zemljišč,
- je Mestna občina Koper dne 30. 12. 2019 objavila javni razpis za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup za vzpostavitev trajnega nasada – oljčnika za dobo 45 let,
- je na javnem razpisu za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: javni razpis), bil zakupnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v zakup nepremičnin iz prve alineje tega člena,
- je Mestna občina Koper po izboru zakupnika objavila ponudbo za oddajo v zakup na enotnem državnem portalu E-uprave in oglasni deski Upravne enote Koper od _____ do _____,
- je zakupnik sprejel ponudbo z izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo je podal dne _____,
- je zakupodajalec obvestilo o sprejemu ponudbe od Upravne enote Koper prejel dne _____.

II. Predmet pogodbe

2.

Mestna občina Koper odda, _____ pa sprejme v zakup zemljišča parc. št. 111/1, parc. št. 43/15, parc. št. 112/2 m² in parc. št. 115/1, vse k.o. 2624- Koštabona, v skupni izmeri 184.425 m², za vzpostavitev trajnega nasada- oljčnik.

III. Zakupnina

3.

Zakupnina po pogodbi znaša _____ €.

Davek na dodano vrednost ni vštet v zakupnino, ker je zakup na podlagi 2. točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost pod zakonsko določenimi pogoji oproščen plačila DDV.

4.

Zakupnik se obveže, da bo zakupnino plačeval po računu v enkratnem znesku v roku 8 dni od izstavitve računa, ki ga bo zakupodajalec izstavljal do 15. januarja vsako tekoče koledarsko leto.

Prvo zakupnino, v višini sorazmernega deleža letnega nadomestila, je zakupnik dolžan plačati v roku 8 dni po sklenitvi pogodbe o zakupu.

V primeru, da zakupnik zakupnine ne bo plačal v dogovorjenem roku, se zaračunajo zakonske zamudne obresti oz. se ta pogodba o zakupu lahko razveljavi.

IV. Obveznosti zakupnika

5.

Zakupnik se zaveže, da bo v zakup vzeto zemljišče uporabljal v skladu z namenom in pogoji iz te pogodbe ter z njim ravnal kot dober gospodar.

Zakupnik se zaveže takoj po sklenitvi pogodbe v zakup vzeto zemljišče očistiti v 6 mesecih in usposobiti za kmetijsko rabo v roku 15 mesecev od sklenitve zakupne pogodbe ter na njih vzpostaviti trajni nasad oljk- oljčnik.

Zakupnik mora zagotoviti raznovrstne sorte oljk, t. j. oljke širšega območja (avtohtone oljke iz drugih predelov sveta) in skrbeti za čiščenje in redno vzdrževanje oljčnih nasadov ter nuditi dodatni program za promocijo oljkarstva ter izobraževanja na področju oljkarstva, skladno s ponudbo in programom, ki je priloga pogodbe oz. je bil oddan v prijavi na javni razpis.

Zakupnik se izrecno zavezuje, da:

- bo z zemljiščem gospodaril na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišča;
- bo zemljišče uporabljal izključno za oljčni nasad;
- prevzema odgovornost in stroške vzdrževanja zemljišča s pripadajočo infrastrukturo;
- na zemljišču brez soglasja zakupodajalca ne bo postavljala nobenih objektov ali gradila ostale infrastrukture;
- bo plačeval zakupnino v zneskih in rokih, dogovorjenih v tej pogodbi;
- zemljišča ali njegovih delov ne bo oddajal v podzakup brez predhodnega soglasja zakupodajalca;

- bo predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;
- bo po prenehanju zakupa zakupodajalcu predal oljčnik v last v skladu z določili javnega razpisa;
- bo najpozneje v 30 dneh po prenehanju zakupnega razmerja z notarsko overjeno pisno izjavo dovolil izbris vpisa zakupnega razmerja v zemljiško knjigo.

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti zakupnika, je dolžan pridobiti izključno zakupnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

V. Veljavnost pogodbe

6.

Ta pogodba velja za določen čas in sicer 45 let od dneva obojestranskega podpisa pogodbenih strank.

Zakupna pogodba se podaljša za prvotno dogovorjeno dobo, če najmanj v šestmesečnem roku pred iztekom pogodbe nobena pogodbeni stranka pisno ne odpove pogodbe razen, če se stranki dogovorita drugače (31.čl. ZKZ).

Pogodba preneha:

- s potekom pogodbenega roka, za katerega je sklenjena;
- sporazumno, s soglasjem obeh strank, pri čemer odpovedni rok s strani zakupnika ni krajši od 90 dni;
- s pisno odpovedjo katerekoli od pogodbenih strank, pri čemer je odpovedni rok s strani zakupodajalca 6 mesecev, s strani zakupnika pa rok ni krajši od 60 dni;
- z odstopom od pogodbe, če zakupnik krši določila le-te.

Zakupodajalec lahko takoj odpove pogodbo:

- v primeru, če zakupnik zemljišča ne uporablja kot dober gospodar in v skladu z določili te pogodbe;
- v primeru, če zakupodajalec zemljišče potrebuje za druge namene;
- v primeru, če zakupnik ne plača zakupnine;
- v primeru, če zakupnik zemljišče oddaja v podzakup;
- v primeru kršitev drugih obveznosti iz te pogodbe in
- v primeru, da se spremeni namembnost zemljišča.

V primeru odpovedi mora zakupnik zemljišče izprazniti in zapustiti v roku 60 dni od prejema obvestila in v tem primeru nima do zakupodajalca nobenih odškodninskih zahtevkov, zahtevkov po nadomestnem zemljišču ali kakršnihkoli drugih zahtevkov iz naslova te pogodbe. Zakupnik je seznanjen in se strinja, da v kolikor zemljišča ne izprazni v zgoraj določenem roku, opravi to zakupodajalec na stroške zakupnika.

Zakupnik prav tako ni upravičen do odškodnine za trajni nasad v primeru takojšnje odpovedi, razen v primeru odpovedi, če zakupodajalec zemljišče potrebuje za druge namene.

V primeru prenehanja pogodbe iz prejšnjega odstavka, se Mestna občina Koper zaveže plačati zakupniku vrednost trajnega nasada po cinitvi sodnega cenilca kmetijske stroke.

7.

Zakupodajalec dovoljuje zakupniku, da predlaga vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo. Stroški overitve pogodbe in stroški vknjižbe so breme zakupnika.

Zakupnik dovoljuje zakupodajalcu, da po prenehanju zakupnega razmerja predlaga izbris zakupnega razmerja iz zemljiške knjige. Zakupnik se strinja z izbrisom tudi v primerih predčasnega prenehanja zakupnega razmerja po tej pogodbi. Stroški izbrisa zakupnega razmerja bremenijo zakupnika.

VI. Veljavno pravo in sodna pristojnost

8.

Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije. Za vprašanja, ki jih ta pogodba ne ureja, se neposredno uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

9.

Za skrbnika te pogodbe pri zakupodajalcu se določi Borut Jug.

10.

Pogodbeni stranki bosta vse spore iz te pogodbe reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

11.

Pogodba je sestavljena v 4-ih enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme po dva izvoda zakupne pogodbe.

Št.: 478-425/2019

Datum:

Zakupnik:

Zakupodajalec:

MESTNA OBČINA KOPER

Aleš Bržan

župan